

上海市住房和城乡建设管理委员会文件

沪建规范〔2025〕12号

上海市住房和城乡建设管理委员会 关于印发《上海市既有建筑装饰装修工程 建设程序若干规定》的通知

各有关单位：

现将《上海市既有建筑装饰装修工程建设程序若干规定》
印发给你们，请遵照执行。

2025年9月15日

（此件公开发布）

上海市既有建筑装饰装修工程建设程序若干规定

第一条（目的和依据）

为进一步规范本市既有建筑装饰装修工程审批和管理流程，持续优化营商环境，方便企业办事，强化事中事后监管，根据《中华人民共和国建筑法》《上海市建筑市场管理条例》《建筑工程施工许可管理办法》等有关法律、法规和规章的规定，制定本规定。

第二条（定义）

本规定所称的既有建筑物，是指已取得房屋所有权或者使用权且交付投入使用的合法的非居住类房屋建筑。

本规定所称的装饰装修，是指为保护建筑物的主体结构、完善建筑物的使用功能和美化建筑物，采用装饰装修材料或者饰物，对建筑物的内外表面及空间进行的各种处理过程。

本规定所称的建设单位，是指房屋产权人，或征得房屋产权人同意、受其委托实施装饰装修活动的有关单位。

第三条（适用范围）

本市行政区域内总投资 100 万元及以上或者建筑面积 300 平方米及以上的既有建筑物的装饰装修活动及其监督管理，适用本规定。

家庭居室装修工程、居住类房屋修缮工程、抢险救灾及其他临时性房屋建筑、农民自建低层住宅及其附属设施和其他非

独立法人组织实施的装饰装修工程，需要变动主体承重结构的大修工程，拆除重建、加高加层、建筑面积调整、改变建筑使用性质、改变结构体系的工程，以及涉及市人民政府确定的特定区域内的房屋立面改造等工程不适用本规定。

第四条（职责分工）

市建设行政管理部门负责本市行政区域内既有建筑装饰装修工程的综合协调和监督指导。

区建设行政管理部门和特定地区管委会负责所辖区域内既有建筑装饰装修工程的综合监督管理。区建设行政管理部门或者其委托的建筑业管理部门负责所辖区域内既有建筑装饰装修工程的施工许可审批、质量安全监督和竣工验收及备案等日常管理工作。

第五条（工程内容）

本市既有建筑装饰装修工程（以下简称“装修工程”），分为建筑结构局部变动或加固、消防设计变动、建筑外立面变动和简易装修工程等四种情形，在项目信息报送时，结合实际情况勾选，具体如下：

（一）有以下情形之一的，属于建筑结构局部变动或加固

1. 结构变动不涉及主要竖向抗侧力构件（如柱、承重墙、支撑等）、重要水平抗侧力构件（如主梁、转换梁、支撑等）的；

2. 楼（屋）盖局部开洞的（未造成结构平面不规则）；

3. 装修区域重力荷载代表值变化不超过相应区域原建筑的 5%，或装修后结构刚度变化不超过原建筑的 10%；

4. 涉及局部结构加固的。

（二）有以下情形之一的，属于消防设计变动

1. 属于住房和城乡建设部《建设工程消防设计审查验收管理暂行规定》（住建部令第 58 号）第十四条规定的特殊建设工程，且有消防设计内容的；

2. 涉及消防设施变动的（具体情形由消防设计审查验收主管部门明确）。

（三）以下情形属于建筑外立面变动

市政府确定的特定区域外，材质、立面效果改变（不涉及玻璃幕墙位置或面积改变），但不影响结构安全、消防安全，且不影响相邻关系的非居住类建筑外立面变动。

（四）除上述三类情形以外，仅涉及建筑涂饰，门窗、吊顶、板块饰面、地面、电气面板、灯具、卫生洁具、固定家具、管线等翻新的，属于简易装修工程。

第六条（房屋安全性鉴定与抗震鉴定）

按照《中华人民共和国防震减灾法》《建设工程抗震管理条例》《上海市房屋使用安全管理办法》《既有建筑鉴定与加固通用规范》《房屋质量检测鉴定标准》等法律法规、标准规范及本市有关规定，需要进行房屋安全性鉴定、抗震鉴定的，相关鉴定报告作为施工图设计和审查的依据。涉及以下情形之

