

上海市长宁区城市更新领导小组办公室文件

长更新办〔2026〕1号

关于既有建筑涉及临时改变使用功能项目 审批的管理办法（试行）

为落实优化营商环境的要求，推动城市更新助力区域经济发展和稳增长，规范管理既有建筑涉及临时改变使用功能项目的实施认定，依据《关于推进商务楼宇更新提升的实施意见》（沪府办发〔2025〕13号）、《上海市建筑工程施工许可管理规定》（沪住建规范〔2025〕2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）及工作提示、《关于存量商办楼宇更新项目审批流程的工作指引（试行）》等有关文件规定，结合长宁实际，制定本办法：

一、适用范围

本区内商务楼宇更新提升、按政策盘活产业用地等存量资源、非居住存量房屋改建为保障性租赁住房、利用存量资源设置社区嵌入式服务设施、利用存量资源加大养老服务设施供给等本市有明确规定的，涉及临时改变使用功能且未经过规划工程许可管理的项目，适用本办法。

二、分类管理

本区既有建筑涉及临时改变使用功能项目，进行分类管理。具体分为简易流程项目、一般流程项目、特殊流程项目。

其中属于简易和一般流程项目，区政府授权区建管委根据本办法审核认定后可直接开展施工许可办理；属于特殊流程项目需区政府根据本办法审核认定后，由区建管委开展施工许可办理。

（一）简易流程项目主要是指以下情况：

1、商办楼宇用于办公、商业、酒店、文化体育、教培托育、医疗、研发、养老护理功能的项目，其中三大经济组团及其他重要区域用于养老护理功能的除外；

2、产业用地中符合“四个一批”框架协议的项目；未纳入“四个一批”框架协议但不是低效用地的用于研发功能的项目；

3、符合《关于加快发展本市保障性租赁住房的实施意见》（沪府办规〔2021〕12号）规定，并获得长宁区住房保障和房屋管理局出具的《非居住存量房屋改建为保障性租赁住房项目预

认定意见》的临时改变使用功能项目。

（二）一般流程项目主要是指以下情况：

简易流程、特殊流程中未考虑的临时改变使用功能的复杂情况的项目。

（三）特殊流程项目主要是指以下情况：

1、列入收储计划的项目；

2、三大经济组团及其他重要区域兼容养老护理功能的项目；

3、产业用地未纳入“四个一批”框架协议的一般地段，或者低效的产业用地房屋用于办公、商业、酒店等经营性功能的项目；

4、产业用地未纳入“四个一批”框架协议的，同时位于三大经济组团及其他重要区域的用于办公、商业、酒店、文化体育、教育托育、医疗、养老护理功能的项目。

三、办理流程

（一）初审服务

建设单位在“一网通办”完成项目信息报送后，区建管委将对项目进行初审分类，并在3个工作日内反馈建设单位分类情况。企业也可在项目信息报送前，携带项目基本情况至窗口咨询。

（二）分类会审

项目为简易流程的，建设单位填写《简易流程项目（既有建筑涉及临时改变使用功能）申报认定表》（详见附件一）及相关材料，由区建管委审核确认后直接开展施工许可手续办理，其中

涉及临时改变使用功能为酒店、文化体育、教培托育、医疗、研发、养老护理功能的项目应先由相关行业部门认定，并在5个工作日内出具回复意见。

项目为一般流程的，建设单位填写《一般流程项目（既有建筑涉及临时改变使用功能）申报认定表》（详见附件二）及相关材料，区建管委与区规资局、相关行业部门和属地街镇会审，如会审同意的，区建管委开展施工许可证手续办理。其中，会审部门需在5个工作日内出具回复意见。

项目为特殊流程的，建设单位填写《特殊流程项目（既有建筑涉及临时改变使用功能）申报表》（详见附件三）及相关材料，经相关主管部门或属地街镇研究后，报分管区领导联合会商，经区政府专题会议研究决定后，由区建管委开展施工许可证手续办理。必要时，可以通过市区会商方式纳入本市城市更新项目实施库。

