



许可流程指引

波士顿检查服务

本指南概述并介绍了波士顿市的整体建筑许可及检查流程。有关具体问题，请联系检查服务局 (Inspectional Services)，电话：617-635-5300 或网站：isd@boston.gov，或拨打 311。

目录

1. 准备开始

第 1 步：了解流程和背景

第 2 步：确认物业的居用状态和区划

第 3 步：确定您的许可证要求

2. 向前推进

第 4 步：收集正确的信息

第 5 步：提交您的许可证申请表

3. 后续跟进

第 6 步：了解审查时间线

第 7 步：就您的申请上诉

第 8 步：确定后续步骤

第 9 步：咨询其他资源



1.准备开始

第 1 步：了解流程和背景

- **谁负责建筑许可证？** [检查服务局 \(Inspectional Services\)](#) 管理并执行由市和州政府强制要求的建筑、住房、健康、卫生和安全条例。施工项目的许可证包括建筑、电气、管道和燃气，此类许可证必须在进行工程之前申请。根据项目的范围、规模和位置，项目可能需要接受其他机构的审查。
- **您是否在新建或翻新小企业？** [经济机会与包容内阁办公室 \(Office of Economic Opportunity and Inclusion Cabinet\)](#) 为波士顿市所有企业提供一站式资源，包括小企业发展团队和波士顿主街，两者都提供了在波士顿创办、发展及建设企业的资源。
- **您是否在新建或翻新您的家？** [市长住房办公室 \(Mayor's Office of Housing\)](#) 和 [环境 \(Environment\)](#) 部门，以及 [波士顿规划与发展局 \(Boston Planning & Development Agency\)](#) 为房主和租户提供资源，以深入了解波士顿建筑施工的空间及环境条件。

第 2 步：确认物业的区划和居用状态

- **我计划在波士顿进行建造。从哪里开始？** 在申请任何类型的施工许可证之前，如果您尚未这样做，那么建议您咨询麻省的持牌设计专业人员（建筑师或工程师）以及持牌承包商，他们可以帮助起草适当的文件并引导您完成整个流程。您可能需要确认该地点的许可历史、区划指定以及合法居用状态。

设计和施工需求

- **持牌承包商**——在为您的项目考虑人选时，我们建议您仅使用持有 HIC（家居改善承包）执照的持牌承包商 (CSL)，并且请该指定人员代表您申请所有许可证。
 - 您可以通过 [州网站](#) 查询持牌建筑师的执照。
 - 有关寻找承包商、起草协议以及在施工前和施工期间须知的更多信息，请访问 [家居改善和承包小贴士](#) 页面。
- **设计空间**——长表格的许可流程将要求您提交建筑计划供 ISD 审查和批准。我们建议您研究并制定计划来雇用建筑师或设计师，让他们代表您制作技术图纸。在许多情况下，如果现有用途、出口或其他关键参数没有变化，则可能不需要计划。对于简单的家居维修，大多数情况不需要此类计划。



审查法律文件

- **许可历史**——在开始之前，通过[建筑许可证搜索](#)在线确认该建筑的现有法定用途和居用状态，以及过去的许可证。位于 1010 Massachusetts Ave. 的 ISD 文件室可以提供额外协助。
- **区划指定**——您也可以在线确认区划，请在[波士顿规划与发展局的可搜索地图](#)上搜索地块指定。根据您打算进行的工程类型，您的项目将属于两种区划类别之一：
 - **依法取得**——如果您的物业区划已符合您的预期用途，并符合所有的其他区划要求，那么您可以继续往下进行申请流程。
 - **区划救济**——如果您的拟议工程不符合所有的当前区划要求，那么您的许可申请将被拒绝，您将需要向[区划上诉委员会](#) (Zoning Board of Appeal, ZBA) 寻求豁免，并需要完成邻里区审查流程。
 - **状态更新**——您将能够在[ZBA 跟踪器](#)上跟踪您的区划救济上诉。
- **合法居用证明**——检查服务局网站会告诉您[如何获取所需的证明](#)，无论您的记录是否已经存在。在申请许可证之前，确认该物业是否有用途和居用的合法记录。
 - **有备案记录**——在申请短表格或长表格许可证之前，您可以向 ISD 索取居用记录的副本，具体取决于施工类型（此流程在下文概述）。
 - **无备案记录**——您将需要申请以确认居用状态。根据工程范围，您可以在此申请表添加工程描述，或等待申请表获得批准，然后申请并获取拟议工程的小型许可证。

