



许可延期法案 2010 年 11 月

常见问题

鉴于许可延期法案对州属机构所签发的许可的影响，本文回答了与其有关的常见问题。本文并非是要对市政当局签发的许可提供指导。

什么是许可延期法案？

许可延期法案是根据 2010 年法案第 240 章第 173 节创立的。该法案旨在促进就业增长和长期经济复苏，许可延期法案通过对某些与房地产使用或开发有关的许可和执照自动延期两年来进一步推动这一目的。除少数例外情况外，该法案自动将 2008 年 8 月 15 日到 2010 年 8 月 25 日期间“有效或存在”的任何许可或批准，在其适用的到期日基础上延长两年。

此法案包含哪些类型的批准？

该法案适用于地方、地区或州属机构签发的与房地产使用或开发有关的监管批准。“批准”广义上包括任何许可、证书、执照、证明、决定、豁免、变更、弃权、建筑许可或其他权利批准或决定，以及任何命令，但强制执行令除外。

此类延期是否仅适用州签发的许可？

不是，此类延期适用于任何市政当局、地区或州属机构签发的所有合格许可。

该法案提及一系列法规。它是否涵盖其他法规予以的批准？

是。“批准”的定义包含了一组法规，但它并未列出受其影响的所有法规。因此，除了那些明确的特例，该法案适用所有涉及房地产使用和开发的监管批准。

是否有任何类型的批准不受此法规的影响？

是。以下批准是明确的特例，不在此法案的作用范围内：

- 由联邦政府签发或州属机构依照联邦法律签发的许可或批准
- 根据第 40B 章第 20 到 23 节签发的许可
- 渔业和野生动物部根据第 131 章签发的狩猎、捕鱼和水产养殖批准
- 强制执行令。

开发前活动是否被视为批准？

不是。房地产的使用或开发涉及建筑物或构筑物，或专门与建筑物或构筑物开发相关的现场工作，而不是开发前的活动，如石油或危险材料清理。尽管这些措施可能被视为使房地产适合使用或开发的先决条件，但在大型开发项目之外独立开展的开发前活动不在该法案的涵盖范围内。





许可延期法案

2010 年 11 月

该法令是否适用于授予第三方使用州属房产的产权？

不适用。该法案不适用于联邦政府作为土地所有者颁发的产权，也不适用于地役权、租约、房产使用许可（除非许可可能授权使用或开发房产，例如根据第 91 章签发的许可或路缘石砍伐许可），和/或保护或农业限制。

两年的延期是自动的吗？

是。该法案授权的两年延期是自动的，这意味着它是依法发生的。许可持有方和签发机构均无需采取任何措施来执行延期。

该法案所延期的许可或批准是否要求进一步的审核？

不需要。除非在合格期限内有效的许可或批准的自身条款规定了此类进一步审核。在合格期之前签发且在合格期期间任何时刻生效的许可或批准，以及在合格期期间签发的许可或批准已完成审核，自其原始到期日起，两年内仍然有效。

什么是新到期日期？

新的到期日是指从许可或批准的法定结束日期算起的两年时间。例如，2009 年 9 月 1 日到期的许可现在恢复使用，将于 2011 年 9 月 1 日到期。

是否要求发证机构向批准持有方发出书面延期通知？

否。法案不要求发证机构向批准持有方提供书面延期通知，批准持有方也不需要其许可或批准的书面延期通知。但是，发证机构可以在其网站上发布该法案的一般通知，并向出于融资或其他目的的申请文件的批准持有方签发标准的延期资格通知。

该法案是否适用于建筑许可？

是。在 2008 年 8 月 15 日至 2010 年 8 月 25 日期间签发或生效的任何建筑许可，自许可原到期之日起延长两年。

该法案是否适用于《马萨诸塞州环境政策法案》的决定、证书或豁免？

是。在法案包含的“批准”定义中专门列出了依照 MEPA 签发的证书。因此，在该法案的“时间失效”未生效或存在前，在 2008 年 8 月 15 日至 2010 年 8 月 25 日期间签发或生效的证书将有两年的额外期限。该法案明确保留发证机构根据批准本身的条款或授权法规/章程暂停或撤销批准的权力。

该法案是否适用于在合格期之前到期但已由发证机构延期的许可？

适用，前提是延期导致许可在合格期内“生效”；如果许可证申请搁置，在合格期限内



未获得批准，则就本法案而言，许可不“生效或存在”。例如，许可原定于2007年1月31日到期，但由发证机构延期三年（到2010年1月31日），现在将于2012年1月31日到期。