四、其他

1、本办法自2026年3月15日起实施，试用期1年。

2、各行业主管部门要按照“管行业，必须管安全”的原则，切实履行安全管理职责，在充分评估既有建筑安全现状的基础上审慎认定。

3、如市级部门有规定的，从其规定。

4、根据实施情况，动态优化临时改变使用功能分类管理表。

长宁区城市更新领导小组办公室

2026年3月12日

附件：

1、简易流程项目（既有建筑涉及临时改变使用功能）申报认定表；

2、一般流程项目（既有建筑涉及临时改变使用功能）申报认定表；

3、特殊流程项目（既有建筑涉及临时改变使用功能）申报表。

附件 1:

| | | | |
|---|--|---|--|
| 项目名称 | | | |
| 建设地址 | | | |
| 建设单位名称 | | 建设单位联系人及电话 | |
| 项目地段 | <input type="checkbox"/> 三大经济组团/其他重要区域 <input type="checkbox"/> 普通地段 | | |
| 土地用途 | 1. <input type="checkbox"/> 商办楼宇 2. 产业用地: <input type="checkbox"/> 符合“四个一批”框架协议 <input type="checkbox"/> “四个一批”框架协议外 | 产权人名称 | |
| | | 房屋用途 | |
| 工程用途 | <input type="checkbox"/> 办公 <input type="checkbox"/> 商业 <input type="checkbox"/> 酒店 <input type="checkbox"/> 文化体育 <input type="checkbox"/> 教培托育 <input type="checkbox"/> 医疗 <input type="checkbox"/> 研发 <input type="checkbox"/> 养老护理 <input type="checkbox"/> 租赁住宅 | | |
| 工程内容 | 本项目工程面积为_____，工程具体用途为_____，具体工程内容为： 我单位对以上内容作出郑重承诺，承诺以上内容均为如实申报，如有不实判定，我单位将承担一切后果并愿承担相应法律责任。 <div style="text-align: right;"> 建设单位（加盖公章）： 法定代表人（签字或签章）： 日期： </div> | | |
| 行业主管部门 | <input type="checkbox"/> 区房管局 <input type="checkbox"/> 区商务委 <input type="checkbox"/> 区教育局 <input type="checkbox"/> 区科委 <input type="checkbox"/> 区民政局 <input type="checkbox"/> 区生环局 <input type="checkbox"/> 区文旅局 <input type="checkbox"/> 区卫健委 <input type="checkbox"/> 区体育局 <input type="checkbox"/> 区投促办 <input type="checkbox"/> 区东虹办 <input type="checkbox"/> 其他部门（具体为_____） | | |
| 行业主管部门意见 | | 认定部门意见 | |
| 本项目涉及临时改变使用功能，意见如下： <input type="checkbox"/> 认可 <input type="checkbox"/> 不予认可 <input type="checkbox"/> 附条件认可，具体条件为： | | 本项目涉及临时改变使用功能，意见如下： <input type="checkbox"/> 认可 <input type="checkbox"/> 不予认可 <input type="checkbox"/> 附条件认可，具体条件为： | |
| 行业主管部门（盖章） 年 月 日 | | 上海市长宁区建设和管理委员会（盖章） 年 月 日 | |

附件 2:

