

本市既有建筑装饰装修工程一站式办理
施工许可办事指南（2025 版）

目录

- 一、适用范围
- 二、事项名称
- 三、实施主体
- 四、设定依据
- 五、实施依据
- 六、服务对象及权利义务
- 七、办理分类
- 八、审批内容
- 九、法律效力
- 十、办理条件
- 十一、数量限制
- 十二、申请材料
- 十三、收费
- 十四、审批结果
- 十五、申请方式
- 十六、审批时限
- 十七、办理程序
- 十八、咨询方式
- 十九、附件

一、适用范围

本办事指南适用于本市行政区域内总投资额 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工程。

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。

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指南。

二、事项名称

(一) 施工图设计文件审查（部分涉及）

(二) 建筑工程施工许可证

对于施工图设计文件审查和建筑工程施工许可，实施一口申请、同步审批、统一发证。

三、实施主体

上海市住房和城乡建设管理委员会（以下简称市住建委）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。

市住建委负责本市行政区域内的文物或优秀历史建筑、保密工程、跨区域的建筑装饰装修工程的施工许可审批，并委托市住建委行政服务中心进行受理、审核。

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等日常管理工作。

四、设定依据

《中华人民共和国建筑法》（1997年11月1日第八届全国人民代表大会常务委员会第二十八次会议通过 根据2011年4月22日第十一届全国人民代表大会常务委员会第二十次会议《关于修改〈中华人民共和国建筑法〉的决定》第一次修正 根据2019年4月23日第十三届全国人民代表大会常务委员会第十次会议《关于修改〈中华人民共和国建筑法〉等八部法律的决定》第二次修正）

五、实施依据

（一）《建筑工程施工许可管理办法》（住房和城乡建设部令第18号）

（二）《房屋建筑和市政基础设施工程施工图设计文件审查管理办法》（住房和城乡建设部令第13号）

（三）《建设工程消防设计审查验收管理暂行规定》（住房和城乡建设部令第58号）

（四）《上海市建筑工程施工许可管理规定的通知》（沪住建规范〔2023〕2号）

（五）《上海市既有建筑装饰装修工程建设程序若干规定》（沪住建规范〔2025〕12号）

（六）《上海市建设工程消防设计审查验收管理办法》（沪住建规范〔2023〕18号）

（七）《关于进一步加强本市超高层建筑建设工程消防审验工作的通知》（沪建质安〔2021〕718号）

六、服务对象及权利义务

（一）服务对象：申请办理的法人或其他组织；

（二）申请人依法享有以下权利：

1. 知情权。有权向行政审批机构了解本办事指南相关情况。

2. 获得审批权。有权向行政审批机构提出申请，并在符合相关审批条件、标准的情况下获得许可的权利。

3. 救济投诉权。有权就不服行政审批机构实施的本项具体行政行为，依法提出行政复议或者行政诉讼；也可以向行政审批机构或者其上级主管部门投诉或者控告。

（三）申请人依法履行以下义务：

1. 提供真实材料义务。有义务按照本办事指南要求，提供符合规定形式并确保真实有效的材料。

2. 补正材料义务。有义务及时补送行政审批机构依法要求的补正材料。

3. 接受核查义务。有义务配合行政审批机构工作人员依法进行核查，并如实提供相关资料、信息。

七、办理分类

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。

（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、属于住建部《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，依据《关于进一步加强和改进本市建设工程消防设计审查验收工作的通知》（沪建质安〔2023〕97 号）第三条的规定执行。

（三）以下情形属于建筑外立面变动

根据《市政府办公厅关于同意房屋立面改造工程规划管理区域的通知》（沪府办〔2014〕90 号），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。

八、审批内容

建筑工程施工许可证

对申请单位确定施工企业、保证工程质量安全的具体措施、落实建设资金、以及其他应当提交的相应证明文件进行审查。

涉及工程分类中第（一）（二）（三）情形的装修工程，进行施工图设计文件审查。

施工图审查机构对施工图设计文件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。

九、法律效力

《中华人民共和国建筑法》第六十四条 违反本法规定，未取得施工许可证或者开工报告未经批准擅自施工的，责令改正，对不符合开工条件的责令停止施工，可以处以罚款。

《建设工程质量管理条例》第五十七条 违反本条例规定，建设单位未取得施工许可证或者开工报告未经批准，擅自施工的，责令停止施工，限期改正，处工程合同价款百分之一以上百分之二以下的罚款。

