

# 上海市规划和自然资源局文件

沪规划资源规〔2025〕1号

## 关于印发《上海市建设工程设计方案批后调整和建设工程规划许可变更管理办法》的通知

各区规划资源局、各派出机构、各相关单位：

《上海市建设工程设计方案批后调整和建设工程规划许可变更管理办法》已经 2025 年 1 月 20 日局长办公会审议通过，现予印发。本办法自 2025 年 2 月 1 日起施行，有效期至 2030 年 1 月 31 日。

上海市规划和自然资源局

2025 年 1 月 26 日

# 上海市建设工程设计方案批后调整 和建设工程规划许可变更管理办法

**第一条** 为深化“放管服”改革和优化营商环境，贯彻落实本市建设工程项目审批制度改革的有关要求，规范本市建设工程设计方案批后调整和建设工程规划许可证变更行为，依据《中华人民共和国城乡规划法》、《上海市城乡规划条例》等法律法规和规定，结合本市实际情况，制定本办法。

**第二条** 本市尚未通过上海市工程建设项目竣工规划资源验收的，除市政场站、管线工程和交通线性工程外的建设项目，申请对有效期内的建设工程设计方案或建设工程规划许可证进行调整或变更的，适用本办法。

**第三条** 编制建设工程设计方案，应当遵循编制技术规范，落实规划要求；建设单位或个人应当按照建设工程规划许可证的要求进行建设。

建设工程设计方案决定书或建设工程规划许可证核发后一般不得调整、变更；确有调整变更需要的，调整变更的内容应当符合法律法规、经批准的详细规划、土地使用合同、规划管理技术规范以及本办法的要求。

**第四条** 建设工程设计方案批后调整和建设工程规划许可证变更实行负面清单管理，负面清单包含禁止类事项与限制类事项。

**第五条** 尚未取得建设工程规划许可证的建设项目，需调整已经审定的建设工程设计方案，调整内容涉及禁止类事项的，不得调整。

调整内容涉及限制类事项，应重新变更建设工程设计方案后，再申请建设工程规划许可证。

调整内容仅涉及建筑平面尺寸减小、与外部间距、退界距离增加、建筑高度降低，建筑外轮廓调整后轮廓线控制在原来位置和体量范围内，或建筑单体内部分割变化、分隔墙位置移动等非禁止类、限制类事项的，可无需调整建设工程设计方案，直接申请办理建设工程规划许可证。

**第六条** 已取得建设工程规划许可证的建设项目，需变更建设工程规划许可证，变更内容涉及禁止类事项的，不得变更。

变更内容涉及限制类事项，应申请变更建设工程规划许可证和附图。

变更内容仅涉及建筑平面尺寸减小、与外部间距、退界距离增加、建筑高度降低，建筑外轮廓调整后轮廓线控制在原来位置和体量范围内，或建筑单体内部分割变化、分隔墙位置移动等非禁止类、限制类事项的，无需申请建设工程规划许可证变更。

因施工等原因造成实际建设情况与建设工程规划许可证要求不一致但未超出竣工规划资源验收允许误差范围的，无需申请建设工程规划许可证变更。

**第七条** 同一宗地，分期建设的项目，前期已经发生预售、销售行为，对下列建设内容申请调整的，应符合以下条件，但已预售、销售的专有部分建筑物已被合法占有的除外：

（一）对项目中已经预售、销售的建筑物单体平、立面等的变更，建设单位应取得该建筑物中所有户的同意。

（二）对已经预售、销售项目中的道路、绿地、公共场所、共用设施等的变更，建设单位应当经已发生预售、销售部分建筑面积过半数且占总数过半数的户同意。

（三）对预售、销售以外的建、构筑物单体平、立面等的变更，规划资源部门应听取利害关系人的意见。

同一宗地，分期建设的项目，前期已经发生预售、销售行为，且已预售、销售的专有部分建筑物已被合法占有的，建设单位申请调整内容属于《中华人民共和国民法典》规定业主共同决定事项的，应按《中华人民共和国民法典》规定表决。

