

上海市黄浦区建设和管理委员会
上海市黄浦区规划和自然资源局
上海市黄浦区住房保障和房屋管理局

黄建管规〔2026〕1号

关于印发《关于黄浦区商办楼宇
在一定时期内功能兼容转换项目
审批流程的实施办法》的通知

各有关单位：

经区政府同意，现将《关于黄浦区商办楼宇在一定时期内功能兼容转换项目审批流程的实施办法》印发给你们，请认真遵照执行。

特此通知。

黄浦区建设和管理委员会

黄浦区规划和自然资源局

黄浦区住房保障和房屋管理局

2026年2月12日

关于黄浦区商办楼宇在一定时期内 功能兼容转换项目审批流程的实施办法

第一条（制定目的）

为深入推进商办楼宇更新，提升功能兼容转换项目审批效能，根据《上海市人民政府办公厅关于推进商务楼宇更新提升的实施意见》（沪府办发〔2025〕13号）、《上海市既有建筑装饰装修工程建设程序若干规定》（沪建规范〔2025〕12号）等政策文件，结合本区实际，特制定本实施办法。

第二条（定义）

本实施办法所称的在一定时期内功能兼容转换项目（以下简称“功能转化项目”），是指在不影响远期商务办公功能实现和符合安全、不影响相邻关系等前提下，存量低效商办楼宇保持主体不变、产证不变、主体结构不变的情况下，在一定时期内兼容相关业态的更新项目。

第三条（适用范围）

本区商办楼宇实施一定时期内功能兼容转换的项目要求、项目服务（初审、复核、会审）、项目审批及监督管理适用本实施办法。

第四条（项目要求）

实施功能转化项目的商办楼宇应满足以下条件：

（一）属于不动产权证登记为办公用途的合法存量商办楼宇房屋，且在功能兼容转换期间不对产权进行分割转让或将已经分割的产权予以转让；

（二）项目实施范围原则上为整幢建筑或整幢建筑内所有不动产登记为办公用途的部位；

（三）支持本区重点地区、产业的商办楼宇在保持办公主体功能的基础上，开展局部配套兼容功能转换。兼顾商办楼宇利用登记为办公用途的地下空间和底层大堂，以嵌入方式配套小型服务设施的功能兼容转换项目以及在项目用地红线内除楼宇建筑外的场地、绿化、环境等更新提升项目。

（四）功能兼容转换期限原则上不超过 15 年。

第五条（项目申请）

项目申请单位应通过区政务服务中心“存量商办楼宇更新综合服务专窗”（以下简称“专窗”）提交《黄浦区存量商办楼宇更新项目表》及相关附件材料。

项目申请单位一般是指房屋产权人，或征得房屋产权人同意、受其委托实施商办楼宇更新的有关单位。

第六条（派单与初审）

专窗应根据“拟调整用途”派单至区行业主管部门，由其进行初审，初审时限三个工作日。

申请材料不齐全的或不符法定形式的，初审部门可根据实际情况，要求项目申请单位补充或完善相关材料。补充或完善时间不计入初审时间。

第七条（初审职责分工）

区发展改革委负责拟调整用途为社区嵌入式服务设施的功能转化项目的初审。

区商务委负责拟调整用途为商业服务的功能转化项目的初审。

区科委负责拟调整用途为科技创新的功能转化项目的初审。

区公安分局、区文化旅游局负责拟调整用途为宾旅馆的功能转化项目的初审。

区教育局负责拟调整用途为教育培训、托育的功能转化项目的初审。

区卫生健康委负责拟调整用途为医疗服务的功能转化项目的初审。

区民政局负责拟调整用途为养老的功能转化项目的初审。

区文化旅游局负责拟调整用途为文化的功能转化项目的初审。

区体育局负责拟调整用途为体育的功能转化项目的初审。

区房管局负责拟调整用途为租赁住房的功能转化项目的初审。

街道办事处负责拟调整用途为楼宇嵌入式小型服务设施的功能转化项目的初审。

对于拟调整用途为其他或多种功能业态复合的，由专窗根据实际情况确定初审部门。

第八条（复核）

初审通过后，初审部门应将初审意见及项目申请单位所提交材料，经专窗转送区城市更新推进办，由区城市更新推进办牵头区发展改革委、区规划资源局和区投促办从符合区域产业特点及功能布局的角度进行复核。

复核时限为三个工作日。复核通过后以书面形式反馈专窗，并由专窗通知项目申请单位。

第九条（调整完善更新方案）

项目申请单位应根据初审、复核意见，调整完善更新方案及相关评估材料，并再次提交专窗。

项目申请单位应对在功能兼容转换期间不进行产权分割转让或将已经分割的产权转让进行书面承诺，报区不动产登记部门办理备案，并向专窗提交区不动产登记部门的收件收据及登记簿信息。

