



上海

优化“获取经营场所”

营商环境发展报告 (2018-2024)

上海市规划和自然资源局
上海市住房和城乡建设管理委员会
上海市生态环境局

二〇二四年十二月

序言

营商环境是一个国家和地区核心竞争力的重要体现。率先打造市场化、法治化、国际化一流营商环境，是党中央、国务院交给上海的重要任务。上海市委、市政府高度重视优化营商环境，自 2018 年以来，连续开展了 1.0 至 7.0 版本的改革，精准解决市场主体“急难愁盼”，对标国际一流持续优化营商环境。

工程建设领域，上海以优化审批为主攻方向、以改革创新为核心手段，从业务管理的逻辑上突破创新，重塑业务流程，加强体制和技术支撑。以“多规合一”为基础构建了“多审合一、多证合一、多测合一、多验合一”的审批框架；通过“减、放、并、转、调”，破解项目审批“事项多、环节多、时间长”的根节难点。推行“多图联审、桩基先行、区域评估、分期验收”等举措，持续提升市场主体感受。

环评审批领域，推进全链条系统改革。推出包括分类管理、优化公众参与、规范第三方服务市场、提升智能化管理服务水平等措施在内的“1+8+5+X”系统改革方案，有效缓解环评“慢、繁、难”问题。

不动产登记领域，以统一登记制度建设为改革主线，聚焦高效办成一件事，推进跨部门、跨业务协同管理，创新推出“竣工即交证、交地即交证、交房即交证”，实现从“多门、多次”向“一窗、一次”转变。

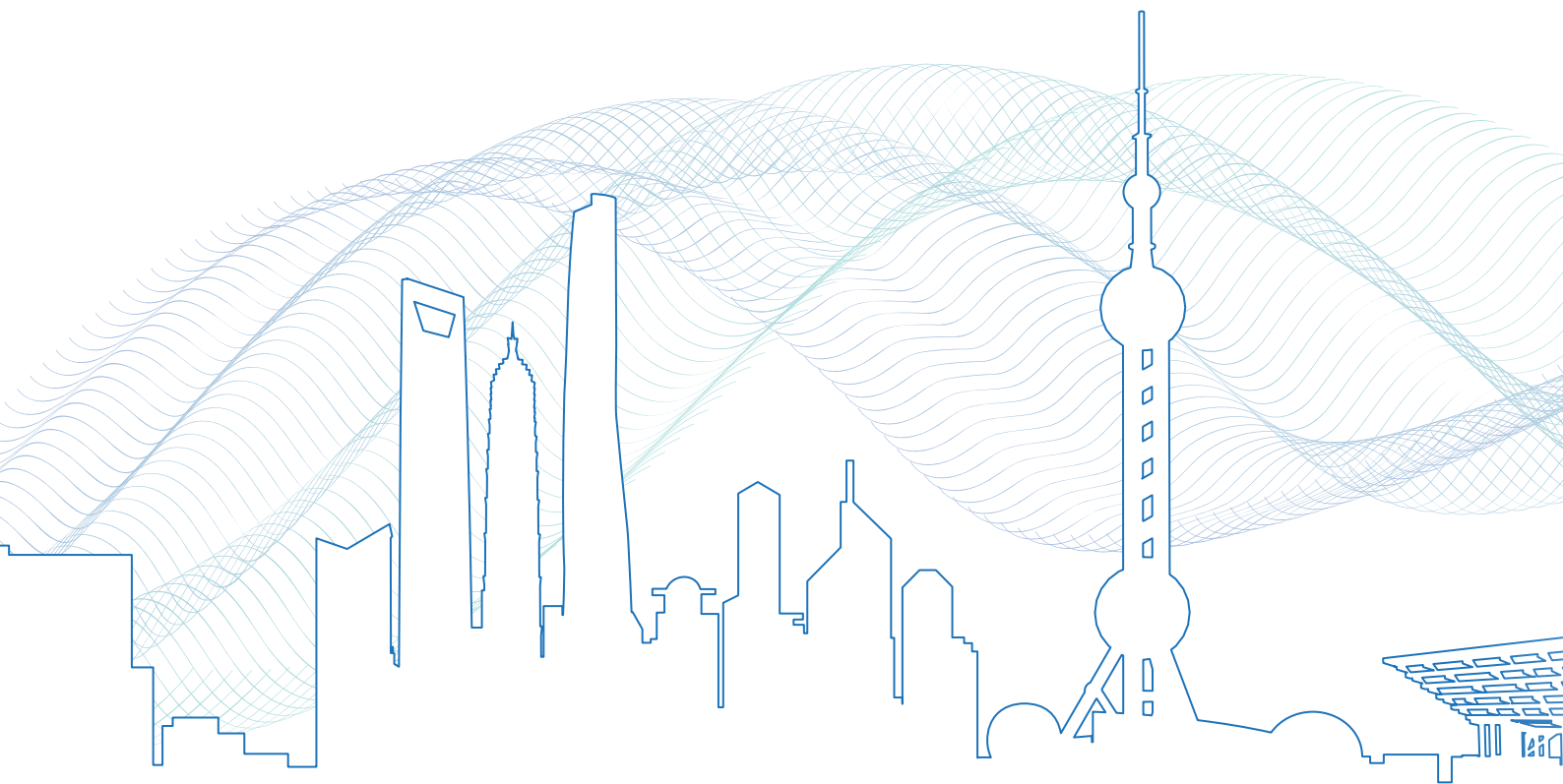
经过持续改革，取得了显著成效。根据世界银行《2020 营商环境报告》，中国“建筑许可”指标排名从第 172 名提升至第 33 名，“财产登记”指标排名从第 41 名提升到第 28 名。

2023 年 5 月，世界银行发布新的营商环境评估指标方法论手册，上海成为代表中国参与世行评估的唯一样本城市。上海市规划和自然资源局（以下简称“市规划资源局”）、上海市住房和城乡建设管理委员会（以下简称“市住房城乡建设管理委”）、上海市生态环境局（以下简称“市生态环境局”）以提升企业获得感和满意度为根本出发点，对标世行营商环境评估新体系，全面深化改革创新，积极回应企业诉求，切实解决企业困难，持续推进上海市“获取经营场所”营商环境不断优化。

乘势而上，扬帆再出发。立足于营商环境的新时代新征程，上海将继续坚定不移贯彻党中央、国务院关于优化营商环境各项决策部署，全面推进市场化、法治化、国际化改革，聚焦规划土地管理模式优化、高效协同登记服务、工程审批管理系统建设等重点任务，精准发力，久久为功；锚定高质量发展与高水平改革开放，以排头兵的姿态和先行者的担当，坚定信心、奋力一跳，谱写上海“获取经营场所”营商环境建设新篇章。

