

# 上海市工程建设项目审批制度改革工作领导小组文件

沪建审改〔2018〕3号

## 上海市工程建设项目审批制度改革工作领导小组 关于印发《上海市建筑装饰装修工程审批制度改革 试点实施细则》的通知

各区人民政府，市政府各委、办、局：

现将《上海市建筑装饰装修工程审批制度改革试点实施细则》转发给你们，请认真按照执行。

上海市工程建设项目审批制度改革工作领导小组

2018年10月18日

(此件公开发布)

# 上海市建筑装饰装修工程审批制度改革 试点实施细则

为贯彻落实党中央、国务院关于深化“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），特制订本实施细则。

## 一、适用范围

本市行政区域内总投资额100万元及以上的既有建筑物的装饰装修工程适用本实施细则。家庭居室装修工程、居住类房屋修缮工程等除外。

本实施细则所称的既有建筑物，是指已取得所有权或者使用权，交付使用的建筑物。

本实施细则所称的装饰装修工程，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饰物，对建筑物的内外表面及空间进行的各种处理过程。

建筑装饰装修涉及市人民政府确定的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大修工程等按

规定需要核发《建设工程规划许可证》的，不适用本实施细则，按照《上海市工程建设项目审批制度改革试点实施方案》规定的审批流程办理。

## 二、职责分工

上海市住房和城乡建设管理委员会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其委托的建筑建材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管理工作。

规划国土资源、消防、抗震、房管、城管、文物等管理部门根据各自职责分工，协同做好建筑装饰装修工程相关事项的审批、监督验收等管理工作。

## 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。

上述所称的特殊类装修工程，是指包含建筑结构（但不涉及主体承重结构）变动、使用功能调整、消防设施变动等可能影响公民生命财产安全和公共利益的各种处理活动。其中，涉及消防设施变动的，主要是指防火、防烟分区和安全疏散体系发生设计变更等的活动。

上述所称的一般类装修工程，是指除特殊类建筑装饰装



修工程范围之外的建筑装饰装修工程。

#### **四、办理阶段和事项**

本市建筑装饰装修工程审批流程包括施工许可、竣工验收两个阶段，实行差别化管理、进行分类审批。

##### **(一) 一般类装修工程**

推行承诺告知，简化的事前审批，强化承诺履约行为的批后监管。按阶段分别办理以下事项：

施工许可证阶段：施工许可证核发。

竣工验收阶段：竣工验收及备案。

##### **(二) 特殊类装修工程**

对照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：施工图设计文件审查（涵盖消防、抗震等内容）、施工许可证核发。

竣工验收阶段：竣工验收及备案。

#### **五、办理方式、程序和时限**

建筑装饰装修工程实行全流程在线办理。

一般类装修工程办理时限为 9 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：自受理之日起 7 个工作日：

竣工验收（5 个工作日）、验收备案（2 个工作日）。

特殊类装修工程办理时限为 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：

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：  
竣工验收（5个工作日）、验收备案（2个工作日）。

具体办理流程如下：

### **（一）施工许可阶段**

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，建设管理部门牵头协调施工许可阶段的各项手续办理。

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

#### **1、申请表填写和申报资料上传**

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》；上传既有建筑物所有权证（如建设单位为租赁取得既有建筑物的使用权，则需一并上传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）、承诺书、建设单位营业执照等项目申报所需资料。

#### **2、施工图设计文件等材料上传（特殊类装修项目所需）**

施工图设计文件已编制完成且按照上传的规定格式完成施工图数字化平台图纸（包含设计单位和设计负责人电子签章的）准备的，可按照项目所属分类的不同要求，上传图纸及附件等。

涉及超限建筑、特种结构及复杂的改造结构等项目，需要对抗震鉴定方法和鉴定结果进行专项论证的，建设单位应



在施工图设计文件送审前完成相关专项论证的评审（相关专项论证评审时间不计入审批时限），并将评审意见作为施工图设计文件送审材料之一。

### **3、提交施工许可申请**

建设单位审核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。

### **4、建设管理部门受理申请**

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核发。

对于特殊类装修工程，建设管理部门在正式受理后，将项目信息同步发送至施工图设计文件审查机构，依次开展施工图审查、施工许可证核发等事项的审查审批。施工图设计文件审查机构接受消防管理部门的委托，就施工图设计文件中涉及消防设计等相关内容进行一并审查。施工图设计文件审查、施工许可证核发的办理时限分别为正式受理之日起5个、2个工作日之内。