第 3 步：确定您的许可证要求

特定的建筑许可证

- **为什么需要建筑许可证？**根据法律规定，开始任何类型的施工都需要许可证。如上所述，检查服务局许可流程基于您是对结构还是建筑的居用进行更改。
- **谁需要申请建筑许可证？**想进行施工项目的个人承包商、公司或房主都需要申请建筑许可证。
- **我需要哪种建筑许可证？**如果您已经确定了您的物业的居用和区划情况，那么您可能已经考虑过是需要短表格还是长表格许可证。
 - **短表格/小型许可证**——这些适用于小型工程和工作，不会改变建筑物的：
a) 用途或出口、b) 消防措施，c) 或生活区域。
 - **长表格/改建许可证**——这些适用于新的施工项目，或对现有建筑进行可能需要区划救济的重大更新。主要示例包括：
 - 新建和加建，
 - 结构维修或翻新，
 - 用途或居用的更改或合法化（如果没有记录），



- 建造[附加住宅单元 \(ADU\)](#),
 - 安装灭火系统或火灾警报,
 - 增加建筑内的使用容量。
- 有关不同建筑许可证的更多信息, 请访问 ISD [我需要哪种建筑许可证?](#) 页面。

其他相关许可证

- 在**施工期间**, 我是否将需要[其他许可证](#)? 是的, 您的项目将很可能需要申请其他许可证。对于住宅和商业项目, ISD 针对以下许可证类型提供了操作指南:
 - [拆除许可证](#)
 - [场地使用许可证](#)
 - [地基许可证](#)
 - [新施工许可证](#)
 - [易燃物储存车库许可证](#)——如果项目包括室内车库, 则需要此许可证
 - [金属板](#) (管道系统)
 - [电气和机械许可证](#)

- **部门审查**——根据项目的范围, 批准流程可能包括来自环境局 (Environment)、地标局 (Landmarks)、水务与排水局 (Water & Sewer)、[公共改善委员会 \(Public Improvement Commission\)](#) 以及消防局 (Fire) 的要求。



2. 向前推进

第 4 步：收集正确的信息

- **申请建筑许可证需要什么？** 对于短表格和长表格许可证，申请人必须准备好提供以下信息或文件：
 - 工程的完整描述
 - 估算总成本
 - 身份识别和行业执照
 - 承包商协议的副本
 - 房主豁免
 - Mattocks Higgins 宣誓书
 - 工伤赔偿宣誓书
 - 其他可能的信息
 - 地下室和地基的鼠害控制编号
 - 施工文件，包括平面图（长表格适用）
 - 商业食品制备的健康证书
 - 施工安全宣誓书（取决于项目规模和许可证类型）
 - 地标委员会批准（历史区工程适用）
- **ISD 总体检查清单**——这份 [建筑许可证申请检查清单](#) 基于拆除与新施工的级别，更深入地介绍了其中每个类别。
- **搜索已批准的许可证**——[Analyze Boston](#) 网站也提供搜索过去和近期颁发的许可证的方法，所有这些条目均是公共记录；还会介绍填写这些信息的最佳做法。

第 5 步：提交您的许可证申请表

在哪里申请

- **我在哪里申请建筑许可证？** 大多数建筑许可证类型都可以通过 [ISD 许可证与执照门户](#) 在线完成申请。请准备好创建并记住您的登录信息，以便在收集必要信息时保存正在进行的工作。



如何申请

- **我如何申请建筑许可证？** 我们鼓励所有许可证申请人首先通过在线门户申请。如果您遇到需要现场协助的问题，ISD 办公室位于 1010 Massachusetts Avenue，他们可以在周一至周五上午 8 点到下午 4 点为您提供协助。
- **总体流程**——在线申请流程将要求您完成以下步骤：
 - 注册账户（用户名和密码）
 - 选择您的许可证类型、位置和角色（三个步骤）
 - 添加团队联系信息
 - 选择工程类型、居用类型、待执行工程的估值、工作描述
 - 上传文件
 - 支付相关费用
- **操作指南**——很多人向我们咨询如何申请许可证或上传文件的具体问题。为此，我们创建了一些直观的资源，以指导您完成整个流程：
 - [网页：如何获得短表格许可证](#)
 - [网页：如何获得长表格许可证](#)
 - [视频：如何申请短表格许可证](#)
- **付款**——每种许可证的费用可以在[此处找到](#)。您可以使用借记卡、信用卡或 PayPal 在线付款。