目录

序言	3
第一章	5
坚持对标改革，持续优化营商环境	
1.1 工作背景	
1.2 主要举措与改革成效	
1.3 对标改革，持续优化营商环境	
第二章	12
以“法律”为准绳，健全管理制度	
2.1 加强规划引领	
2.2 强化土地资源保障	
2.3 加强建筑许可、环境许可管理	
2.4 健全不动产管理制度	
2.5 守护女性职场权益	
第三章	43
以“数字”赋能效，优化公共服务	
3.1 优化政务公开，提升信息透明度	
3.2 深化“一网通办”，推动在线服务提质增效	
3.3 强化数据共享，提高政务服务效能	
第四章	56
以“便利”促实效，提升企业满意度	
4.1 建筑许可 / 竣工验收改革与成效	
4.2 环境许可改革与成效	
4.3 不动产登记改革与成效	
总结与展望	77



1

坚持对标改革， 持续优化营商环境

上海从“业务协同、流程再造，一网通办、数字赋能，优化服务、提质增效”三个方面，持续推进建筑许可、环境许可和不动产登记改革，致力于为经营主体提供贸易投资便利、行政效率高效、政务服务规范、法治体系完善的国际一流营商环境。

1.1 工作背景

习近平总书记反复强调：要“营造国际一流营商环境”，“营商环境只有更好，没有最好”、“持续打造市场化、法治化、国际化营商环境，为中外企业提供公平公正的市场秩序”、“要不断优化办事创业和营商环境，切实解决企业群众办事难、办事慢、多头跑、来回跑等问题”……这一系列重要讲话指示，深刻阐释了优化营商环境的重要性，成为指导各地改革开放实践，建设市场化、法治化、国际化营商环境的重要遵循。

好的营商环境就是生产力、竞争力；可以激发企业创新活力，增强中国经济发展内生动力，为推动经济社会高质量发展赋能增效。2018年以来，党中央、国务院聚焦市场主体关切，**深化政府职能转变，推动全链条优化审批、全过程公正监管、全周期提升服务**，更大激发市场活力和社会创造力，加快打造市场化、法治化、国际化营商环境。

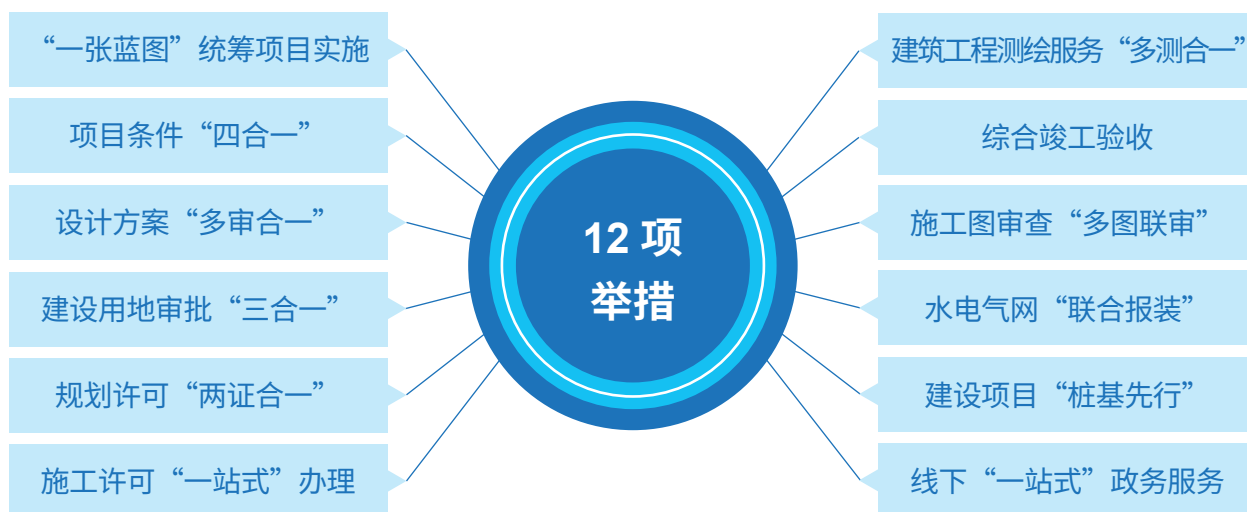
市规划资源局、市住房城乡建设管理委、市生态环境局全面深入贯彻党中央国务院、市委市政府优化营商环境各项决策部署，在建筑许可、环境许可和不动产登记领域，开展一系列改革，致力于让企业在上海办事更顺心、经营更放心、扎根更安心。



1.2 主要举措与改革成效

1.2.1 业务协同，流程再造

工程建设领域，对标国际最高标准、最好水平，以职能整合和机构改革为契机，以“减放并转调”为抓手，推进规划实施、项目落地。从规划资源与建设管理的业务逻辑、法规制度、技术方法上创新突破，坚持“一类事项原则上由一个部门统筹、一件事情原则上由一个部门负责”，以“多规合一”为基础推进“多审合一、多证合一、多测合一、多验合一”，开展“多图联审、联合报装、桩基先行”，构建了科学、便捷、高效的审批管理体系。



不动产登记领域，以不动产统一登记制度建设为改革主线，通过资源整合、流程创新、信息共享等方式实现登记服务能力水平的优化提升，大力推进“一窗受理”“集成办理”等跨部门、跨业务协同管理，实现从“多门、多次”向“一窗、一次”转变，聚焦“高效办成一件事”合力攻坚，持续提升不动产登记便利化水平。同时，拓展网办模式，逐步推进本市不动产登记高频业务“全程网办”。进而在长三角地区打造以“全程网办”为主、线下帮办为辅的一体化“跨省通办”示范样板。



1.2.2 一网通办，数字赋能

深化“一网通办”改革

建立全市统一的建设项目申报入口，发挥“数据驱动管理”、“数据辅助决策”的作用，推进工程建设项目审批全流程事项“全程网办”，实现建筑许可、竣工验收等相关事项在线申报、受理、审批、发证、通知；不动产登记全链条服务体系依托于“一网通办”平台，从原来的交易、税务、登记各自分窗受理、串联审批的线下模式转变为不动产登记线上“一窗受理、后台流转、并联审批”。

建立数据共享机制

市级层面依托法人库、电子证照库等电子材料库，通过数据共享、数据核验等方式，实现“两个免于提交”。进一步深化跨部门信息共享交换、智能审核、协同操作等机制，完善已建成的“一张图”国土空间信息系统（GIS），巩固提升系统集成业务融合成效，动态更新规划、土地、项目审批、测调、登记业务数据。向相关管理部门、土地权利人、投资者等利益相关方公开规划、土地相关数据，提高信息透明度。

以数字赋能提升政务服务智能化水平

围绕打造“智慧好办”服务品牌，创新智能申报和审批服务，对于建设工程规划许可等高频事项，进一步开展智能引导、智能申报、智能预填、智能预审、自动审批等服务。加强设计方案、建设工程规划许可证延期类事项在“随申办”企业云上的应用，实现法人事项“掌上办”。



1.2.3 优化服务，提质增效

提高建筑许可信息透明度

在“一网通办”平台公开并及时更新办理工程建设项目审批相关事项的《办事指南》，方便企业公众在线获取建筑许可、竣工验收等相关事项办理要求。在已上线的“获取经营场所”营商环境专栏内，公开并及时更新规划、建筑相关法律法规和政策文件。通过详细规划“一张图”实现“以图查规”，方便企业在线查询相关规划信息。

