

公 开

# 上海市住房和城乡建设管理委员会文件

沪住建规范〔2020〕3号

---

## 上海市住房和城乡建设管理委员会 关于印发《上海市建筑装饰装修工程管理 实施办法》的通知

各有关单位：

现将《上海市建筑装饰装修工程管理实施办法》印发给你们，请遵照执行。

二〇二〇年一月十四日



# 上海市建筑装饰装修工程管理实施办法

为贯彻落实党中央、国务院和市委市政府关于深化“放管服”改革和优化营商环境的部署要求，加快推进本市工程建设项目审批制度改革试点工作，进一步优化本市建筑装饰装修工程审批和监管流程，方便企业办事，强化事中事后监管，根据《上海市人民政府关于印发〈上海市工程建设项目审批制度改革试点实施方案〉的通知》（沪府规〔2018〕14号），特制订本实施办法。

## 一、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，适用本实施办法。

本实施办法所称的既有建筑物，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。

本实施办法所称的装饰装修活动，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。

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，以及涉及市人民政府确定的特定区域内的房屋立面改造工程、需要变动主体承重结构的建筑物或者构筑物的大修工程、拆除重建、加高加层、建筑面积调整等工程不适用本实施办法。

各级人民政府根据项目实际情况，认为需要列入建筑装饰装修工程的，可以适用本实施办法。

## **二、职责分工**

市建设行政管理部门负责本市行政区域内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工作。

## **三、工程分类**

本市建筑装饰装修工程分为一般类建筑装饰装修工程（以下简称“一般类装修工程”）和特殊类建筑装饰装修工程（以下简称“特殊类装修工程”）两类。

### **（一）特殊类装修工程**

本实施办法所称的特殊类装修工程，是指包含建筑主体和承重结构变动、使用功能调整、消防设施变动、房屋立面改动

等可能影响公民生命财产安全和公共利益的各种装饰装修活动。

存在下列情形之一的，应当列入特殊类装修工程：

**1、涉及建筑主体和承重结构变动的，包括：**

（1）梁、板、柱等主体和承重结构局部改动的（局部管道施工开孔除外）；

（2）整体或局部结构加固的；

（3）建筑物内部加装、改装电梯的（既有多层住宅加装电梯除外）；

（4）因使用功能调整等产生荷载增加的。

**2、涉及消防设施变动的，包括：**

（1）防火分区、防烟分区重新调整的；

（2）改动疏散楼梯及疏散走道的；

（3）改动室内消火栓系统的；

（4）改动自动喷水灭火等水灭火系统的；

（5）改动气体灭火及其他灭火系统的；

（6）改动建筑给排水、消防电气、机械防烟系统、机械排烟系统、机械通风空调系统、正压送风系统的；

（7）改动原有消防性能化设计的；

（8）建筑面积大于（含）300平方米并涉及喷淋、火灾报警探测器等末端消防设施局部改动的。

### **3、涉及房屋立面改动的，包括：**

（1）涉及玻璃幕墙、石材幕墙、玻璃顶棚、玻璃吊顶、防护栏杆改变的；

（2）涉及其他房屋外围护结构及其装饰层的外部轮廓局部变动的。

4、涉及功能调整的，并经市、区政府书面认定，需要列入建筑装饰装修工程的。

### **（二）一般类装修工程**

本实施办法所称的一般类装修工程，是指除特殊类装修工程范围之外的建筑装饰装修工程，即不涉及建筑主体和承重结构变动、不改变建筑原有使用功能、不改动消防设施、不涉及房屋立面改动以及其他可能影响公民生命财产安全和公共利益的装饰装修活动。

## **四、办理阶段和事项**

本市建筑装饰装修工程按照一般类装修工程和特殊类装修工程实行差别化管理、分类审批。建设单位一次申报多个建筑单体或者部位实施装饰装修的，凡有一个及以上建筑单体或部位涉及特殊类装修内容的，该装饰装修工程按照特殊类装修工程进行审批和监管。

### **（一）一般类装修工程**

推行承诺告知，简化的事前审批，强化对企业承诺后履约行

为的批后监管。按阶段分别办理以下事项：

**施工许可阶段：**建设单位在线申领施工许可证；

**施工过程阶段：**质量安全监督机构实施监督抽查，记录抽查结果，不再出具质量监督报告；

**竣工验收阶段：**建设单位自行验收，在线自行报送验收信息并获取告知性备案凭证。

## **（二）特殊类装修工程**

按照国家和本市工程建设规范强制性标准要求，加强对质量和安全的监管。按阶段分别办理以下事项：

**施工许可阶段：**建设单位在线办理施工图设计文件审查和申领施工许可证；

**施工过程阶段：**质量安全监督机构对施工过程实施监督检查；

**竣工验收阶段：**建设单位在线办理竣工验收和备案。

## **五、办理方式、时限、流程和申报材料**

### **（一）办理方式**

建设单位通过上海市政府“一网通办”总门户下的上海市工程建设项目审批管理系统（以下简称审批管理系统）实行网上“一站式”办理，无需到实体窗口申请和递交资料。电子图纸和附件资料结合装修工程实际，按照《电子图纸和资料格式、命名、签名和上传规则》进行编制和上传。