第十条（联合会审）

区建管委组织区相关部门对拟调整用途为租赁住房以外的项目进行联合会审，区房管局组织区相关部门对拟调整用途为租赁住房的项目进行联合会审。区规划资源局、区建管委（建管、消防）、初审部门和属地街道应参加会审，其他部门根据更新方案予以确定。

会审时限为五个工作日。会审部门可根据实际情况自行联系项目申请单位补充、完善相关资料，补充、完善时间不计入会审时间。

第十一条（会审形式、内容）

会审可采用书面意见征询或行政协助线上发起等形式，重点审核楼宇更新方案的空间布局（相邻关系）、房屋结构安全、消防安全、机动车出入口调整以及绿化调整等。除房屋结构安全和消防安全应满足现行规范外，其余专业条线可按不低于原楼宇建造时的相关规范予以审核。

第十二条（区政府专题会议研究）

会审通过后，由区城市更新推进办提请区政府专题会议研究，并以区政府专题会议纪要作为书面认定意见。

第十三条（项目建设单位）

项目建设单位原则上应与项目申请单位保持一致。

通过租赁方式取得既有建筑物使用权的，项目建设单位还需一并提交租赁合同，以及房屋产权人同意进行更新改造的相关证明文书，且有效期不得超过区政府书面认定意见明确的时限。

第十四条（施工许可申请、证明材料及审批）

对功能转换项目总投资 100 万元及以上或者建筑面积 300 平方米及以上的，项目建设单位应申领施工许可证。

项目建设单位应根据《既有建筑鉴定与加固通用规范》（GB55021-2021）对建筑用途改变前应对既有建筑同时进行安全性鉴定和抗震鉴定，相关鉴定报告作为施工图设计和审查的依据。

项目建设单位应会同设计单位在线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，并委托施工图审查机构开展施工图设计文件审查。

区建管委以区政府书面认定意见受理除文物和优秀历史建筑工程以外的施工许可申请，并对相关证明材料进行审核，依法做出施工许可决定。

按《建设工程消防设计审查验收管理暂行规定》（住房城乡建设部令第 58 号）属于“特殊建设工程”的应办理消防设计审查。

第十五条（办理竣工验收备案）

项目建设单位组织完成竣工验收后，按《上海市建筑工程综合竣工验收管理办法》规定，在线申请办理建筑工程综合竣工验收，取得建筑工程综合竣工验收结果通知书后，方可投入使用。专业验收单位根据更新方案在联合会审阶段予以明确。

项目消防验收、消防验收备案、抽查应按《建设工程消防设计审查验收管理暂行规定》（住房城乡建设部令第 58 号）、《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）有关规定执行，与竣工验收同步办理。

第十六条（备案信息登记和完工销项）

对功能转换项目总投资 100 万元以下且建筑面积低于 300 平方米的，项目建设单位应按限额以下小型房屋建筑工程通过属地街道办理备案信息登记和完工销项。未经区政府书面认定的，不得予以备案信息登记。

第十七条（监管管理）

初审部门应加强对功能转换项目落地实施的跟踪、监督和保障力度，并积极开展项目后评估，协调化解和处置因功能兼容转换引起的矛盾纠纷。

第十八条（相关指引规定）

外立面变动涉及玻璃幕墙的，对玻璃幕墙安全性论证和光反射影响论证应按《上海市建筑玻璃幕墙管理办法》（市政府令 77 号）有关规定执行。

涉及不可移动文物和优秀历史建筑的，应按《上海市建筑工程施工许可管理规定》（沪住建规范〔2023〕2 号）《黄浦区加强历史风貌区、优秀历史建筑和不可移动文物保护实施办法》（黄府规〔2023〕1 号）等有关规定执行。

对限额以下小型房屋建筑工程，应按《上海市限额以下小型房屋建筑工程安全生产管理办法》（沪府办规〔2025〕12 号）、《关于对一般项目实行建设工程消防验收告知承诺制备案的通知》（沪建质安〔2025〕632 号）有关规定执行。

对调整用途为保障性租赁住房的，应按《本市非居住存量房屋改建为保障性租赁住房的实施意见》（沪建房管联〔2022〕45 号）有关规定执行。

第十九条（不适用情形）

新建、改建、扩建和不涉及功能兼容转换的装饰装修工程，不适用本实施办法。

严重危害公共安全的功能转换项目，不适用本实施办法。

属于特殊情况的，由区商务楼宇降低空置率和更新提升工作专班报请区政府专题研究。

第二十条（有效期）

本办法自 2026 年 2 月 12 日起施行，有效期至 2030 年 6 月 30 日。