优化不动产登记服务

在不动产登记大厅设立企业服务专区；推出“一站式”尽职调查查验服务，归集产权、交易企业、交易相关 3 大类 12 项信息，提升尽职调查便利度；整合上海市不动产登记和地籍调查投诉平台，强化企业和群众的监督。加强本市房屋登记、交易、缴税系统集成和数据共享，基于购房资格绿码服务，改造升级房屋买卖“一件事”，进一步深化“一窗受理，并联审核”。

夯实线上线下智能帮办体系



我们的改革取得了显著成效

根据世界银行
《2020 全球营商环境报告》

中国“建筑许可”指标排名
从 2018 年第 **172** 名跃升至第 **33** 名 

“财产登记”指标排名
从 2018 年第 **41** 名提升到第 **28** 名 

上海持续发力，推进营商环境系统性改革，实施革命性的流程再造，强化营商环境的法治化保障水平，助力我国营商环境达到世界前沿水平。

工程建设 / 规划资源领域

全流程事项，办理材料、
办理环节减少 **50%** 以上

全流程审批时间压缩到
100 个工作日以内

不动产登记案件平均办理
时限从改革前的 **41** 个自然日，
压缩到现在的 **5** 个工作日
(部分案件即刻办结)

企业间不动产的转移登记
压缩到 **90** 分钟以内

全方位提升了
企业办事便利度
获得感与满意度

目前，长三角三省一市各登记中心已开通虚拟终端 **300** 余个，开展转移登记等高频业务“全程网办”和“跨省通办”；上线大登记系统、设立企业服务专区，为群众提供高效服务和便民举措。

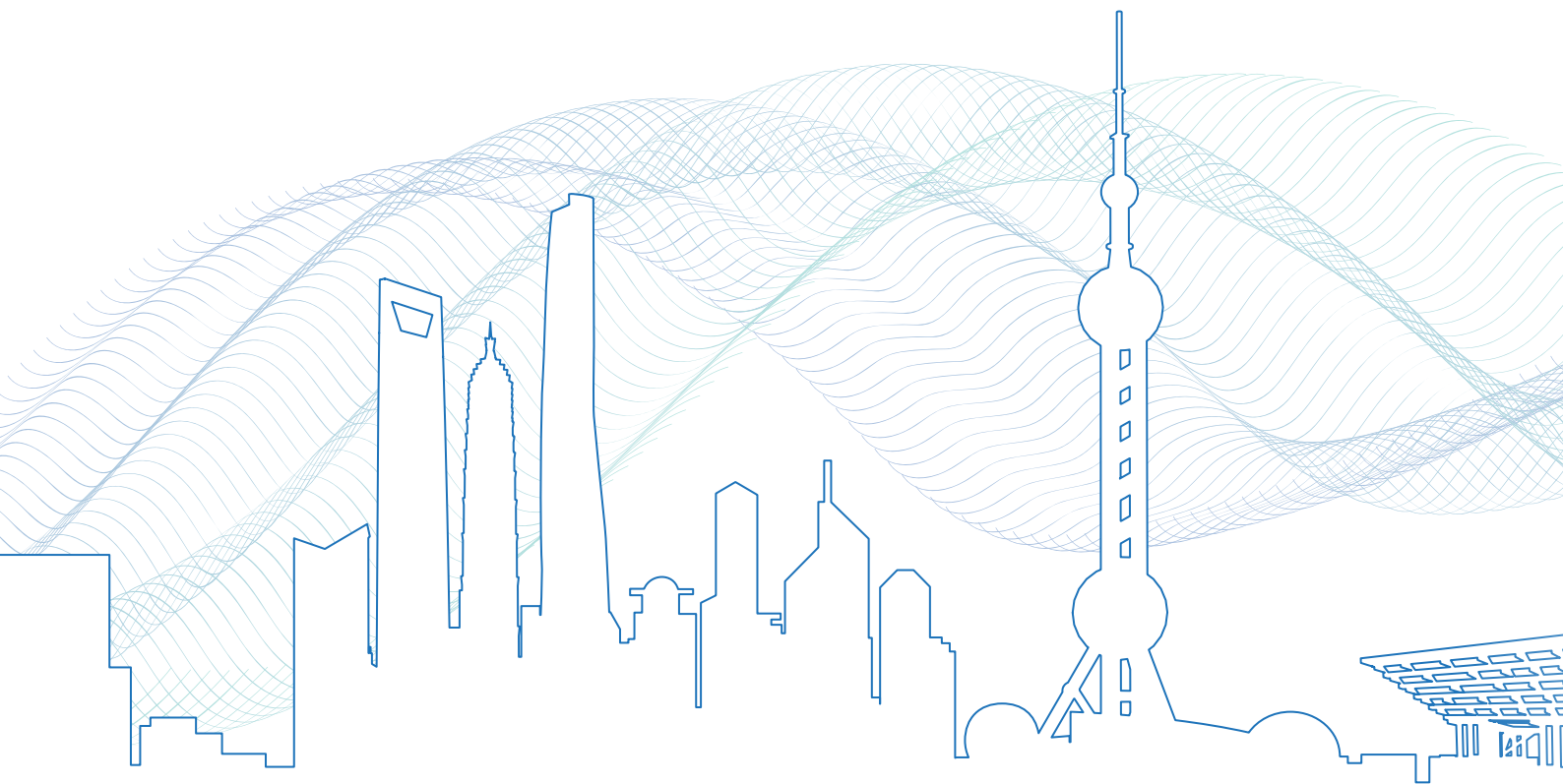


1.3 对标改革，持续优化营商环境

2023 年，世界银行启用新的营商环境评估体系 Business Ready（以下简称“BR”）评估一个经济体的商业环境，侧重于监管框架和针对企业和市场的相关公共服务的提供，以及监管框架和公共服务在实践中结合的效率，即评估维度包括**政策监管框架、公共服务和信息透明度**，以及**办事效率 / 便利度**三个方面。BR 主要采取专家问卷调查和企业问卷调查两种方式获取数据，其评估视角更加全面，考察维度更加丰富，评价范围更加广泛。

BR 评估按照企业开业、运营（或扩张）和关闭（或重组）的全生命周期，以及其在市场中的参与程度，设置了十大主题，其中“获取经营场所”指标，考察企业获得经营场所的全过程，获得方式可以是**新建、购买或者租赁**；评估监管制度的有效性、政府治理的质量以及为不动产登记、建筑许可和环境许可提供服务的透明度和效率。评估范围方面，BR 不再局限于本土中小企业的经验，将综合考量不同规模、不同所有制形式的企业；评估内容方面，BR 体系新增对土地纠纷、不动产租赁、绿色建筑行业监管及环境许可方面的评估。

对企业和投资者而言，获取一个用于经营的物理空间场所仍是不可或缺的重大事项；因为经营场所决定了企业经营的交通、客户、劳动力、原材料、市场等商业要素，也决定了企业在税收、法规和环保等方面所需履行的义务，以及承担的合规成本。无论新建、购买还是租赁不动产，健全的且产权受到有效保护的法规制度，优质的公共服务和透明的政务信息，高效的办事效率，都能保障企业便利地获取经营场所，真正让企业近悦远来，扎根上海。



