

关于《上海市建筑装饰装修工程管理实施办法》 的补充说明

《上海市建筑装饰装修工程管理实施办法》（沪住建规范[2020]3号）（以下简称《实施办法》）自发布以来，受到业内广泛关注，为更好地帮助企业理解条文，近日，市住建委针对企业普遍反映的疑问进行了梳理，现作出如下说明：

1、特殊类装修工程中涉及使用功能调整有没有具体的定义？哪些项目需要市、区政府书面认定？

答：使用功能调整参照《上海市城市规划管理技术规定（土地使用建筑管理）2010版》中“各类建设用地适建范围表”的表述（见附件），根据土地用途和房屋性质，分类管理操作：

（1）对于“√”可以实施装修功能调整；

（2）对于“○”以规划管理部门认定意见为准；

（3）对于“X”原则上应当完成土地使用性质变更手续后，方可实施使用功能调整；暂无法完成土地性质变更，且确有必要实施的项目（如用于产业资源转型、公共服务配套等用途），按照分级管理原则，市管项目由市政府或市政府派出机构或区政府出具书面认定意见，区管项目由区政府出具书面认定意见后，可以按照特殊类装修工程实施。

国家或者本市行业主管部门对于适建范围另有规定的，从其规定。

2、建设单位如何能准确判别一般类或者特殊类装修工程？

答：建设单位应当会同设计单位按照《实施办法》的分类进行判别，并由设计单位在审批管理系统上传的设计图纸总说明中，予以明确一般类或者特殊类装修工程。

3、适用范围中提到的建筑面积 300 平方米指的是产证面积、租赁合同面积还是实际装修面积？

答：是指产证面积，如装修工程为整幢建筑，则指整幢的产证面积；如装修工程只涉及建筑内个别楼层或者楼层局部，则指包含该装修工程的最小单元产证面积。如产证未对装修工程所属坐落进行分割和登记的，可以建设行政管理部门认定的实际装修面积为准。

4、未达到总投资 100 万元及以上或者建筑面积 300 平方米及以上的装修工程（含一般类和特殊类）如何执行？

答：原则上此类项目按照限额以下小型项目流程办理，涉及建筑主体和承重结构变动的特殊类装修工程，按照《实施办法》中特殊类装修工程流程办理。各区另有规定的，从其规定。

5、哪些装修工程需要消防设计审查及验收或备案？

答：在《建设工程消防设计审查验收管理暂行规定》（住建部51号令）第十四条明确的特殊建设工程范围内，涉及建筑面积大于300平方米的人员密集场所及建筑面积大于1000平方米的办公场所的一般类或者特殊类装修工程，需要消防设计审查及验收。本市托育机构消防管理要求按照市教委、市住建委、市消防救援总队联合印发的《关于做好托育机构消防安全管理工作的通知》（沪教委托幼〔2020〕4号）规定执行。装修工程的消防审验及备案的范围和实施时间国家及本市现有规定的，从现规定；有新规定的，自新规定实施之日起按照新规定执行。

6、若不改变玻璃幕墙的结构形式，仅因幕墙老化，局部更换或修缮安全玻璃是否需要提交玻璃幕墙结构安全性论证报告？

答：不改变玻璃幕墙的结构形式，即不涉及玻璃幕墙框架体系变动（含框架更换）的，不需要提交玻璃幕墙结构安全性论证报告。涉及既有建筑幕墙修缮工程的，按照有关规定执行。

7、关于分公司能否作为建设单位办理装饰装修手续，是否符合非独立法人实施的装饰装修工程除外的条款？

答：具有独立法人的公司在沪开设的已办理工商营业执照的分公司（如商业银行在沪取得营业执照的分行或者支行），在具备独立签订合同能力的前提下，可以作为建设单位办理装饰装修工程

相关手续。

8、涉及超限高层、体型特别不规则的多层建筑、以及超出规范设计的建筑，哪些装修类工程需要抗震审查？

答：一般类装修工程，对于《实施办法》中规定需要补充提供房屋安全检测鉴定报告且鉴定报告结论认为结构抗震承载力或性能不足、需要进行结构加固的，应按特殊类装修工程流程报送。

按特殊类装修工程报送的建筑，当荷载变化大于 5%，或刚度变化大于 10%，涉及超限高层、体型特别不规则的多层、以及超出规范设计的建筑，对于是否需要抗震审查无法把握时，建设单位可以在施工许可阶段前，通过联审平台“咨询服务-抗震咨询”模块上传相关材料，向行政主管部门进行线上咨询。