**第八条** 申请建设工程设计方案调整或建设工程规划许可证变更，建设单位或个人应向规划资源部门提出书面申请，说明调整或变更原因及内容，并提交申请材料。

调整、变更内容需要消防、交警、绿化、交通、房管等行业

主管部门，以及水、电、燃气等公共事业单位同意的，还应按照规定取得相关部门或单位的同意。

**第九条** 申请建设工程设计方案批后调整或建设工程规划许可证变更的，规划资源部门应按照《上海市建设工程设计方案规划公示规定》进行公示。

**第十条** 规划资源部门在受理建设工程设计方案调整或建设工程规划许可证变更后，经审核同意调整或变更的，核发调整、变更决定文书。

同意建设工程规划许可证变更的，同时在许可证原件上标注本次变更信息；原建设工程规划许可证附图及附件盖章作废，并和上述变更资料与原审批档案一并存档。

**第十一条** 有下列情形的，规划资源部门不予同意建设工程设计方案调整或建设工程规划许可证变更，并说明理由：

（一）申请调整或变更的事项属于负面清单中禁止类事项的。

（二）申请调整或变更的事项属于负面清单中限制类事项，但不符合规划管理要求的。

附件：上海市建设工程设计方案批后调整和建设工程规划许可变更管理负面清单

## 附件

# 上海市建设工程设计方案批后调整 和建设工程规划许可变更管理负面清单

## 一、禁止类事项

### （一）建筑物使用性质

1. 地块内除详细规划确定的使用性质以外，其他使用性质计算容积率的建筑面积占总计算容积率建筑面积的比例超过15%的。
2. 按规划建设的地区公共服务设施的建筑物，包括市政公用、医疗、体育、教育、文化、民防、社区服务设施等，改为其他性质的。
3. 减少建设土地使用合同、详细规划等规划条件中需设置的公益性设施的。

### （二）建筑容量控制

地上部分经营性用地的建筑容量超过土地使用合同、详细规划等确定的容积率要求的。

### （三）总平面布局

建筑间距、退界、日照等相邻关系的改变不符合相关法律法规等控制要求的。

### （四）建筑高度

1. 在机场、气象台、电台和其他无线电通讯（含微波通讯）设施等净空控制区内的新建、改建建筑物，其高度调整不符合有关净空高度限制要求的。
2. 调整后的建筑高度不符合规划控制要求的。

### （五）建筑单体

办公建筑分散设置卫生设备、茶水间等公共设施的，或单间

内部单独预留管道井空间的，或设置阳台、露台、设备平台等住宅相关功能的，或外立面设置空调外挂机搁板、结构板等元素的。

## **二、限制类事项**

在符合土地使用合同、详细规划、技术规定等要求的前提下，以下情形应按土地使用合同、详细规划等进行审查。

### **(一) 建筑物使用性质**

1. 建筑面积发生变化，地块内除详细规划确定的使用性质以外，其他使用性质计算容积率的建筑面积占总计算容积率建筑面积的比例未超过 15% 的。

2. 在土地使用合同、详细规划等规划条件允许的范围内调整建筑功能比例的。

3. 增加社区公益性设施功能的。

### **(二) 建筑容量控制**

1. 方案批复计容建筑面积未达到土地使用合同等规划条件限制要求，增加计容面积的。

2. 增加地上不计容建筑面积的。

3. 增加地下室建筑面积的。

4. 基础教育设施、社区公益性设施或其他非经营性设施等因自身功能完善而增加建筑面积的。

### **(三) 总平面布局**

1. 总平面图建筑轮廓、尺寸标注等发生调整的。

2. 减小界内外建筑间距、退界等对相邻关系或日照条件等周边环境产生影响的。

3. 总平面增加公共服务、门卫、配电房等附属设施的。

4. 室外地坪标高调整的。

5. 绿化区域位置变化、面积调整的。

6. 地块出入口位置和数量、地下室出入口位置和数量发生变化的。

7. 地面机动车、非机动车停车位位置和数量调整的。
8. 对已经预售项目中的道路、绿地、公共场所、共用设施等的变更。

#### **(四) 建筑高度**

1. 建设工程设计方案决定书调整或建设工程规划许可证变更后，建筑高度发生变化但仍符合详细规划要求的。
2. 屋顶增设装饰性构架等非使用功能性建（构）筑物。
3. 建筑层高调整的。

#### **(五) 建筑单体**

1. 建筑单体平面外轮廓发生变化的，或建筑平面调整改变计容面积的，或者取消或者改变架空层的。
2. 改变楼梯、电梯井道、排风井道等建筑竖向空间的。
3. 住宅、学校、医院等建筑平面调整，改变居室、教室、病房等日照条件的。
4. 住宅项目调整住宅套数或减少中小套型比例的。
5. 调整地下室平面布局、改变地下室外轮廓和埋深、改变各类地下经营性用途面积的。
6. 建筑外立面材料、色彩有重大调整改变，包括玻璃幕墙调整等的。
7. 对建筑门窗、阳台等外部造型的局部调整，引起建筑外立面重大改变的。

#### **(六) 其他对总平面布局、建筑高度、建筑单体等有重大影响的调整。**

公开属性：主动公开