2 以“法律”为准绳， 健全管理制度

聚焦上海“五个中心”建设，加强规划引领，深化土地资源改革，不断强化建筑许可、环境许可和不动产登记管理制度的法律保障及规范建设，守护女性职场权益，加快建成具有世界影响力的社会主义现代化国际大都市。

2.1 加强规划引领

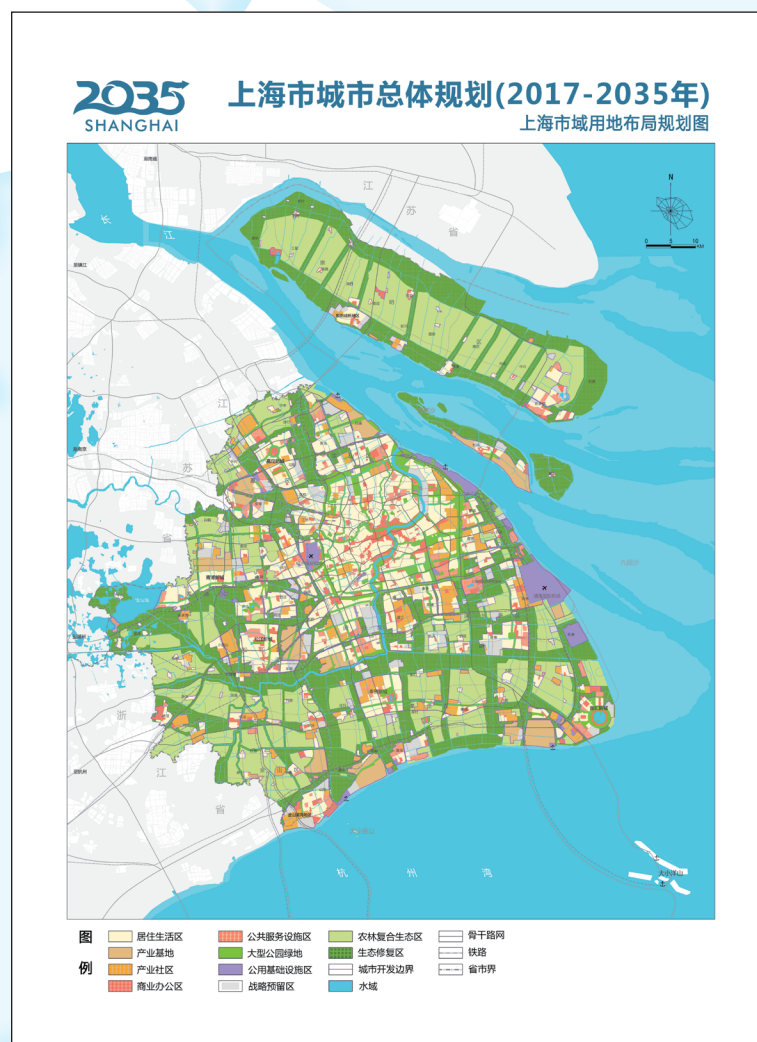
2.1.1 强化“上海 2035”总规统领

2017 年 12 月 15 日，《上海市城市总体规划（2017—2035 年）》（以下简称“上海 2035”总规）经国务院批复同意。

全面贯彻“上海 2035”总规，把握超大城市发展规律、底层逻辑、内在机理，用总规确立的大战略、大思路、大格局顺应规律、穿越时空、探寻模式、突围破局，打破制约城市发展的关键瓶颈桎梏，持续提升城市能级和核心竞争力，不断改善民生福祉，有力服务保障高质量发展、高品质生活和高效能治理。



国务院关于上海城市
总体规划的批复



2.1.2 加强规划实施的法规保障

严格遵守《中华人民共和国城乡规划法》以及《中华人民共和国土地管理法》等法律要求，坚决执行落实国土空间规划相关法规要求，强化国土空间规划实施的监督管理，保障土地空间合理利用。

国家层面



- ◆ **法律：**《中华人民共和国城乡规划法》《中华人民共和国土地管理法》等
- ◆ **行政法规：**《中华人民共和国土地管理法实施条例》等
- ◆ **中共中央国务院文件：**《中共中央国务院关于建立国土空间规划体系并监督实施的若干意见》等
- ◆ **部门规章：**《建设用地审查报批管理办法》等
- ◆ **自然资源部政策文件：**《自然资源部关于进一步加强国土空间规划编制和实施管理的通知》等

市级层面



- ◆ **地方性法规：**《上海市城乡规划条例》《上海市实施〈中华人民共和国土地管理法〉办法》《上海市历史风貌区和优秀历史建筑保护条例》等
- ◆ **市政府规章：**《上海市控制性详细规划制定办法》等
- ◆ **市委、市政府文件：**《中共上海市委、上海市人民政府关于建立上海市国土空间规划体系并监督实施的若干意见》等
- ◆ **市政府规范性文件：**《上海市人民政府印发〈关于本市“十四五”加快推进新城规划建设工作的实施意见〉的通知》等
- ◆ **市规划资源局规范性文件：**《关于落实“上海 2035”，进一步加强战略预留区规划和土地管理的若干意见》等

Q

上述国土空间规划政策文件哪里找？

答：在“获取经营场所”专栏“政策法规与解读”板块公开并更新各类规划、建筑管理政策法规与解读，扫码一键获取。



2.1.3 国土空间规划体系

上海市构建了“两规融合、多规合一”的国土空间规划体系，统筹谋划人口分布、经济布局、环境保护、国土利用和城镇化格局，包括“总体规划层次 - 单元规划层次 - 详规规划层次”三个层次。