9、涉及抗震设计和抗震论证的特殊类装修工程，是按照原设计抗震规范还是现行抗震规范？

答：不能低于原设计标准，并应符合现行上海市《现有建筑抗震鉴定与加固规程》的相关规定，同时落实抗震论证的专家意见。

10、涉及消防设施变动的，是按照原消防技术规范还是现行消防技术规范？

答：对于涉及消防设施变动的装修工程，应当按照现行消防技术规范执行。对于有特殊保护要求的文物和优秀历史建筑，确因保

护的需要，无法满足现行技术标准的，应由建设管理部门牵头组织专家评审。行政管理部门另有标准或规定的，从其规定。

11、特殊类装修工程，仅涉及消防设施变动的，但并没有结构专业，原建筑本身属于超限高层的（2000年以前的项目），是否还需要抗震办出具的超限审查意见？

答：在建设单位提供原建筑（含消防设计）的竣工图，原主体设计单位（或现设计单位）提供原设计荷载满足此次装修工程要求的承诺书，确保本次装修工程不涉及结构专业（未改动包括楼板在内的结构构件）的情况下，若原结构进行过超限高层抗震设防专项审查的，不需要再次超限审查。

12、对于“涉及消防设施变动的”是否有更详细的定义？

答：除《建设工程消防设计审查验收管理暂行规定》（住建部51号令）第十四条中明确的特殊建设工程范围内的装修工程外，其他装修工程涉及消防设施变动的，可按以下原则掌握，：

（1）“改动室内消火栓系统”是指改动后造成系统的设计流量、设计压力或供水设施的变化；

（2）“改动自动喷水灭火系统”是指改动后造成了系统的设计流量、设计压力或供水设施的变化，增加或调整报警阀组、水流指示器等主要组件的设置；

（3）“改动气体灭火系统”是指系统保护的防护区、保护对象

的改变而造成灭火设计参数、灭火剂类型及用量、控制方式等要求的变更；

(4) “改动消防电气”是指改变消防用电负荷、供电方式，新增消防用电设备，新增设备与火灾自动报警系统的联动，火灾报警系统组成、联动控制的调整，消防应急照明和疏散指示标志的电源及控制方式的改动；

(5) “改动防排烟系统”是指改变防排烟的方式，防排烟设计参数调整，系统增加或减少排烟风机或正压送风机组，系统的排烟量及正压送风量改变造成风机或自然通风口的改动。

13、涉及消防设施变动的特殊类装修工程需要什么资质的设计单位或者施工单位承接？

答：涉及消防设施变动的的设计业务，应当由具备消防设施工程设计专项资质或者建筑工程设计专业资质的设计单位承接；因结构变动、功能调整或者房屋立面改动引起的消防设施变动的特殊类装修工程，可以由具备消防设施工程设计专项资质的设计单位与具备其他相应资质的设计单位的联合体承接。涉及消防设施变动的施工业务，应当由具备消防设施工程专业承包资质或者施工总承包资质的施工单位承接；因结构变动、功能调整或者房屋立面改动引起的消防设施变动的特殊类装修工程，可以由具备消防设施工程专业承包资质的施工单位与具备其他相应资质的施工单位的联合体承接。

在消防设施变动中，不影响消防系统整体运行功能，仅涉及自动灭火系统喷头、火灾自动报警系统火灾探测器（包括手动报警按钮、声光报警器、楼层显示器、消防应急广播扬声器等）、室内消火栓箱、疏散指示标志、应急照明灯具、机械排烟口或正压送风口的局部移位或少量数量增减，且不属于住建部 51 号令第十四条所列特殊建设工程范围内的装修工程的，在建设单位和设计单位承诺“未改动消防设施系统，且未破坏原有消防设计原则”的前提下，可由具备装饰装修专项设计资质的企业和具备建筑装修工程专业施工承包资质的企业承接以上消防设施变动的设计业务和施工业务。

14、本《实施办法》自 2020 年 3 月 1 日起在全市施行。此节点是按照施工许可证申请为准还是以项目信息报送为准？

答：以项目信息报送为办理节点，2020 年 3 月 1 日前已办理项目信息报送的项目，按照原流程办理。

附件：各类建设用地适建范围表

序号	用地类别 建设项目	居住用地			公共设施用地		工业用地			仓储用地		市政公用设施用地 U	绿地	
		第一类 R ₁	第二类 R ₂	第三类 R ₃	商贸办公 C ₁ ~ C ₂	教科文卫 C ₃ ~ C ₆	第一类 M ₁	第二类 M ₂	第三类 M ₃	普通 W ₁	危险品 W ₂		G ₁	G ₂
1	低层独立式住宅	√	√	○	×	○	×	×	×	×	×	×	×	×
2	其他低层居住建筑	√	√	○	×	○	×	×	×	×	×	×	×	×
3	多层居住建筑	×	√	√	×	○	○	×	×	×	×	×	×	×
4	高层居住建筑	×	○	√	×	○	○	×	×	×	×	×	×	×
5	单身宿舍	×	√	√	×	√	√	○	×	○	×	○	×	×
6	居住小区教育设施 (中小学幼托机构)	√	√	√	×	√	○	×	×	×	×	×	×	×
7	居住小区商业 服务设施	○	√	√	√	√	√	○	×	○	×	×	×	×
8	居住小区文化设施 (青少年和老年活动室、文化馆等)	○	√	√	√	√	○	×	×	×	×	×	×	×
9	居住小区体育设施	√	√	√	×	√	○	×	×	×	×	×	×	○
10	居住小区医疗卫生 设施(卫生站、街道 医院、养老院等)	√	√	√	×	√	○	×	×	×	×	×	×	×
11	居住小区市政公用 设施(含出租汽车 站)	√	√	√	√	√	√	○	√	○	√	×	×	○
12	居住小区行政管理 设施(派出所、居委 会等)	√	√	√	○	√	√	○	×	○	×	○	×	×
13	居住小区日用品修 理、加工场	×	√	○	○	○	√	○	×	○	×	×	×	×

