

# 2

## 您的住宅项目是否需要许可证？



1900 SW 4th Avenue  
Portland, Oregon 97201  
503-823-7300  
bds@portlandoregon.gov  
www.Portland.gov/BDS

### 概述

详细了解住宅建筑许可证、电气许可证、机械许可证、管道许可证和土地使用区划许可证，以及需要一户或两户住宅许可证的工作。何时需要住宅许可证？何时不需要一户或两户住宅的许可证？

获取有关于住宅房产（一户或两户家庭住宅）需要许可证及不需要许可证工作类型的信息。住宅的定义是一户或两户家庭住宅。超过 2 个单元的公寓、建筑物和镇屋被视为商业建筑物，并有不同的要求。

### 您为什么需要许可证？

- **这是法律规定。** 州建筑法规 (State Building Code) 要求某些类型的工作必须获得许可证。许可证提供工作的合法记录。
- **许可证可以保护您、您的家人、您的企业和您的投资。** (它们旨在协助确保有执照的承包商在需要时进行工作。)
- **检查** 确保工作安全完成并满足最低法规要求。
- **小问题** 可能导致昂贵维修、责任和生命/安全问题，在许可证检查期间可以发现这些小问题，并在情况恶化之前引起您的注意。
- **出售房产时**，买方、房地产经纪人和/或贷方可能会要求未经许可的工作在房产成交前得到修正、获得适当的许可和检查。
- **缺少许可证** 和检查批准可能会使保险失效。

### 您可以在哪里获得许可证？

您可以在线申请许可证或预约亲自来临交付计划 ([www.portland.gov/bds/permit-review-process/apply-or-pay-permits](http://www.portland.gov/bds/permit-review-process/apply-or-pay-permits))。访问开发服务 (Development Services) 主页了解更多信息: [www.portland.gov/bds](http://www.portland.gov/bds)

### 谁可以施工？

承包商必须拥有执照才可在俄勒冈州工作。Oregon Construction Contractors Board (俄勒冈州建筑承包商委员会, CCB) 可发出执照给承包商。许可证申请及其公司材料必须列出执照号码。是否需要协助寻找承包商？

CCB 网站 ([www.oregon.gov/ccb/Pages/index.aspx](http://www.oregon.gov/ccb/Pages/index.aspx)) 对如何搜寻承包商有很好的建议。管道和电气承包商有额外的许可证要求。

您必须同时是业主和居住者才能自己进行电气工作。如果该房屋打算在不久的将来出售、租赁、出租或交易，则必须由持有执照的电气承包商来完成工作。

### 完整的许可证申请需要些什么

在 [Portland.gov](http://Portland.gov) 上搜索项目类型，以了解完整申请所需的内容。例如，搜索「ADU 许可证」或「阳台许可证」。

### 一户及两户家庭住宅

您需要或想要在您的房产上进行的许多类型的工作都需要许可证。此信息并未涵盖一切情况。如果您有关于许可的问题，请联系许可一般信息 (Permitting General Information) 电话号码。

### 需要住宅建筑许可证的工作

请注意，无论是否需要建筑许可证，所有开发工作都必须符合土地使用区划要求。

- 建造一户或两户家庭住宅

- 建造、拆除或添加房间、车库、棚屋或其他附属房屋的结构
- 建造、拆除或移动面积超过 200 平方英尺或从坡度平面到最高屋顶表面平均高度测量，其高度超过 15 英尺的任何结构。请注意，如果地块面积超过 2 英亩，并且建筑物距离房产线和其他建筑物至少 20 英尺，那么当建筑面积超过 400 平方英尺时需要取得许可证。
- 添加或扩大与房屋相连，其面积超过 200 平方英尺的门廊覆盖物、露台覆盖物、车棚或其他开放式屋顶结构
- 加装露台覆盖物、门廊或车棚
- 完成阁楼、车库或地下室以创造可居住空间
- 在新的或现有空间中添加卫浴间
- 开通新的窗户或门口，加宽或缩小现有开口的尺寸
- 移动、拆除或添加墙壁
- 建造或更换高于坡度 30 英寸的外部楼梯建造一堵从基础底部到墙壁顶部计算超过四英尺高的挡土墙，或任何受相邻斜坡或附近车道或结构重量影响的挡土墙

- 建造一个超过 30 英寸高的露台
- 竖起超过七英尺高的栅栏
- 移动超过 10 立方码的泥土
- 浇筑相邻坡度或任何楼层或地下室以上超过 30 英寸的混凝土人行道、路面和车道的
- 在任何游泳池周围安装屏障，或建造一个在地面上的游泳池。
- 丛林大火灾害区或镇屋的屋顶更换
- 当现有屋顶覆盖物超过 15% 被拆除和更换时，重新在单户或复式房屋安装屋顶
- 安装太阳能屋顶板或太阳能屋顶覆盖物。
- 根据标题 11，树木（树木法规）下，植树、保存或相关要求可能适用于您的项目。要了解有关这些法规的更多信息，以及它们如何影响您的项目，请访问 [www.portland.gov/trees](http://www.portland.gov/trees) 或致电 503-823-8733。