总体规划层次

上海市国土空间总体规划

浦东新区和郊区国土空间总体规划

专项规划（总体规划层次）



单元规划层次

主城区单元规划

特定政策区单元规划

新市镇国土空间总体规划



详细规划层次

控制性详细规划

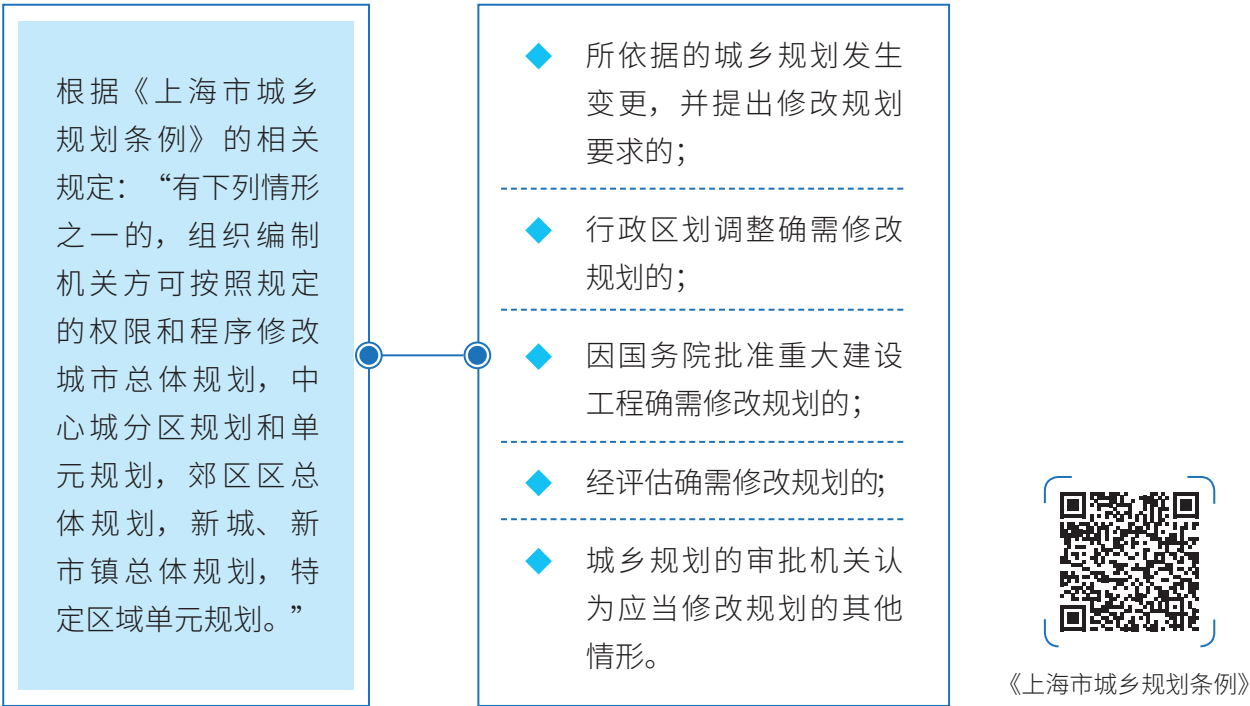
专项规划（详细规划层次）

郊野单元村庄规划



2.1.4 明确规划编制（修编）程序

上海市各级各类国土空间规划均有明确、清晰的规划编制（修编）程序要求、成果规范和相关规定。



为了规范本市控制性详细规划的制定工作，依据《中华人民共和国城乡规划法》、《上海市城乡规划条例》等法律、法规，结合本市实际，制定《上海市控制性详细规划制定办法》，明确编制、调整控制性详细规划应履行四个环节：



2.1.5 上海市国土空间规划相关成果

上海市国土空间规划成果中包含下列内容：

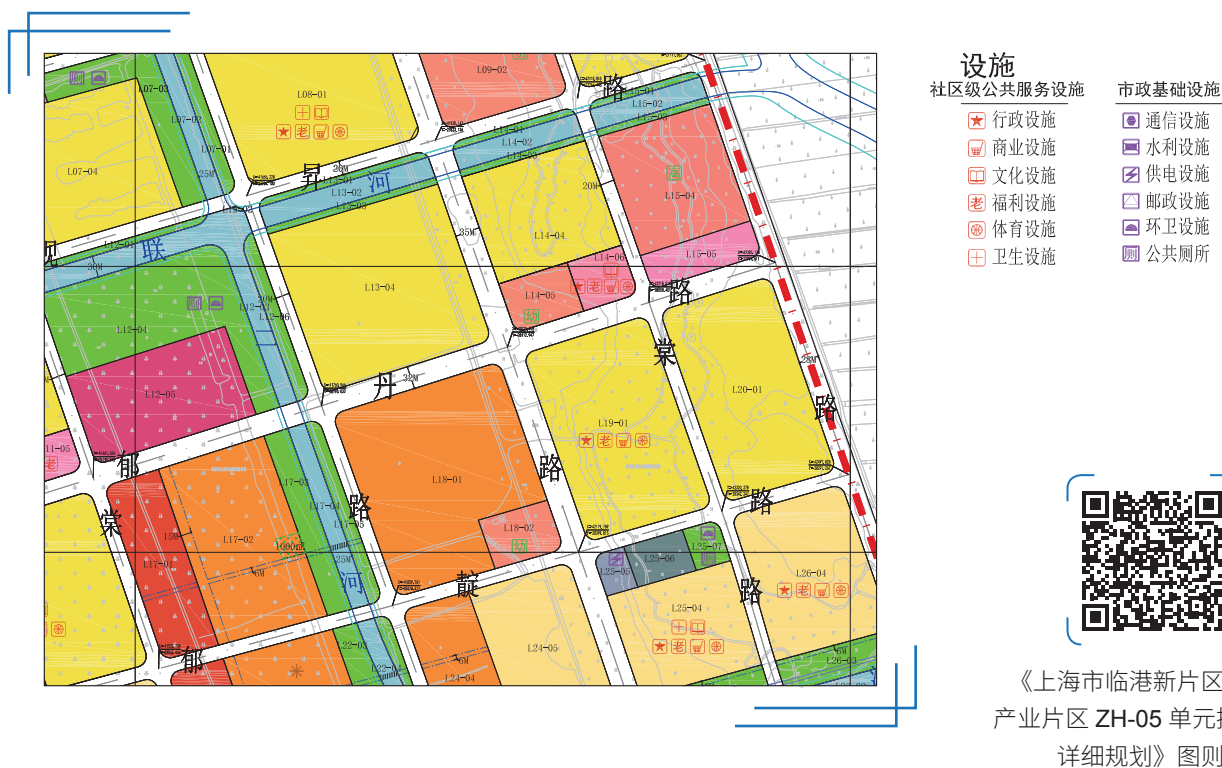
1	相关基础设施规划，明确了水、电、卫生等主要基础设施的使用要求	2	由于自然灾害而不允许施工的区域风险地图（地质灾害危险性评估单元分区图）	3	确定居住区和危险场所之间间距的风险地图	4	与自然资源有关的不允许建造建筑物的区域图（生态红线分布图、矿产资源范围图）
---	--------------------------------	---	-------------------------------------	---	---------------------	---	---------------------------------------

◎ 相关基础设施规划

在“上海 2035”总规中，明确了水资源供给、城市电力、环境卫生保护等相关内容。根据《上海市控制性详细规划成果规范》相关规定，控规成果中的**市政基础设施规划**，包括给水、污水、电力、环卫等系统；控规成果**公共服务设施规划**中，包括医疗卫生设施的规划原则、设施规模和布局、服务范围，与其他公共服务设施综合设置的引导要求。

案例 | 上海市临港新片区综合产业片区 ZH-05 单元控制性规划

以《上海市临港新片区综合产业片区 ZH-05 单元控制性详细规划》（沪府规划〔2023〕133 号）为例，规划成果包含给水、雨水、污水和电力工程规划，以及环卫设施。