| | | | |
|--------|--|------------|---|
| 项目名称 | | | |
| 建设地址 | | | |
| 建设单位名称 | | 建设单位联系人及电话 | |
| 土地用途 | 1. <input type="checkbox"/> 商办楼宇 2. 产业用地: <input type="checkbox"/> 低效产业用地 <input type="checkbox"/> 符合“四个一批”框架协议 <input type="checkbox"/> “四个一批”框架协议外 3. <input type="checkbox"/> 列入收储计划 4. <input type="checkbox"/> 其他用地(具体为 _____) | 项目地段 | <input type="checkbox"/> 三大经济组团/其他重要区域 <input type="checkbox"/> 普通地段 |
| | | 产权人姓名 | |
| | | 房屋用途 | |
| 工程用途 | <input type="checkbox"/> 办公 <input type="checkbox"/> 商业 <input type="checkbox"/> 酒店 <input type="checkbox"/> 文化体育 <input type="checkbox"/> 教培托育 <input type="checkbox"/> 医疗 <input type="checkbox"/> 研发 <input type="checkbox"/> 养老护理 <input type="checkbox"/> 其他功能(具体为 _____) | | |
| 工程内容 | 本项目工程面积为 _____, 工程具体用途为 _____, 具体工程内容为: 我单位对以上内容作出郑重承诺, 承诺以上内容均为如实申报, 如有不实判定, 我单位将承担一切后果并愿承担相应法律责任。 <div style="text-align: right;"> 建设单位(加盖公章): 法定代表人(签字或签章): 日期: </div> | | |
| 行业主管部门 | <input type="checkbox"/> 区房管局 <input type="checkbox"/> 区商务委 <input type="checkbox"/> 区教育局 <input type="checkbox"/> 区科委 <input type="checkbox"/> 区民政局 <input type="checkbox"/> 区生环局 <input type="checkbox"/> 区文旅局 <input type="checkbox"/> 区卫健委 <input type="checkbox"/> 区体育局 <input type="checkbox"/> 区投促办 <input type="checkbox"/> 区东虹办 <input type="checkbox"/> 其他部门(具体为 _____) 备注: 已有相关部门决策依据的, 请将相关资料作为附件一并提交。 | | |
| 会审意见 | 本项目涉及临时改变使用功能, 会审意见如下: <input type="checkbox"/> 认可 <input type="checkbox"/> 不予认可 <input type="checkbox"/> 附条件认可, 具体条件为: <div style="text-align: right;"> 上海市长宁区建设和管理委员会(盖章) 年 月 日 </div> | | |

附件 3:

| | | | |
|---|--|------------|--|
| 项目名称 | | | |
| 建设地址 | | | |
| 建设单位名称 | | 建设单位联系人及电话 | |
| 项目地段 | <input type="checkbox"/> 三大经济组团/其他重要区域 <input type="checkbox"/> 普通地段 | | |
| 土地用途 | 1. <input type="checkbox"/> 商办楼宇 2. 产业用地: <input type="checkbox"/> 低效产业用地 <input type="checkbox"/> 符合“四个一批”框架协议 <input type="checkbox"/> “四个一批”框架协议外 3. <input type="checkbox"/> 列入收储计划 | 产权人名称 | |
| | | 房屋用途 | |
| 工程用途 | <input type="checkbox"/> 办公 <input type="checkbox"/> 商业 <input type="checkbox"/> 酒店 <input type="checkbox"/> 文化体育 <input type="checkbox"/> 教培托育 <input type="checkbox"/> 医疗 <input type="checkbox"/> 研发 <input type="checkbox"/> 养老护理 | | |
| 工程内容 | 本项目工程面积为_____，工程具体用途为_____，具体工程内容为： | | |
| 行业主管部门 | <input type="checkbox"/> 区房管局 <input type="checkbox"/> 区商务委 <input type="checkbox"/> 区教育局 <input type="checkbox"/> 区科委 <input type="checkbox"/> 区民政局 <input type="checkbox"/> 区生环局 <input type="checkbox"/> 区文旅局 <input type="checkbox"/> 区卫健委 <input type="checkbox"/> 区体育局 <input type="checkbox"/> 区投促办 <input type="checkbox"/> 区东虹办 <input type="checkbox"/> 其他部门（具体为_____） | | |
| <p>我单位（建设单位名称：_____）对以上内容作出郑重承诺，承诺以上内容均为如实申报，如有不实判定，我单位将承担一切后果并愿承担相应法律责任。</p> <p style="text-align: right;"> 建设单位（加盖公章）： 法定代表人（签字或签章）： 日期： </p> | | | |

既有建筑涉及临时改变使用功能项目审批管理职责分工方案 (试行)

为加快落实长宁区既有建筑涉及临时改变使用功能项目认定流程的推进，现制定职责分工如下：

(一) 区建设管理委负责本区既有建筑涉及临时改变使用功能项目的政策落地实施、流程操作指导、分类联合会审、认定工作推进等，并开展既有建筑涉及临时改变使用功能项目的施工许可证手续办理。

(二) 区规划资源局负责常态化提供及更新土地收储计划、产业用地“四个一批”框架协议、低效产业用地清单等相关规划资源管理的清单名录，并配合进行临时改变使用功能的相关审议工作。