获取更多如何在《建筑和土地使用区划许可证申请》(Building and Zoning Permit Application) 页面上作出申请的信息。

([www.portland.gov/bds/building-and-zoning-permit-application](http://www.portland.gov/bds/building-and-zoning-permit-application))

## 需要土地使用区划许可证的工作

- 建造或安装面积小于或等于 200 平方英尺、从完工的地面到顶板顶部计算，高度小于 10 英尺的车库或车棚，以确认现场位置符合土地使用区划法规的规定
- 创建一个新的或扩大的停车区或车道，或铺平以前是砾石的停车区
- 进行任何必要的改进，作为您的土地使用审查批准的条件，不需要建筑许可证
- 对外部开发进行任何改动，包括现场工作，例如建造阳台或露台、清理树木，或在任何限制开发的区域进行景观美化

欲了解更多有关土地使用区划许可证的信息：

[www.portland.gov/bds/zoning-land-use/zoning-permits](http://www.portland.gov/bds/zoning-land-use/zoning-permits)

## 需要住宅电气许可证的工作

您必须同时是业主和居住者才能自己进行电气工作。如果该房屋打算在不久的将来用于出售、租赁、出租或交易，则必须由持有执照的电气承包商来完成。下列工作需要许可证：

- 安装、更换或维修任何硬接线电气系统
- 运行任何额外的接线，加装额外的电源插座或灯具，或将保险丝盒更换为断路器
- 安装或更改低电压系统，例如保安警钟、中央真空系统或低电压照明
- 添加或更换墙壁/护壁板电热器

了解有关电气许可证的更多信息：[www.portland.gov/bds/residential-permitting/residential-electrical-permits](http://www.portland.gov/bds/residential-permitting/residential-electrical-permits)。

## 需要住宅机械许可证的工作

- 安装或更换暖气或冷却系统的任何部分，该系统有导管工作或必须排放到任何类型的烟囱或通风口
- 安装木炉或壁炉插件
- 安装、更改或修理仪表与设备之间的燃气管道（室内或室外）
- 安装燃油箱
- 安装外部热泵或空调冷凝器装置

获取有关机械许可证的更多信息：

[www.portland.gov/bds/residential-permitting/residential-mechanical-permits](http://www.portland.gov/bds/residential-permitting/residential-mechanical-permits)

## 需要住宅管道许可证的工作

- 修理、更换、重置或添加您家中的管道系统
- 安装新的管道装置，例如马桶、水槽、淋浴器、浴缸、洗碗机等。
- 更换热水器
- 如果更换涉及隐藏的管道连接，则更换现有的管道装置
- 安装雨水渠、污水池、化粪池系统、干井、下水道、水管、草坪洒水系统的防回流组件或盖住下水道
- 封盖已拆除的固定装置

注意：添加卫浴间不仅需要管道和建筑许可证，还可能需电气及/或机械许可证。

了解有关住宅管道许可证的更多信息：[www.portland.gov/bds/residential-permitting/residential-plumbing-permits](http://www.portland.gov/bds/residential-permitting/residential-plumbing-permits)

## 不需要住宅建筑许可证的工作

一户或两户家庭住宅的一些小型修理和维护不需要建筑许可证。即使不需要建筑许可证，该项目也必须符合建筑和土地使用区划法规的要求。

额外的土地使用区划规定可能适用于需要进行土地使用审查的场地、覆盖区 (Overlay Zones) 内的场地——例如环境、设计和历史资源保护——以及规划区 (Plan Districts) 以内的场地。例如，为历史地标的外部粉饰可能需要进行历史审查，更换外部壁板可能需要作设计审查，或者建造阳台或露台可能需要作环境审查。后退至少 5 英尺或更多可能适用于棚屋和其他附属结构。

### 外部工作

- 油漆建筑物
- 在现有房屋中安装隔热绝缘材料
- 安装防风窗
- 安装不超过 54 英寸深而且不在设计区域内，由外墙支撑且不超越房产线的窗户遮阳篷
- 安装排水沟和落水管（雨水处理可能仍需要管道许可证）
- 更换或修理不需要防火的壁板
- 更换或修理屋顶，包括更换不超过 15% 的现有屋顶覆盖物（最多允许两层屋顶），除非该结构位于丛林大火灾害区或是一栋镇屋。
- 如果现有开口未加宽或减小尺寸，则更换门或窗
- 安装秋千和其他游乐设施

建造一个高达 7 英尺的栅栏（前面的后退区域除外——请参阅栅栏指南 (Fence Guide) ([www.portland.gov/bds/residential-permitting/residential-building-permits/fence-permits](http://www.portland.gov/bds/residential-permitting/residential-building-permits/fence-permits))，或如果栅栏围绕着游泳池)