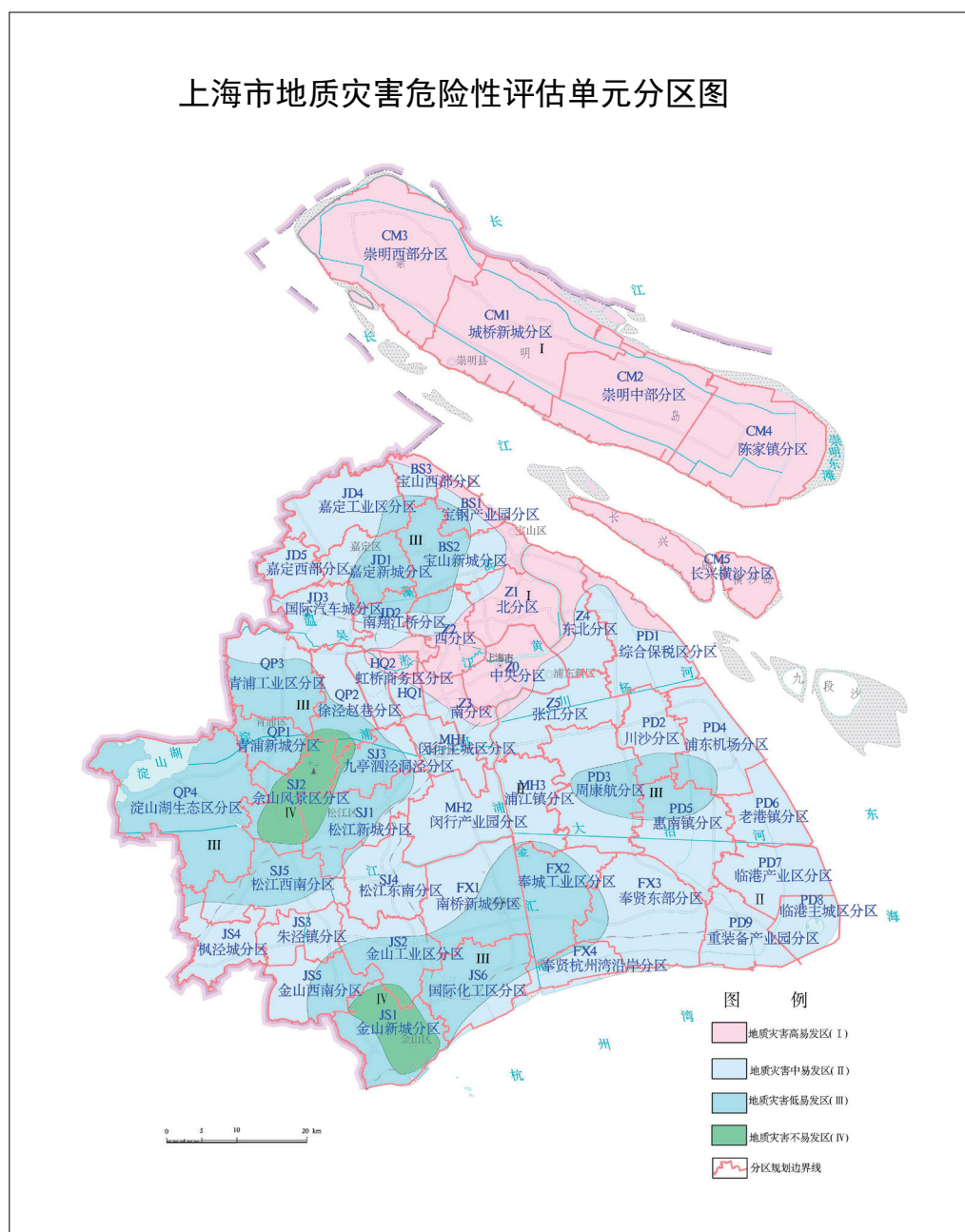


◎ 地质灾害危险性评估单元分区图

为防治地质灾害，上海市制定了《上海市地质灾害危险性评估管理规定》，将全市划分为 52 个地质灾害危险性评估单元开展了区域评估。评估结果显示，上海大部分地区主要为地面沉降易发区，崩塌、滑坡、泥石流等突发性地质灾害风险较小。上海市地质灾害危险性评估单元分区图中标明了地质灾害（地面沉降）高、中、低及不易发区和区域评估单元划分。上海不存在**由于地质灾害而不允许施工的区域**。



《上海市地质灾害危险性评估管理规定》及单元分区图

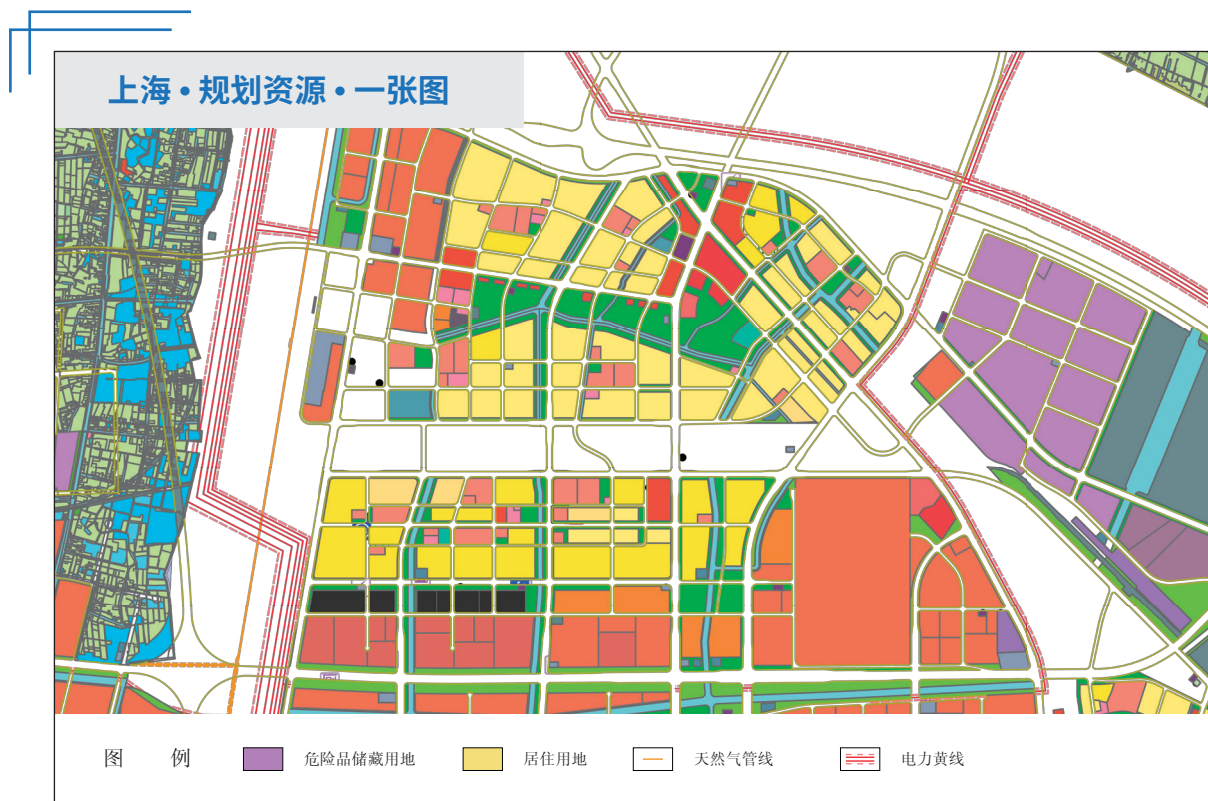


◎ 风险地图

“上海 2035”总规提出，一是从源头加强危险化学品管控，将危险化学品生产、使用企业和仓储设施向专业园区集聚，促进危险化学品储存企业集中布局，确保危险化学品对城市的影响降至最低；二是优化完善城市供电、输油、供气等市政公用基础设施布局和建设标准，加强周边规划控制。