《房屋建筑和市政基础设施工程施工图设计文件审查管理办法》第十八条 按规定应当进行审查的施工图，未经审查合格的，住房城乡建设主管部门不得颁发施工许可证。

十、办理条件

（一）项目已获得批准且工程内容明确；

(二) 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；

(三) 施工图设计文件编制完成，符合项目施工图设计深度要求，申请材料、电子图纸和附件资料结合建筑装饰装修工程实际；

(四) 参建单位已确定。实施招标的，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相关要求，完成有关招标投标活动。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。

(五) 施工场地已经基本具备施工条件，有保证工程质量和安全的具体措施。

※(六) 施工图设计文件的审查机构已确定（如需施工图设计文件审查）；

※(七) 涉及文物或优秀历史建筑的，已取得文物行政管理部门或房屋管理部门批准的相关手续；

以上※项为可选项，建设单位根据工程分类和实际情况进行选择。

十一、数量限制

无数量限制

十二、申请材料

(一) 施工图设计文件

1. 第(一)(二)(三)种情形的装修工程

(1) 必选材料

① 图纸（PDF）：

按照规定格式完成的施工图（图纸必须由设计单位和设计项目负责人、相应执业注册人员进行电子签章）和相关材料等。

② 施工图审查合同信息：

确定施工图审查机构并签订施工图审查合同后，建设单位或审查机构通过“一网通办”的上海市工程建设项目审批管理系统（建设工程联审共享平台）完成施工图审查合同信息报送。

（2）可选材料

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 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，也应当提交房屋安全性鉴定报告（房屋安全性鉴定报告可以由房屋所有权人、物业服务企业等提供）：

- a. 原建筑 1992 年以前竣工的；
- b. 原建筑 1992 年以后竣工，且达到设计使用年限三分之二的；
- c. 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。

建设单位可以在施工许可阶段前，通过审批管理系统“咨询服务-抗震咨询”模块上传相关材料，向市级抗震主管部门进行抗震相关

事项的线上咨询。

②当既有建筑玻璃幕墙项目涉及玻璃幕墙外立面变更的，应当提交原建筑的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。幕墙玻璃位置不得改变，面积不得扩大，荷载不得增加，更换的玻璃光反射性能应符合本市建筑幕墙工程技术相关技术标准的要求，且不得低于原幕墙玻璃的光反射性能。除仅涉及玻璃面板更换的项目，其余各项目均需重新出具玻璃幕墙结构安全性论证报告，按照改扩建流程办理。

2. 第（四）种情形的装修工程

必选材料

图纸（PDF）：按照规定格式完成的施工图（图纸必须由设计单位和设计项目负责人、相应执业注册人员进行电子签章，设计项目负责人为非注册执业人员的，应当使用带个人签名的电子章；设计项目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。

（二）建筑工程施工许可证

1. 必选材料

（1）《上海市建筑装饰装修工程施工许可申请表》，建设单位使用“法人一证通”登陆“一网通办”——“审批管理系统”在线填写，并进行电子签章。

（2）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）。如为租赁既有建筑物使用权的，需一并提交租赁合同和取得既有建筑物所有权人同意进行建筑装饰装修的相关证明文书。

(3) 填写并上传《申领建筑工程施工许可的相关承诺书（建筑装饰装修工程）》和《上海市建筑工程现场质量安全措施落实保证书》。

(4) 《房屋产权人承诺书及情况说明》（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）

2、可选材料

(1) 施工图设计文件审查合格证书。（涉及工程分类中第（一）、（二）、（三）情形的装修工程）

(2) 涉及文物或优秀历史建筑的，应取得文物行政管理部门或房屋行政管理部门批准的相关手续。（已在项目信息报送时提供的，可不再提供）

十三、收费

申请建筑工程施工许可证不收费。

十四、审批结果

(一) 审批证件名称和内容

《建筑工程施工许可证》

(二) 审批证件有效期

《建筑工程施工许可证》建设单位应当自领取建筑工程施工许可证之日起三个月内开工。因故不能按期开工的，应当向发证机关申请延期；延期以两次为限，每次不超过三个月。既不开工又不申请延期或者超过延期时限的，施工许可证自行废止。

(三) 审批证件送达方式

“一网通办”——“审批管理系统”下载。

十五、申请方式

在“上海市工程建设项目审批管理系统”进行申请和办理

（一）网上申请

网上填写、上传资料和确定施工图设计文件审查机构（如需施工图设计文件审查）。建设单位在线填写《上海市建筑装饰装修工程施工许可申请表》，并根据项目实际情况上传申请资料，由设计单位上传经电子签章的施工图设计文件（包含设计单位、设计项目负责人、相应执业注册人员电子签章）。