一的装修工程，也应当进行房屋安全性鉴定：

（一）原建筑 1992 年以前竣工的；

（二）原建筑 1992 年以后竣工，且达到设计使用年限三分之二的；

（三）原建筑经过多次装修，建设单位判断需要进行房屋安全性鉴定的。

第七条（施工图设计文件审查）

建设单位按照规定格式在线提交施工图设计文件，并会同设计单位对照本规定第五条在施工图设计文件上注明装修工程所涉情形。

涉及第五条第（一）、（二）、（三）情形的装修工程应当提交由设计单位和设计负责人电子签章的施工图设计文件。设计负责人应为注册执业人员，并使用带执业印章的电子签章。

涉及第五条第（一）、（二）、（三）情形的装修工程应开展施工图设计文件审查。施工图设计文件审查办理时限为 5 个工作日。

第八条（施工许可）

建设单位申领施工许可证时，在线提交施工许可申请表、既有建筑物所有权证（其他与所有权证具备同等效力的材料）、房屋产权人作为房屋使用安全责任人对房屋使用安全义务已明晰等相关承诺书、房屋产权人对原建筑历次装修的范围、内容和用途等情况的说明以及其他法定材料。通过租赁方式取得既

有建筑物使用权的，还需一并提交租赁合同，以及房屋产权人同意进行装饰装修的相关证明文书。

施工许可证核发时限为 2 个工作日。

第九条（施工过程监管）

各级建设行政主管部门和特定地区管委会应当加强对装修工程施工过程的监督检查。对于涉及第五条第（一）、（二）、（三）情形的装修工程，参照本市新建、改建、扩建工程有关规定实施监督管理；对于涉及第五条第（四）情形的装修工程，应当至少到现场检查一次，重点检查施工过程安全。检查中发现不属于装修工程的，或未按照第五条所列工程分类和情形申报的，应当要求建设单位按规定重新申报，并依法依规予以处理。

市建设行政主管部门定期组织开展本市装修工程专项整治，加强质量（消防）安全隐患排查和 market 行为检查。

第十条（竣工验收及备案）

涉及第五条第（一）、（二）、（三）情形的装修工程，建设单位依法组织工程竣工验收合格后，涉及消防审验的工程还应按有关规定办理消防验收（或备案）手续后，申请办理工程竣工验收备案。建设行政主管部门受理后，予以备案并在线向建设单位出具竣工验收结果通知书。竣工验收备案办理时限为自受理之日起 2 个工作日。

仅涉及第五条第（四）情形的装修工程，由建设单位自行验收，在线自行报送完工信息。

第十一条（各方责任）

房屋产权人作为房屋使用安全责任人，应当履行房屋安全管理义务，加强对建筑装饰装修活动的管理，并对建筑结构和消防安全等负责。

建设单位应当与设计单位共同界定装修工程类别，办理施工许可、竣工验收及备案等相关手续。未办理相关手续的，不得施工或交付使用。

建设单位应当根据装修工程的情形、规模和内容等，委托具有相应资质的设计单位和施工单位实施设计和施工，相关从业人员应当满足相应资格要求。

建设单位、设计单位、施工单位等各方责任主体要严格执行工程建设有关法律、法规和技术标准、规范以及有关规定，在确保既有建筑物结构安全和消防安全的情况下依法依规开展装饰装修活动。

施工图审查机构应对施工图中涉及结构和消防安全等是否符合有关法律法规及工程建设强制性标准、国家工程建设消防技术标准等内容进行审查，并对审查结果负责。

第十二条（部门协同）

建设单位应当依法依规办理有关行政许可事项。对部分事项存疑难以确认的，各级建设行政主管部门和特定地区管委会可通过发函、专题会议等方式征询有关管理部门意见。

各级建设行政主管部门和特定地区管委会应将装修工程施

工许可等审批结果信息主动公开，供规划资源、房屋管理、文物、城管执法、消防救援等行政管理部门就项目是否规避建设工程规划许可、是否规避涉及历史风貌区、优秀历史建筑、不可移动文物保护建筑等相关批准手续，以及项目是否属违法建筑、是否存在违法搭建等违法违规情况开展事中事后监管。

第十三条（消防设计审查、消防验收、备案）

除第五条第（四）情形的装修工程以外，装修工程的消防设计审查、消防验收、备案和抽查工作，按照住房城乡建设部及本市有关规定执行。

第十四条（玻璃幕墙）

对于外立面变动涉及玻璃幕墙的，玻璃幕墙安全性鉴定应按照本市有关规定执行。

第十五条（其他）

非居住存量房屋改建为保障性租赁住房、利用存量资源设置社区嵌入式服务设施、利用存量资源加大养老服务设施供给、商务楼宇更新提升等本市有明确规定的，从其规定。

第十六条（实施时间）

本规定自 2025 年 12 月 1 日起施行，有效期至 2030 年 6 月 30 日。

上海市住房和城乡建设管理委员会办公室

2025 年 9 月 16 日印发