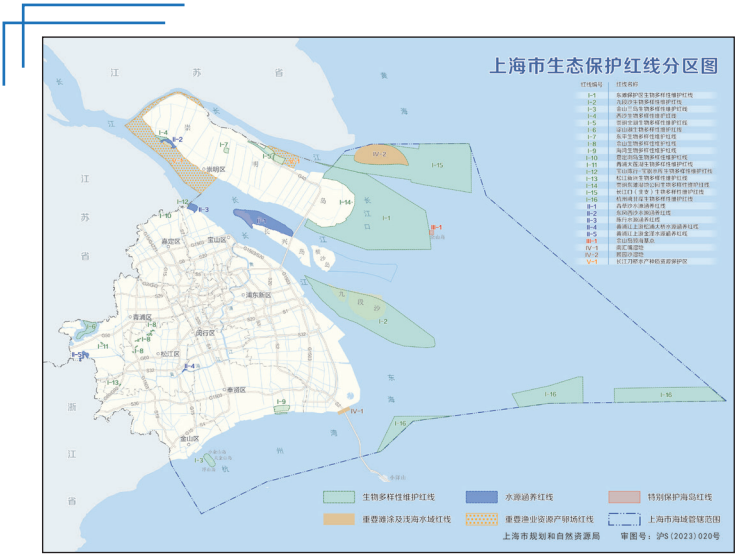
我国居住区与周围的危险化学品及易燃易爆品等危险源，必须保持一定的距离并符合国家对这类危险源安全距离的有关规定。《城市居住区规划设计标准》3.0.2 规定居住区与危险化学品及易燃易爆品等危险源的距离，必须满足有关安全规定。国家、上海对各类危险源安全距离的规定详见《危险化学品输送管道安全管理规定》、《上海市燃气管道设施保护办法》等行业规范。

涉及上位规划和相关专项规划已批准明确的电力走廊控制线、天然气管控制线、危险品管线控制线等危险源的，详细规划图则中通过控制线或备注说明等方式将相关控制要求予以表达。



● 生态保护红线分布图

2023 年 6 月，市政府正式发布了《上海市生态保护红线》（沪府发 [2023]4 号）。生态保护红线是在生态空间范围内具有特殊重要生态功能、必须强制性严格保护的区域，包含了自然保护地全部范围。生态保护红线内自然保护地核心保护区原则上禁止人为活动，生态保护红线内自然保护地核心保护区外严格禁止开发性、生产性建设活动，仅允许对生态功能不造成破坏的有限人为活动和国家重大项目落地。

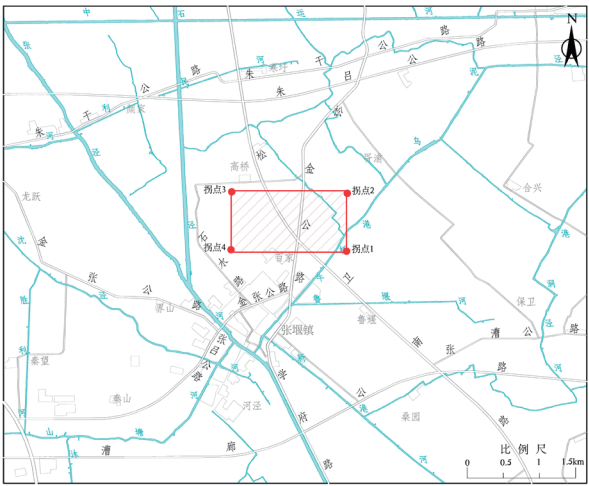


《上海市生态保护红线》
及示意图

上海市生态保护红线分布示意图

● 矿产资源范围图：

上海市目前仅有 1 处探明储量的重要矿产资源，即位于金山区的张堰铜矿，其探明资源量为 12.19 万吨，达中型矿床规模，已纳入全国矿产资源储量数据库。上海市规划资源局官网以“上海市重要矿产资源——金山区张堰铜矿概况”的形式，向社会和建设单位提供该铜矿的地理位置、地面投影坐标、勘查程度和矿区地质条件等信息。



矿区位置示意图



上海市重要矿产资源
——金山区张堰铜矿概况

拐点	西安坐标		上海坐标	
	纵坐标	横坐标	纵坐标	横坐标
1	3411200	40623800	-46593.917	-16474.010
2	3412000	40623800	-45790.133	-16463.336
3	3412000	40622200	-45769.152	-13063.100
4	3411200	40622200	-46568.970	-13073.583

张堰铜矿百家村矿段范围示意图

2.2 强化土地资源保障

2.2.1 土地资源有保障

推进土地市场健康平稳发展



- ◆ 坚持规划统领，深化空间布局引导，聚焦重大战略实施，坚持存量资源盘活，强化绩效质量导向，统筹各类建设用地供应规模结构和时序节奏，进一步提高土地要素配置精准性和利用效率。
- ◆ 确保重点区域发展，保障产业发展需求，落实房地产市场调控“一城一策”主体责任，强化商办用地调控，构建房地产发展新模式，促进土地市场平稳健康发展和城市功能品质提升。

2.2.2 土地供应有计划

围绕加强“五个中心”建设，充分发挥土地资源的要素保障作用，在充分考虑本市经济社会发展大局和各区实际需求的情况下，编制形成上海市国有建设用地年度供应计划。各土地供应责任主体应按照年度计划编制、月度执行、季度评估、半年度研判、全年总结等方式，分解形成阶段性任务目标予以落实。

上海土地市场官网对外公开土地出让公告和出让文件，包括国有建设用地使用权出让、集体经营性建设用地使用权出让、开发区成片开发国有建设用地使用权分割转让等类型。



上海土地市场官网

土地交易的 法律依据	《中华人民共和国土地管理法》《招标投标挂牌出让国有建设用地使用权规定》《上海市土地使用权出让办法》《上海市土地交易市场管理办法》等；
土地交易的原则	公开、公平、公正；
土地交易的 公示网站	中国土地市场网站、上海市规划和自然资源局网站、上海土地市场网站等。

2.2.3 土地管理有基础（地籍调查）

地籍调查作为实施土地管理的重要手段，为自然资源主管部门履行“两统一”职责提供产权底板，为保护土地所有者和土地使用者合法权益、解决土地产权纠纷提供根本保障。

根据《土地调查条例》等法规规定



为保持土地调查数据的时效性，国家每十年进行一次全国范围调查，每年进行全覆盖遥感监测和变更调查，实现土地调查数据库的更新。

2021年8月，国务院第三次全国国土调查领导小组办公室、自然资源部、国家统计局发布了《第三次全国国土调查主要数据公报》。

上海自1996年开展房地合一的土地初始登记和地籍调查，于2003年建立了“上海市房地产登记系统”和“上海市房屋土地测绘成果管理系统”，对每一宗土地开展了地籍测绘工作后登记入库，并纳入日常更新管理，2023年，大登记系统上线，为地籍数据管理提供基础，并进一步实现不动产登记和自然资源统一登记和数据管理。