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国土资源、消防、房管、文物、城管等行政管理部门。相关职能部门就项目是否规避建设工程规划许可、规避施工图设计文件审查、规避涉及历史文化风貌区、优秀历史保护建筑、不可移动文物保护单位等相关批准手续，以及项目所属既有建筑物是否涉属违法建筑、项目是否存在违法搭建等违法违规情况开展事中事后监管。

## **（二）竣工验收阶段**

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，建设管理部门牵头协调竣工验收阶段各项手续办理。

### 1、申请表填写和申报资料上传

建设单位在线填写《上海市建筑装饰装修工程竣工综合验收申请表》，并上传竣工验收报告等项目申报所需资料。

### 2、上传竣工图

施工竣工图按照上传的规定格式完成竣工图数字化平台图纸（包含相应资质和资格单位和设计负责人电子签章的）准备的，按照项目所属分类的不同要求，上传图纸等相关材料。

### 3、提交申请

建设单位在审核信息和图纸资料完整且真实无误后，在线提交竣工验收阶段的一口申请。

### 4、建设管理部门受理

建设管理部门一口受理后，视项目实际情况将项目信息同步发送消防、房管等专业验收部门进行竣工验收征询，各相关管理部门按照职责分工，在收到征询的当日通过线上审批系统明确是否进行专业验收的反馈意见至建设管理部门。确认进行专业验收的行政管理部门并联开展专业验收工作。专业验收通过的，由各专业验收部门出具专业验收意见。专业验收完成后，建设管理部门完成项目竣工验收备案。专业验收的办理时限为5个工作日，验收备案的办理时限为2个工作日。



## 六、管理要求

(一) 本市建筑装饰装修工程必须由符合资质要求的设计单位出具完整的施工图设计文件。设计单位及相关设计人员对设计文件质量负责。

(二) 既有建筑物未经技术鉴定或原设计单位确认许可，装饰装修设计不得擅自改变建筑主体承重结构或使用功能。对超过设计使用年限的既有建筑物，在无建筑结构安全鉴定时不应进行装饰装修活动。鉴定通过后，方可开展相关装饰装修活动。相关的安全性鉴定报告、抗震性鉴定报告作为项目施工图设计文件审查的依据之一。

(三) 建设单位应当委托经市住房城乡建设管理委认定的施工图审查机构进行施工图设计文件审查。施工图审查机构应当对施工图是否符合有关法律法规的要求以及涉及公共利益、公共安全和工程建设强制性标准等内容进行审查，并出具审查意见。

(四) 如涉及结构改动或者消防等调整的，其设计单位必须具备相应的设计资质；其施工企业必须具备相应的施工总承包资质。

## 七、监督管理

**(一) 建立事中事后监管制度。**建设管理部门在常态化日常监督管理基础上，加大力度适时开展专项安全、质量检查。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 万元之间的工程，每季度在建项目抽取比例不少于该类装修工程总数的 30%。总投资额 1000 万元及以上的工程，每季度在建项目抽取比例不少于该类装修工程总数的 50%。对特殊类装修工程，加强项目安全质量的监督管理，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。建设、规土、消防、房管、城管、文物等部门按照各自职责分工进行事中事后监管。各相关职能部门在监管过程中，一经发现存在申报施工内容与实际施工内容不一致的弄虚作假行为或者其他违法违规行为的，可视情节轻重，责令停止施工、限期整改，依法追究责任企业和项目负责人的法律责任和行政责任；情节严重的，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，将其纳入“黑名单”，依法停止其一定期限的经营活动。

**(四) 发挥行业协会作用。**鼓励指导行业协会制定自律规则、完善规范行规行约，监督会员执行遵守，从而实现行业自我约束。

## 八、其他事项

(一) 建设单位在各阶段手续办理之前或办理过程中存在对管理流程不清、设计内容无法把握或其他问题时，可通过“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）向市、区或特定地区管委会咨询窗口对相应的职能管理部门提出办事咨询、技术征询等事项，相关职能管理部门在规定时限内在线答复，出具答复意见。

(二) 涉及公众聚集场所、人流密集地区的建筑装饰装修工程的消防专项验收和消防安全检查合二为一，取消消防专项验收，一并纳入项目投入使用、营业前消防管理部门的消防安全检查事项，竣工验收备案证书作为现场检查的备查材料。

(三) 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。

(四) 本市总投资额 100 万元以下的建筑装饰装修项目，可参照本实施细则执行。

## 九、实施日期

在“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）尚未建设完善前，本市建筑装饰装修工程按照本实施细则的审批流程及操作要求实行线下操作。

本实施细则自 2018 年 11 月 1 日起在全市试行。