3. 后续跟进

第 6 步：了解审查时间线

- **许可证审批需要什么？** 如果所有文件均齐全并正确上传，那么您的许可证申请将经历多个阶段的审查：
 - 录入和付款
 - 项目审查
 - 区划审查（如果必要）
 - 发放
 - 检查
 - 居用
 - 完成
 - 建筑审查
 - 消防法规审查

- **我的许可证审查需要多长时间？**
 - **短表格**——如果备齐所有正确的文件，可能需要 1 周时间。
 - **长表格**——取决于项目规模，如果提交了所有必要的文件，并且申请不需要建筑或区划救济，则可能需要 4 至 5 周时间。

第 7 步：就您的申请上诉

- **如果我的许可证被拒绝，我该怎么办？** 如果 ISD 对您的许可证申请发出拒绝函，那么您可以重新设计项目，或向区划委员会申请豁免/救济。以下是逐步的做法说明：
 - **提交上诉**——在收到 ISD 拒绝函之后，您必须在拒绝函日期起的 45 天内 [提交上诉](#)。
 - **社区审查**——一旦提交了上诉，您将需要联系 [市长邻里区服务办公室 \(Office of Neighborhood Services, ONS\)](#)，开始社区审查流程。这可能包括 ONS 邻里区联络员协调的邻近居民会议，该协调员代表您的拟议项目所在的邻里区；通常，您还需要参加当地市民或邻里区协会的会议。
 - **区划上诉委员会**——在社区流程完成之后，ONS 将通知 ISD 您的上诉已可以安排 [区划上诉委员会 \(ZBA\)](#) 听证会日期，该委员会每隔一周开会一次。由于案件数量和法定通知要求，您的上诉可能需要几个星期才能进行听证。[ZBA 跟踪器](#)和 [ZBA 上诉流程](#)指南也是有帮助的资源。



- **法定决定**——在听证会之后，委员会起草法定决定并送交局长签署。一旦签署，必须耗尽 20 天的上诉期限，然后上诉决定才能最终确定，并且计划返回给 ISD 计划审核员进行最终审查。
- 如果需要更多文件来完成审查流程，那么计划审核员将以书面形式通知您。

第 8 步：确定后续步骤

- **在我的许可证发放之后，我应该做什么？** 恭喜！在开始项目工程之前，您需要获得一张印刷版的建筑许可证卡片。如果您是在线申请的许可证，那么您可以在家自行打印。
- **我何时可以使用我的住宅或开业？** 获得相关许可证是施工流程的重要一步，但在这之后，需要在施工的不同阶段申请建筑检查。ISD 将在您项目的生命周期内进行检查。许可证完结必须获得这些检查的报告。此外，波士顿消防局（如果有管辖权）可能需要根据生命安全设备的安装和测试结果进行批准。[请联系检查员](#)以开始此流程。您可能需要获得居用证书。
- **我的许可证有效期多长？** 一旦获得许可证，您必须在其发放日期后的六个月内开始工程，并且无中断地持续进行。在某些情况下，您或许能够得到 ISD 批准以延长许可证的期限。

第 9 步：咨询额外资源

- **还有哪些其他资源可用？** 根据您的项目性质，ISD 建议咨询其他可能与您的物业和项目相关的计划及指南。
 - **附加住宅单元 (Additional Dwelling Unit, ADU) 计划**——ADU 计划允许波士顿市的房主自住者在现有房屋的占地面积内划分空间，建造称为附加住宅单元 (ADU) 的独立单元，这不需要区划审查。有关此试点计划的更多信息，请查阅[他们的网站](#)。
 - **餐厅开业指南**——ISD 与经济发展办公室 (Office of Economic Development) 合作，制定了一份[食品服务企业开业指南](#)（[提供多种语言版本](#)），概述并说明了波士顿市餐厅特定的许可证和检查流程。
 - **区划 101 指南**——观看 ISD 在 2021 年早些时候主持的[区划101 研讨会](#)，并查看[区划上诉委员会指南](#)，以了解项目如何通过区划流程，该指南也回答了关于区划流程的一些常见问题。
 - 注：在[洪水指定区域](#)，除非有管辖权的机构 (AHJ) 批准，否则住宅居住单元不得低于地图上指示的基准洪水水位 (BFE)。

