

静安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意见

(征求意见稿)

第一条 (制定目的)

为优化本区商办楼宇功能兼容转换项目审批服务，提升审批效率，激发市场活力，促进区域经济高质量发展，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）等文件精神，结合本区实际，制定本实施意见。

第二条 (适用范围)

本实施意见所称商办楼宇在一定时期内功能兼容转换项目（以下简称“功能转换项目”），是指在本区范围内，存量低效商办楼宇保持主体不变、产证性质不变、主体结构不变的情况下，允许在一定时期内兼容相关业态的更新改造项目。本区商办楼宇实施功能转换项目的申请、初审、会审至报建，及后续监督管理，适用本实施意见。

第三条 (办理条件)

实施功能转换项目的存量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，在功能转换期间产权人不得变更。

（二）实施范围原则上为整幢建筑或整幢建筑内登记为办公用途的部位，符合本区产业发展导向和区域功能布局，不得影响远期商务办公功能实现。

（三）功能转换项目不改变其原有建设用地规划性质、房屋类型和建筑容量控制指标。

（四）功能转换期限不超过15年。若产证登记的使用年限不足15年，则功能转换期限不能超过产证登记的使用年限。

第四条（项目申请）

项目申请单位可通过区政务服务中心“静安区存量商办楼宇更新综合服务”专用窗口进行政策咨询，根据需要通过“上海市城市更新信息系统商办楼宇专项平台”（以下简称“商办楼宇专项平台”）提出申请，明确功能转换需求和期限，并按照规定提交《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。若涉及多个产权人，应取得所有产权人同意。

第五条（初审）

静安区城市更新领导小组办公室（以下简称“区更新办”）根据申请功能转换的内容，提交至相应区行业主管部门进行初审。初审部门依据行业法律法规、规范规章及行业发展规

划等对申请功能转换内容的合法性、合规性、必要性进行审查，出具初审意见。申请材料不齐全或不符合要求的，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。

初审意见由行业主管部门反馈至区更新办，再由区更新办通过商办楼宇专项平台反馈申请单位。

第六条（初审职责分工）

（一）区商务委负责拟调整用途为商业零售的功能转换项目的初审。

（二）区科技经济委负责拟调整用途为科技创新的功能转换项目的初审。

（三）区文化旅游局负责拟调整用途为歌舞游艺娱乐场所和宾旅馆的功能转换项目的初审。

（四）区教育局负责拟调整用途为教育培训、托育的功能转换项目的初审。

（五）区卫生健康委负责拟调整用途为医疗服务的功能转换项目的初审。

（六）区体育局负责拟调整用途为体育的功能转换项目的初审。

对于拟调整用途为其他的，由区更新办根据实际情况确定初审部门。

涉及多种功能业态复合的，由区更新办会同区相关行业

主管部门，组织开展初审。

第七条（方案完善）

项目申请单位应根据初审意见，完善更新方案及相关材料，并再次提交商办楼宇专项平台。

第八条（联合会审）

（一）由区更新办会同行业主管部门牵头，组织区发展改革委、区规划资源局、区建设管理委以及属地街镇进行联合会审，根据功能转换项目建设、验收、运营、监督管理等各环节的需要，邀请相关部门参加联合会审。

（二）联合会审部门需对功能转换项目方案的可实施性进行审查，并提出审核意见。

（三）联合会审可通过书面征询或线上行政协助、线下会议等方式进行。会审部门可要求项目申请单位补充完善材料。

（四）联合会审通过的项目，由区更新办提请区政府认定，认定同意后纳入区城市更新项目实施库。

（五）由区更新办根据区政府认定意见出具会审结论，明确功能和时限，通过商办楼宇专项平台将会审结论反馈申请单位。

第九条（项目建设单位）

项目建设单位原则上应与项目申请单位一致。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，且有效期不得超过会审结论明确的时限。

第十条（项目建设）

建设单位在取得会审结论后，按照上海市现有相关规定办理项目报建及后续建设手续。对于符合上海市固定资产投资统计报表制度相关规定的，应按要求在项目开工后向区统计局报送项目投资数据。

第十一条（监督管理）

初审部门应加强对功能转换项目落地实施的跟踪监督，指导项目建设单位依法依规运营，开展项目安全检查和项目后评估，及时协调化解因功能转换引发的矛盾纠纷。

第十二条（其他）

拟调整用途为养老和保障性租赁住房的功能转换项目，分别由区民政局和区房管局牵头，按照上海市现行相关规定执行。

属于特殊情况的，由区更新办报请区政府专题研究。

第十三条（有效期）

本实施意见自 2026 年 XX 月 XX 日起施行，有效期至 XX 年 XX 月 XX 日