序号	用地类别 建设项目	居住用地			公共设施用地		工业用地			仓储用地		市政公用设施用地 U	绿地	
		第一类 R ₁	第二类 R ₂	第三类 R ₃	商贸办公 C ₁ C ₂	教科文卫 C ₃ ~C ₆	第一类 M ₁	第二类 M ₂	第三类 M ₃	普通 W ₁	危险品 W ₂		G ₁	G ₂
14	小型农贸市场	×	√	○	×	×	√	○	×	○	×	×	×	○
15	小商品市场	×	√	○	○	○	√	○	×	○	×	×	×	○
16	居住区级以上(含居住区级、下同)行政办公建筑	×	√	√	√	√	√	○	×	×	×	×	×	×
17	居住区级以上商业服务设施	×	√	√	√	×	○	○	×	○	×	×	×	×
18	居住区级以上文化设施(图书馆、博物馆、美术馆、音乐厅、纪念性建筑等)	×	○	○	○	√	×	×	×	×	×	×	×	×
19	居住区级以上娱乐设施(影剧院、游乐场、俱乐部、舞厅、夜总会)	×	×	×	√	×	○	×	×	○	×	×	×	×
20	居住区级以上体育设施	×	○	×	×	√	√	×	×	×	×	×	×	○
21	居住区级以上医疗卫生设施	×	○	○	×	√	○	×	×	×	×	×	×	×
22	特殊病院(精神病院、传染病院)—需单独选址	×	×	×	×	○	×	×	×	×	×	×	×	○
23	办公建筑、商办综合楼	×	○	○	√	○	○	×	×	○	×	×	×	×
24	一般旅馆	×	○	○	√	○	√	×	×	○	×	×	×	×

序号	用地类别 建设项目	居住用地			公共设施用地		工业用地			仓储用地		市政公用设施用地 U	绿地	
		第一类 R ₁	第二类 R ₂	第三类 R ₃	商贸办公 C ₁ C ₂	教科文卫 C ₃ ~C ₆	第一类 M ₁	第二类 M ₂	第三类 M ₃	普通 W ₁	危险品 W ₂		G ₁	G ₂
25	旅游宾馆	×	○	○	√	○	○	×	×	×	×	×	×	×
26	商住综合楼	×	√	√	√	○	○	×	×	×	×	×	×	×
27	高等院校、中等专业学校	×	×	×	×	√	√	×	×	×	×	×	×	×
28	职业学校、技工学校、成人学校和业余学校	×	○	○	○	√	√	○	×	○	×	×	×	×
29	科研设计机构	×	○	○	○	√	√	×	×	×	×	×	×	×
30	对环境基本无干扰、污染的工厂	×	○	×	×	○	√	○	×	√	×	○	×	×
31	对环境有轻度干扰、污染的工厂	×	×	×	×	×	○	√	×	○	×	○	×	×
32	对环境有严重干扰、污染的工厂	×	×	×	×	×	×	×	√	×	×	×	×	×
33	普通储运仓库	×	×	×	×	×	√	○	×	√	×	○	×	×
34	危险品仓库	×	×	×	×	×	×	×	×	×	√	×	×	×
35	农、副、水产品批发市场	×	×	×	×	×	√	○	×	√	×	×	×	×
36	社会停车场、库	×	○	○	√	○	√	√	○	√	×	√	×	○
37	加油站	×	○	○	○	○	√	√	×	√	×	√	×	○
38	汽车修理、专业保养场和机动车训练场	×	×	×	×	×	√	√	×	√	×	√	×	×
39	客、货运公司站场	×	×	×	×	×	√	√	×	√	×	√	×	×

序号	用地类别 建设项目	居住用地			公共设施用地		工业用地			仓储用地		市政公用设施 U	绿地	
		第一类 R ₁	第二类 R ₂	第三类 R ₃	商贸办公 C ₁ ~ C ₂	教科文卫 C ₃ ~ C ₆	第一类 M ₁	第二类 M ₂	第三类 M ₃	普通 W ₁	危险品 W ₂		G ₁	G ₂
40	施工维修设施及废品场	×	×	×	×	×	√	√	×	√	×	○	×	×
41	污水处理厂、殡仪馆、火葬场	×	×	×	×	×	×	×	√	○	○	√	×	○
42	其他市政公用设施	×	×	×	×	×	√	○	○	√	○	√	×	○

注：√允许设置；×不允许设置；○允许或不允许设置，由城市规划管理部门根据具体条件和规划要求确定。