- 铺设人行道
- 在地面上建造不超过 30 英寸的楼梯、阳台或露台
- 建造一个棚屋或其他非居住的单层独立附属结构，前提是建筑面积不超过 200 平方英尺，从平面到最高屋顶表面的平均高度不超过 15 英尺。请注意，如果地块面积超过 2 英亩，并且建筑物距离房产线和其他建筑物至少 20 英尺，那么当建筑范围不超过 400 平方英尺时，便无需取得许可证。
- 在未建议扩建的地方重新铺设车道
- 建造一个不超过 200 平方英尺并由建筑外墙支撑的露台或门廊覆盖物
- 建造一个非居住的附属结构，结构由一个刚性框架组成，上面覆盖织物膜的面积不超过 500 平方英尺，只有 1 层高，离开房产线 3 英尺以外。

请注意：如果您的房产位于洪泛灾害区域，则有额外要求。请致电 503-823-6892 与地点开发 (Site Development) 联系，以讨论您的项目。

### 内部工作

- 更换内墙、地板或天花板覆盖物（如墙板或乙烯基板）
- 建造非结构性的隔墙，而这些隔墙并不围绕可居住的空间，例如为衣帽间而建。
- 安装搁板和橱柜
- 安装新地板时拆除并重新安装马桶
- 更换可触及的管道装置，以进行紧急管道维修，或更换长度不超过五英尺因结冰损坏或渗漏的隐藏管道

## 安排检查

1. 请致电申请检查 (Requests for Inspection) 的 24 小时电话号码: 503-823-7000
2. 请输入您的 IVR 或许可证号码
3. 请输入您要求检验类别的三位数字检验代码
4. 请输入在工作日可以联系到您的电话号码。说明您想在上午或下午进行检查。留下附有计划地点或加密信箱代码的语音留言。
5. 检查员进入时必须要有 18 岁以上的成年人在内
6. 了解有关住宅许可证检查的更多信息: [www.portland.gov/bds/residential-permitting/residential-permit-inspections](http://www.portland.gov/bds/residential-permitting/residential-permit-inspections)

## 资源

### 联系我们

Bureau of Development Services (发展服务局)  
City of Portland, Oregon  
1900 SW 4th Avenue, Portland, OR 97201  
[www.portland.gov/bds](http://www.portland.gov/bds)

### 工作时间:

星期一至星期五, 上午 8 时至下午 5 时。  
BDS 总机号码: 503-823-7300

### 许可证信息可在以下地方查到:

- 建筑许可证: [www.portland.gov/permits/building-permits](http://www.portland.gov/permits/building-permits)
- 行业许可证: [www.portland.gov/permits/trade-permits](http://www.portland.gov/permits/trade-permits)
- Development Services Center (一楼)  
询问工作时间, 请致电 503-823-7310  
或访问网站 [www.portland.gov/bds](http://www.portland.gov/bds)
- Permitting Services (二楼)  
询问工作时间, 请致电 503-823-7310 或访问网站  
[www.portland.gov/bds](http://www.portland.gov/bds)

### 重要电话号码

DSC 自动信息热线	503-823-7310
建筑法规信息	503-823-1456
停车、人行道、车道和街道封闭许可证	503-823-7365
车道路缘切割	503-823-7002
规划和土地使用区划信息	503-823-7526
电气、机械、管道、 下水道和标志的许可证信息	503-823-7363
许可流程和费用信息	503-823-7357
资源和记录	503-823-7660
BDS 24 小时申请检查专线 (需要 IVR 号码和三位数字检验代码)	503-823-7000
一户和两户家庭寓所的住宅信息	503-823-7388
俄勒冈州中继服务	711
Multnomah County Taxation & Assessment (姆尔特诺默县税务及评核)	503-988-3326
Multnomah County Planning Department (姆尔特诺默县规划部)	503-988-3043
树木热线	503-823-8733

### 更多有关局方的营业时间和服务的详细信息:

访问我们的网站:

[WWW.PORTLAND.GOV/BDS](http://WWW.PORTLAND.GOV/BDS)

注意: 本小册子中的所有信息可能会有变化。

Traducción e interpretación | Chuyển Ngữ hoặc Phiên Dịch | 翻译或传译  
Turjumida ama Fasiraadda | 翻訳または通訳 | Письменный или устный перевод  
Traducere sau Interpretare | 번역 및 통역 | الترجمة التحريرية أو الشفوية |  
ການແປພາສາ ຫຼື ການອະທິບາຍ | Письмовий або усний переклад



503-823-7300



[BDS@PortlandOregon.gov](mailto:BDS@PortlandOregon.gov)



[www.portland.gov/bds/brochures-forms/translated-brochures-forms](http://www.portland.gov/bds/brochures-forms/translated-brochures-forms)

Portland (波特兰) 市致力于提供有意义的访问服务。如需安排便利设施、修改、翻译、  
口译或其他服务, 请致电 503-823-7300 或 俄勒冈州中继服务 711。