(三) 区房管局负责本区既有建筑涉及临时改变使用功能的租赁住宅项目的认定工作。

(四) 区发改委负责需联合会审的本区既有建筑涉及临时改变使用功能项目的产业业态牵头研判工作。

(五) 区行业主管部门(区投促、商务、文旅、科委、教育、卫健、民政、体育等)负责参与本行业内既有建筑涉及临时改变使用功能项目的认定工作。

(六) 区东虹办负责对东虹桥片区内既有建筑涉及临时改变使用功能项目在行业主管部门认定的同时，对产业业态需求进行

认定。

(七)属地街镇负责本区域范围内既有建筑涉及临时改变使用功能项目相邻关系的维稳工作，并落实公益性用途的认定工作。

为进一步保障机制运作、高效推进本区既有建筑涉及临时改变使用功能项目的认定工作，各单位明确分管领导和负责人，共同参与既有建筑涉及临时改变使用功能项目的认定工作。

长宁区既有建筑涉及临时改变使用功能项目审批工作联系单

| 区建设和管理委员会 | | | |
|----------------|----|----|------|
| | 姓名 | 职务 | 联系方式 |
| 分管领导 | | | |
| 负责人 | | | |
| (成员单位名称) | | | |
| | 姓名 | 职务 | 联系方式 |
| 分管领导 | | | |
| 负责人 | | | |
| (成员单位名称) | | | |
| | 姓名 | 职务 | 联系方式 |
| 分管领导 | | | |
| 负责人 | | | |

| 类别 | | 办公 | 商业 | 酒店 | 文化体育 | 教培托育 | 医疗 | 研发 | 养老护理 | 其他功能 | |
|--------|---------------|---------------|----|----|------|------|----|----|------|------|---|
| 商办楼宇 | 三大经济组团/其他重要区域 | √ | √ | √ | √ | √ | √ | √ | × | ○ | |
| | 普通地段 | √ | √ | √ | √ | √ | √ | √ | √ | ○ | |
| 产业用地 | 符合“四个一批”框架协议 | √ | √ | √ | √ | √ | √ | √ | √ | ○ | |
| | “四个一批”框架协议外 | 普通地段 | × | × | × | ○ | ○ | ○ | √ | ○ | ○ |
| | | 三大经济组团/其他重要区域 | × | × | × | × | × | × | √ | × | ○ |
| | 低效产业用地 | × | × | × | ○ | ○ | ○ | ○ | ○ | ○ | |
| 列入收储计划 | | × | × | × | × | × | × | × | × | ○ | |
| 其他用地 | | ○ | ○ | ○ | ○ | ○ | ○ | ○ | ○ | ○ | |

√为简易流程项目，○为一般流程项目，×为特殊流程项目

| | | | | |
|--|------|---|------|--|
| 发起 部门 | 单位名称 | 上海市长宁区建设和管理委员会（盖章） | | |
| | 联系人 | | 联系电话 | |
| | 征询时间 | | | |
| 项目 基本 信息 | 项目名称 | | | |
| | 建设单位 | | | |
| | 联系人 | | 联系电话 | |
| | 建设地址 | | | |
| | 产权人 | | 工程用途 | |
| | 土地用途 | | 房屋用途 | |
| | 工程内容 | 本项目工程面积为_____，工程具体用途为_____，具体工程内容为： 本项目经判定，涉及临时改变使用功能。 | | |
| 会审部门 | | 会审部门意见 | | |
| <input type="checkbox"/> 区规资局 <input type="checkbox"/> 区房管局 <input type="checkbox"/> 区商务委 <input type="checkbox"/> 区教育局 <input type="checkbox"/> 区科委 <input type="checkbox"/> 区民政局 <input type="checkbox"/> 区生环局 <input type="checkbox"/> 区文旅局 <input type="checkbox"/> 区卫健委 <input type="checkbox"/> 区体育局 <input type="checkbox"/> 区投促办 <input type="checkbox"/> 区东虹办 <input type="checkbox"/> 相关街镇 <input type="checkbox"/> 其他部门 （具体为 _____） | | 本项目涉及临时改变使用功能，请会审部门研判。 会审结论： <input type="checkbox"/> 认可 <input type="checkbox"/> 不予认可 <input type="checkbox"/> 无需征询 <input type="checkbox"/> 附条件认可，具体条件为： | | |
| | | 会审部门（盖章） 年 月 日 | | |

会审部门注意：联合会审意见表应于5个工作日内回复意见，逾期未回复的，视为认可其临时改变使用功能。