（二）提交申请

建设单位核对信息和图纸资料完整且真实无误后，在线提交施工许可阶段的一口申请。

十六、审批时限

施工许可阶段办理时限为 2-7 个工作日。具体见下表：

类型	施工图审查	施工许可证	合计（工作日）
无需施工图设计文件审查的	—	2 个工作日	2
需要施工图设计文件审查的	5 个工作日	2 个工作日	7

十七、办理程序

详见办理流程圖（附件 1、2）

十八、咨询方式

对于有关审批事项的问题咨询,可通过一网通办审批管理系统进行线上咨询,或可以向市、区或者特定地区管委会咨询窗口现场咨询。

十九、附件

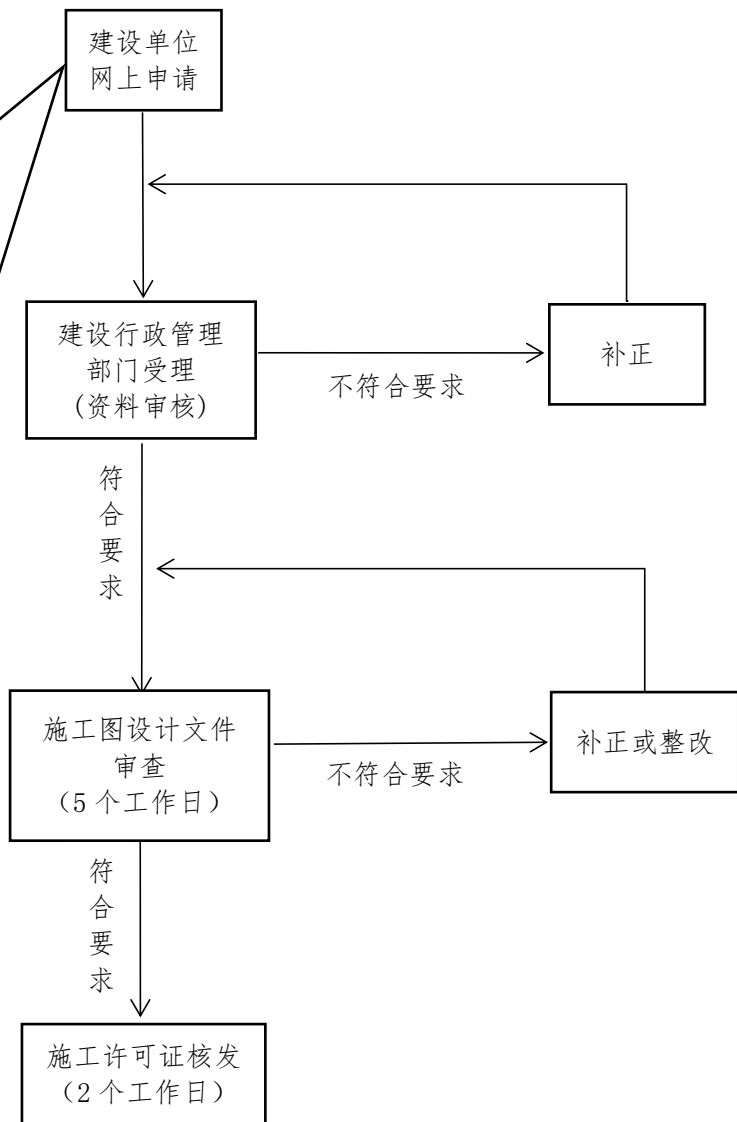
(一) 涉及工程分类中第(一)(二)(三)情形的装修工程施工许可办理流程

(二) 简易装修工程施工许可办理流程

附件 1

涉及工程分类中第（一）（二）（三）情形的装修工程施工许可 办理流程

- 1、《上海市建筑装饰装修工程施工许可申请表》
- 2、上传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）；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。
- 3、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。
- 4、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。
- 5、《建筑装饰装修工程施工许可承诺书》和《上海市建筑工程现场质量安全措施落实保证书》
- 6、图纸（PDF）
- 7、施工图审查合同信息
- 8、可选材料（根据项目实际情况）



附件 2

简易装修工程施工许可办理流程

1、《上海市建筑装饰装修工程施工许可申请表》。

2、上传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）；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。

3、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。

4、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。

5、《建筑装饰装修工程施工许可承诺书》和《上海市建筑工程现场质量安全措施落实保证书》。

6、图纸（PDF）。

7、可选材料（根据项目实际情况）。