如果我的许可在合格期内被机构延长，我同一项目就有了两个有效许可，这两个许可都会延期吗？

虽然从技术上讲，这两个许可都可以延期，但它们将同时运行，因此第二个许可的两年延期将是主导的最后期限。例如，如果许可在2009年8月15日到期，并对该许可申请且收到了一年的延期（到2010年8月15日），则新的许可截止日期为2012年8月15日。

机构是否可以撤销或暂停许可或批准以避免延期2年？

不可以。发证机构必须有许可条款、法令或法规授权的独立理由才能撤销或暂停许可。

对于在合格期限到期而延期或续订申请已被拒绝的许可，该法案是否会让许可再次生效？

是。该法案只保留机构暂停或撤销批准的某些权利。即使延期之前被拒绝，该法案也会令许可或批准再次生效。但是，许可机构保留在基本许可、法定或监管机构准许的范围内撤销或修改许可的权利。

发证机构是否可以对延期提出条件，以纠正许可到期后的问题、错误和/或项目变更？

不可以。延期是自动的，不能对延期施加条件。该法案自动更改合格批准的延期日期。依据延期许可或批准开展的任何工作均必须遵守现有的性能标准。

但是，如果基本法令或监管机构准许，发证机构可以修改延期许可或批准的条件。

发证机构是否可以修改许可或批准，以纠正自许可到期以来的问题、错误和/或项目变更？

可以。如果基础法令或监管机构准许通过修改来纠正问题、错误或项目变更，则该法案保留发证机构修改批准的权利。对于任何依照延期许可或批准开展的工作，均必须遵从适用于最初授予或之前延期许可的性能标准。

发证机构是否可以采取强制措施来解决违规问题？

可以。该法案支持发证机构的强制执行权。

该法案是否影响向我授予许可所要求的缓解措施？

不影响。任何适用于该法案所延期的许可或批准的条件继续适用。

除了我许可或批准的到期日，该法案是否还会取消其他事项？



不会。除了将许可确定的过渡截止日期延长两年，许可或批准仍受在机构签发时适用的相同实质条款的约束。可以依据许可或批准最初包含的条款或基本法令或法规的授权对许可或批准进行修改。

如果依据许可或批准开展的工作要求有其他许可，那些许可是否也会自动延期？

如果法令涵盖此类许可或批准，且其在合格期限内已生效，则它们也会延期。

如果批准持有方违规，该法案是否会延长许可或批准的期限？

会的，但是如果发生违规，发证机构可以采取适当的强制措施。该法案不会改变许可或批准的其他实质条文，也不会改变签发许可时发证机构的权限。

如果许可是在合格期限内签发的，但是有行政上诉，那会是怎样的情况？

在合格期限内等待上诉裁决的许可或批准不会延期，因为它不是最终许可或批准，不属于“生效或存在”。但是，如果阻止许可或批准生效的行政上诉已得到解决，且在合格期限内签发了最终许可，则该许可生效或存在，且有权延期两年。如果在合格期限之后行政上诉得以解决并签发了最终许可，则最终许可有权延期两年。

如果许可是在合格期限内签发的，但是有未解决的司法上诉，那会是怎样的情况？

如果有任何许可在等待司法裁决，它要遵守法庭的最终决定。如果有资格延期的许可正在上诉中，并且法院支持该许可，则该许可将有资格延期。如果法院宣布许可无效，则无需延期。

如果许可是在合格期内签发的，但被上诉到法院，且法院支持该许可的决定在合格期之后才下达，那会是怎样的情况？

由于许可是在合格期内签发的，且在合格期内生效或存在，所以具备延期的资格。

对于依据该法案延期的许可或批准，是否有任何原因会让它无资格依据适用该许可或批准的法令和法规得到进一步的延期？

没有。此类许可会遵守基本法令或法规和任何实质条款。

批准持有方是否可以拒绝延期？

不可以。如果该法案适用于许可或批准，则会自动延期。不过，批准持有方可以依据该许可或批准的同条款放弃其批准，从而略过该法案。



根据延期许可进行的项目应遵守州建筑法规 (780 CMR) 的哪个版本?

项目应依据签发许可所遵循的州建筑法规版本进行。

第 408 章的许可是此法案的特例，那么与 40B 项目关联的非 40B 许可（例如湿地许可等）是否会延期?

是。只有根据第 40B 章 20 到 23 节签发的许可不延期。所有其他与项目关联的许可均延期。

分区奖励基金的 40R 付款或回收款是否会延期?

不会。该法案只适用房地产的使用或开发，不会延期第 40R 章的奖励付款。