## **(二) 办理时限**

一般类装修工程累计办理时限为 2 个工作日，其中施工许可阶段办理时限为自受理之日起 2 个工作日，竣工验收阶段办理时限为当场在线办理。

特殊类装修工程累计办理时限为 14 个工作日，其中施工许可阶段办理时限为自受理之日起 7 个工作日，包括施工图设计文件审查 5 个工作日、施工许可证核发 2 个工作日；竣工验收阶段办理时限为自受理之日起 7 个工作日，包括竣工验收 5 个工作日、验收备案 2 个工作日。

## **(三) 施工许可阶段的办理流程 and 材料**

建设单位在项目已获得批准且设计、施工等企业已确定后进入施工许可阶段，建设管理部门协调施工许可阶段的各项手续办理。

项目依法应当招标的，建设单位应当在办理施工许可前，按照国家和本市建设工程招标投标管理规定的有关要求，完成有关的招标投标活动。

### **1、建设单位申领施工许可证时，应当在线提交以下资料：**

- (1) 《上海市建筑装饰装修工程施工许可申请表》；
- (2) 既有建筑物所有权证（通过租赁方式取得既有建筑物的使用权的，需一并提交租赁合同和既有建筑物所有权人同意进行装饰装修的相关证明文书）；

(3) 申领建筑工程施工许可的相关承诺书;

(4) 按照规定格式完成的施工图(图纸必须由设计单位和设计负责人进行电子签章。设计负责人为非注册执业人员的,应当使用带个人签名的电子签章;设计负责人为注册执业人员的,应当使用带执业印章的电子签章)和相关材料等。

**2、建筑装饰装修工程有下列情形之一的,建设单位在申请办理施工许可证时,还应提交以下材料:**

(1) 涉及存在《现有建筑抗震鉴定与加固规程》(DGJ08-81-2015)规定情形的、增加荷载超过设计荷载值5%的、涉及2000年之前建造且低于《建筑抗震设计规范》(DBJ08-9-92)(1996年局部修订增补)标准设计等情形的,应当增加提交第三方机构出具的房屋安全检测鉴定报告(含抗震鉴定报告);

(2) 涉及超限高层建筑的项目,应当提交市抗震办出具的抗震设防专项审查意见;

(3) 涉及超出现行技术规范规程设计的建筑或者体型特别不规则的多层建筑,建设单位应当提交自行组织的抗震设防专项专家论证意见;

(4) 涉及玻璃幕墙改动的,应当增加提交玻璃幕墙结构安全性论证报告、光反射环境影响技术评估报告及专家论证报告;

(5) 经市、区人民政府根据项目实际情况，认为需要列入建筑装饰装修项目的，应当提交书面认定资料。

### **3、申请提交**

建设单位审核申报材料 and 图纸资料完整且真实无误后，在线提交施工许可申请。

### **4、申请受理和发证**

对于一般类装修工程，建设管理部门自正式受理之日起 2 个工作日之内完成施工许可证审批。

对于特殊类装修工程，建设管理部门受理后，将项目信息发送至施工图设计文件审查机构，同步开展施工图审查、施工许可证审批工作。

对于符合法定审批条件的，建设管理部门将审批结果通知建设单位，并将信息同步发送规划资源、房管、文物、城管等行政管理部门，以便相关职能部门就项目是否规避建设工程规划许可、是否规避涉及历史文化风貌区、优秀历史保护建筑、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。

### **(四) 竣工验收和备案阶段的办理流程和材料**

建设单位依法自主自行组织工程质量验收后，正式进入竣工验收阶段。

#### **1、建设单位办理竣工验收和备案，应当在线提交以下资**

料:

(1) 《上海市建筑装饰装修工程竣工验收申请表》;

(2) 项目竣工验收报告;

(3) 按照规定格式完成的施工竣工图(图纸必须由设计单位和设计负责人进行电子签章。设计负责人为非注册执业人员的,应当使用带个人签名的电子签章;设计负责人为注册执业人员的,应当使用带执业印章的电子签章)和相关材料等。

## 2、申请提交

建设单位在审核信息和图纸资料完整且真实无误后,在线提交竣工验收和备案申请,对于一般类装修项目,系统自动生成《上海市一般类装饰装修工程竣工验收告知性备案凭证》。

## 3、申请受理、验收和备案(仅限特殊类装修工程)

建设行政管理部门受理后,同步开展质量验收和消防验收工作。涉及消防设施变动的,建设行政管理部门出具消防验收或备案意见。质量验收和消防验收通过后,建设行政管理部门在线向建设单位出具竣工验收合格通知书。

## 六、明确产权人、参建各方和第三方机构的主体责任

(一)房屋产权人应当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。建设单位会同设计单位共同负责界定建筑装饰装修工程类别(一般类或者特殊类),并按界定的分类办理相关施工许可和竣工验收手续。未经办理相关

