

上海市房屋管理局文件

沪房规范〔2023〕8号

上海市房屋管理局 关于印发《上海市优秀历史建筑修缮 (装修改造) 设计方案审批管理办法》的通知

浦东新区建设和交通委员会，各区住房保障房屋管理局：

为进一步加强优秀历史建筑修缮（装修改造）工程审批管理，落实属地化管理责任，现将《上海市优秀历史建筑修缮（装修改造）设计方案审批管理办法》印发给你们，请遵照执行。

2023年10月31日

（此件公开发布）

上海市优秀历史建筑修缮（装修改造） 设计方案审批管理办法

第一条（目的依据）

为进一步加强优秀历史建筑修缮（装修改造）工程审批管理，落实属地化管理责任，根据《上海市历史风貌区和优秀历史建筑保护条例》等规定，制定本管理办法。

第二条（定义）

本管理办法所称的优秀历史建筑，是指由上海市人民政府批准确定并公布的优秀历史建筑。

本管理办法所称的修缮（装修改造），是指为保持和恢复房屋的完好状态，以及完善其使用功能，进行维护维修、装饰装修、改造的行为。

第三条（适用范围）

本市行政区域内投资额 100 万元及以上的优秀历史建筑（市优秀历史建筑与全国重点文物保护单位、上海市文物保护单位重叠的除外），修缮（装修改造）工程的设计方案审批适用本办法。

投资额低于 100 万元的优秀历史建筑修缮（装修改造）工程，纳入各区属地化管理。对于涉及重点保护部位的小额项目，区房屋管理部门应当征询评审专家意见。具体实施办法由各区房屋管理部门会同相关部门制定。

第四条（职责分工）

上海市房屋管理部门负责本市优秀历史建筑修缮（装修改造）设计方案的行政许可办理和监督管理。

各区房屋管理部门，全过程参与本辖区范围内优秀历史建筑修缮（装修改造）设计方案审批（以下简称优秀历史建筑设计方案审批），夯实属地化保护管理责任；实行委托管理的相关区房屋管理部门，实施本辖区范围内优秀历史建筑设计方案审批工作。

第五条（审批流程）

优秀历史建筑设计方案审批按照以下流程进行办理：

（一）优秀历史建筑修缮（装修改造）工程的申请人应当为优秀历史建筑的所有人或者受托单位。申请人在上海市政府“一网通办”总门户的上海市工程建设项目审批管理系统（以下简称联审平台），申报优秀历史建筑修缮（装修改造）工程。

（二）各区房屋管理部门核对申请人在联审平台提交的相关材料后，对于不符合收件要求的，退回申请人进行补正。对符合收件要求的，进行现场踏勘。

（三）现场踏勘后，各区房屋管理部门根据踏勘情况、调查评估情况和保护技术规定等有关要求，出具保护要求告知单，并上传至联审平台；

保护要求告知单明确要求需要进行房屋检测鉴定的项

目，申请人应当委托有资质的专业检测单位进行房屋检测鉴定；检测鉴定报告按相关要求需进行技术评审的，还需组织专家评审。

（四）申请人根据相关要求，编制完成优秀历史建筑修缮（装修改造）设计方案，并在联审平台申报。由区房屋管理部门对方案是否符合保护要求告知单、方案编制要求等内容进行初步审核。涉及建筑主体承重结构变动的、改变建设工程规划许可证核准的使用性质的、涉及规划管理的，还应当征询市规划资源管理部门的意见。

（五）初步审核后，市房屋管理部门会同区房屋管理部门组织专家评审设计方案，出具专家评审意见，并上传联审平台；实行委托管理的，上述工作由相关区房屋管理部门负责落实。

（六）专家评审通过的，申请人根据专家评审意见对设计方案进行完善，重新提交设计方案并对评审意见的落实情况进行专题说明；专家评审未能通过的，申请人根据专家评审意见对优秀历史建筑设计方案补充、修改后再行评审。

（七）申请人重新提交设计方案后，市房屋管理部门应当会同各区房屋管理部门对相关材料进行审核，并在受理材料通过之日起 10 个工作日内完成优秀历史建筑设计方案审批，出具“优秀历史建筑修缮（装修改造）设计方案的批复意见”，上传联审平台；实行委托管理的，上述工作由相关

区房屋管理部门负责落实。申请人对设计方案进行补充、修改、完善及重新组织评审的时间，不计入行政审批办理时限。

批复文件有效期为 1 年，延期或者变更需重新办理相关手续。

第六条（所需材料）

（一）提交项目信息申报时，申请人应当通过联审平台填写项目基本信息并上传以下附件：

- 1、立项文件（若有）
- 2、房地产权证复印件（房屋无产权证的，提供权属证明文件）
- 3、建筑所有人委托或者授权文件（由受托单位申报的）
- 4、优秀历史建筑总平面图
- 5、其他相关材料

（二）提交设计方案审批申请时，申请人应当通过联审平台填写设计方案相关信息，上传以下附件：

- 1、上海市优秀历史建筑工程设计方案审批申请表
- 2、房屋质量检测报告（保护要求告知书中明确要求房屋质量检测的）
- 3、优秀历史建筑修缮（装修改造）设计方案（包括工程概况与设计依据、历史沿革调查及价值特征分析、现状分析、保护要求和对应的设计要点、保护修缮设计说明、保护修缮设计图纸等内容）

专家评审会议后，申请人上传提交根据专家评审意见修改完善的优秀历史建筑修缮（装修改造）设计方案及修改说明材料。

对属于本市政府部门核发且已归集到电子证照库的申请材料，能通过调用电子证照等途径获取的，申请人免于提交纸质材料。

第七条（专家评审）

市房屋管理部门建立由建筑、结构、施工、材料、设备、文化等方面专业人士组成的本市优秀历史建筑保护专家库，评审专家应当从市优秀历史建筑保护专家库中抽取。

优秀历史建筑设计方案审批涉及的专家评审费用纳入评审组织部门的财政预算，用于首次专家评审费用。

第八条（事中事后监管）

市房屋管理部门应当加强对优秀历史建筑修缮（装修改造）工程现场踏勘、保护要求告知和方案审核的业务指导和监督抽查。优秀历史建筑设计方案审批完成后，市、区各相关行业主管部门按各自职责分工实施项目后续管理。

各区房屋管理部门应当跟进项目进度，必要时对重点保护部位相关情况进行检查，发现异常情况及时处置。

第九条（档案管理）

市房屋管理部门或者实行委托管理的区房屋管理部门应当按照档案管理要求，对所办理的优秀历史建筑设计方案

审批项目及时做好立卷归档工作。各区房屋管理部门应当督促申请人及时将项目竣工验收图纸上传至联审平台。对于享受政府公共财政补助、以及国有资金实施的优秀历史建筑修缮（装修改造）工程，应当建立三维数字化测绘档案，相关费用纳入工程项目预算；鼓励其他项目参照相关要求采用三维数字化测绘的归档成果形式。

优秀历史建筑修缮（装修改造）工程三维数字化测绘成果应当报送至上海市优秀历史建筑保护管理系统。

第十条（施行日期）

本办法自 2024 年 1 月 1 日起施行，有效期至 2028 年 12 月 31 日。

抄送：上海市住房和城乡建设管理委员会。

上海市房屋管理局办公室

2023年11月1日印发