手续的，不得施工或者交付使用。

（二）建设单位应当根据建筑装饰装修工程的类型、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。涉及特殊类装修工程施工的，建设单位应当委托具有相应资质的施工总承包单位承接。对于一般类装修工程，设计项目负责人可以由非注册执业资格的工程技术人员担任；对于特殊类装修工程，设计和施工项目负责人应当由相应的注册执业资格人员担任。

（三）施工图审查机构仅对特殊类装修工程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等内容进行审查，并对审查结果负责；除此之外的其他装饰装修设计文件内容由建设单位和设计单位分别承担相应的主体责任。

## 七、强化监督管理的要求

（一）**建立事中事后监管制度。**建设行政管理部门在日常监督管理基础上，适时开展建筑装饰装修工程专项安全、质量检查，加大对装饰装修项目的监督管理力度。同时，根据装饰装修项目特点，深入开展安全隐患和风险的排查整治。

（二）**强化分类执法检查。**对于一般类装修工程，根据项目规模、参建单位的管理水平和信用等级等因素采用随机抽查的方式，重点就承诺事项的履约情况进行日常监督检查。总投

资额 100 万至 1000 万元之间的装修工程，每季度在建项目抽取比例不少于该类工程总数的 30%；总投资额 1000 万元及以上的装修工程，每季度在建项目抽取比例不少于该类工程总数的 50%。对于特殊类装修工程，加强项目质量安全的监督管理，按照现行的质量安全监督方式从严监管。

**（三）建立健全诚信体系建设。**加强对项目参建各方日常动态管理，建设、设计、施工、监理等参建单位应当严格按照项目申报内容和行政管理规定进行设计、施工和监理等经营活动。

**（四）依法依规从严追究责任。**各级建设行政管理部门在事中事后监管过程中，发现建设单位将特殊类装修工程按照一般类装修工程申报的，应当责令建设单位停止施工、限期整改、重新申领施工许可证；拒不改正的，可依法撤销施工许可证，并按有关规定记入责任企业和直接责任人员的信用档案，有关信用信息在上海市建设市场管理信息平台上予以曝光；情节严重的，依法追究责任企业和项目负责人的法律责任和行政责任，将其纳入“失信名单”，停止其一定期限的经营活动。

各级建设行政管理部门发现建设单位将应当办理《建设工程规划许可证》的工程按照建筑装饰装修工程申报的，应当撤销施工许可证，依法移送相关管理部门查处，并按有关规定记入责任企业和直接责任人员的信用档案，有关信用信息在上海

市建设市场管理信息平台上予以曝光。

**(五) 积极发挥行业协会作用。**相关行业协会应当大力倡导诚信经营、合法经营，制定行业自律规则、完善行规行约，对会员单位的违法违规和失信行为进行相应惩戒，实现行业有序健康发展。

## 八、其他事项

(一) 建设单位可以通过审批管理系统，向建设行政管理部门或者特定地区管委会在线咨询相关办事流程或者技术征询，相关职能管理部门应当在规定时限内在线答复。

(二) 本市建筑装饰装修工程采用施工许可证电子证照和竣工验收备案证书电子证照，相关的电子证照与纸质批准文件具有同等法律效力，建设单位可自行下载、打印。

(三) 本市总投资额 100 万元以下或者建筑面积 300 平方米以下的一般类装修工程，参照执行本实施办法；各区政府另有规定的，从其规定。

## 九、施行日期

本实施办法自 2020 年 3 月 1 日起在全市施行，有效期至 2025 年 2 月 28 日。经报请市政府同意，原《上海市建筑装饰装修工程审批制度改革试点实施办法》(沪建审改 [2018]3 号) 文废止。自施行之日起，建筑装饰装修工程施工许可办事统一纳入审批管理系统，原上海市建设工程管理信息平台中建筑装

饰装修工程施工许可办事入口关闭。

附件：1、《上海市建筑工程竣工验收备案凭证（一般类装修工程）》

2、《上海市建筑工程竣工验收合格通知书（特殊类装修工程）》

附件 1:

## 上海市建筑工程竣工验收备案凭证 (一般类装修工程)

编号: 联审竣工验收编号

\*\*\*\*\* (建设单位):

你单位编号为:\*\*\*\*\* (联审编号) 的\*\*\*\*\*  
(项目名称) 已于\_\_\_\_\_年 月 日完成一般类建筑装饰  
装修工程竣工验收备案。

特发此凭证。



二维码

年 月 日

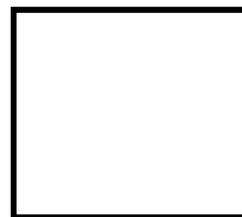
附件 2:

## 上海市建筑工程竣工验收合格通知书 (特殊类装修工程)

编号: 联审竣工验收编号

\*\*\*\*\* (建设单位):

你单位编号为:\*\*\*\*\* (联审编号) 的\*\*\*\*\*  
(项目名称) 已于\_\_\_\_年\_\_月\_\_日完成特殊类装建筑装饰  
装修工程的竣工验收, 特发此通知书。



二维码

\*\*建设行政管理部门

年 月 日

---

上海市住房和城乡建设管理委员会办公室 2020年2月18日印发

---