◎ 地籍调查的主管机构

《中华人民共和国土地管理法实施条例》《地籍调查规程》《自然资源部关于进一步做好地籍调查工作的通知》等文件明确要求做好地籍调查工作，建立地籍调查数据库。

为了科学、有效地组织开展调查，确保调查数据的真实性、准确性和及时性，2012年，上海市根据《土地调查条例》和《土地调查条例实施办法》制定了《上海市土地调查实施办法》，2022年对该实施办法进行了修订，明确由**市规划资源部门**负责上海市地籍调查工作。



《上海市土地调查实施办法》

◎ 地籍调查的技术方法

国家标准《地籍调查规程》为上海市地籍调查技术体系的规范化、标准化提供了遵循，明确权属调查、不动产测绘、自然资源地籍调查与地籍测绘等程序、技术与方法。

◎ 地籍调查的监督反馈

在地籍调查工作的社会监督方面，上海建立了独立且专门的地籍调查投诉平台，公众可在线投诉并实时查看投诉处理进度和答复。



上海地籍调查投诉平台

Q

土地资源管理相关的法律法规和政策文件哪里找？

答：在“获取经营场所”专栏“政策法规与解读”板块中公开并更新，扫码一键获取。



2.3 加强建筑许可、环境许可管理

2.3.1 建筑法规高标准

◎ 统一的建筑规范标准

上海严格执行国家统一的建筑法律、法规、规范性文件和技术标准。

我国已有《中华人民共和国建筑法》《建设工程质量管理条例》《建设工程安全生产条例》等法律法规，国家住建部又陆续发布了 37 项国家全文强制性工程建设规范，逐步取代现行标准中分散的强制性条文，形成由法律、行政法规、部门规章中的技术性规定与全文强制性工程建设规范构成的在全国范围内统一的技术法规体系。

国家层面

- ◆ **国家法律：**《中华人民共和国城乡规划法》《中华人民共和国土地管理法》《中华人民共和国建筑法》等
- ◆ **行政法规：**《中华人民共和国土地管理法实施条例》《建设工程质量管理条例》《建设工程安全生产条例》等
- ◆ **部门规章：**《建设工程消防设计审查验收管理暂行规定》《建设用地审查报批管理办法》等

市级层面

- ◆ **地方性法规：**《上海市城乡规划条例》《上海市绿化条例》等
- ◆ **市政府规章：**《上海市城市规划管理技术规定（土地使用建筑管理）》等
- ◆ **规范性文件：**《上海市建筑工程施工许可管理规定》等
- ◆ **技术标准：**《城市用地分类与规划建设用地标准》《历史文化名称保护规划规范》《城市绿地设计规范》《民用建筑通用规范》《建筑防火通用规范》等

* 上述相关法律法规均在中国人大网 / 上海市人民政府官网中公开。

◎ 明确的建筑结构安全标准

上海市落实《建设工程分类标准》《中华人民共和国防震减灾法》《中华人民共和国消防法》《建设工程勘察设计管理条例》《组合结构通用规范》等法律法规要求，对建设工程按照统一的分类进行管理，并对建筑结构安全进行监管。

建筑分类规范（如用途、大小等）



《建设工程分类标准》

- ◆ 建筑工程按照使用性质、组成结构、空间位置进行分类；

建筑抗自然灾害规范（如洪水、风暴、地震等）



《中华人民共和国防震减灾法》

- ◆ 建设工程的地震安全性评价单位应当按照国家有关标准进行地震安全性评价，并对地震安全性评价报告的质量负责；

建筑消防安全措施规范



《中华人民共和国消防法》

- ◆ 建筑构件、建筑材料和室内装修、装饰材料的防火性能必须符合国家标准；没有国家标准的，必须符合行业标准。

建筑（永久性类型）的土壤测试规范



《建设工程勘察设计管理条例》

- ◆ 建设工程勘察、设计单位必须依法进行建设工程勘察、设计，严格执行工程建设强制性标准，并对建设工程勘察、设计的质量负责。

建筑结构强度（使用的材料）规范



《组合结构通用规范》

- ◆ 对钢材与钢筋、混凝土、木材、纤维增强复合材料四大类材料作出明确的质量要求；
- ◆ 对结构体系设计、组合构件设计作出规定；
- ◆ 对施工与验收、维护与拆除作出指导。

* 上述法律法规及具体规定均为示例

◎ 严格的建筑材料标准

市相关部门严格落实国家层面以及市级层面的法律法规等相关规定，对构成健康风险的受管制建筑材料实施严格管控，以保障人民的健康与安全。

石棉制品

- 《上海市禁止或者限制生产和使用的用于建设工程的材料目录（第一批）》
- 《关于禁止在沪生产和使用石棉制品的通知》

✕ 禁止生产和使用石棉制品作为建设工程材料

含铅的管道、油漆

- GB/T10002.1《给水用硬聚氯乙烯（PVC-U）管材》——国家市场监管总局
- GB18582-2020《建筑用墙面涂料中有害物质限量》——国家市场监管总局

✕ GB/T10002.1 规定“饮水用管材不应使用铅盐稳定剂”

✕ GB18582-2020 规定在建筑涂料中，包括水性墙面涂料和装饰板涂料的铅限量值都必须不得超过 90mg/kg

含汞的荧光灯、温控器和电气设备

- 我国作为首批签约国签署了《关于汞的水俣公约》（以下简称“《水俣公约》”）

✕ 《水俣公约》明确了相应添汞产品应于 2020 年完成其生产和进出口的淘汰

多氯联苯（PCB）

- 《重点管控新污染物清单（2023 年版）》——生态环境部
- 《国家危险废物名录》
- 《防止含多氯联苯电力装置及其废物污染环境的规定》及附件《含多氯联苯（PCBs）废物的暂存库和集中封存库设计规范》

✕ 将多氯联苯归入已淘汰污染物名录中，明确禁止生产、加工使用和进出口含有多氯联苯污染物的产品

◎ 完善的建筑施工管理体系

根据《中华人民共和国建筑法》《建设工程勘察设计条例》《房屋建筑和市政基础设施工程质量监督管理规定》《建筑工程五方责任主体项目负责人质量终身责任追究暂行办法》《中华人民共和国注册建筑师条例》《监理工程师职业资格制度规定》等法律法规和监管要求，市住房城乡建设管理委对建筑工程施工全流程和建筑从业者职业素养进行管理、指导及监督。





建筑从业者的 职业素养监管

《中华人民共和国注册建筑师条例》

- ◆ 申请参加一级注册建筑师考试，需满足学历、职称以及建筑设计相关工作年限等方面的要求，如学历方面，要求获得学士学位。

《监理工程师职业资格制度规定》

- ◆ 申请参加监理工程师职业资格考试，需满足学历以及工程施工、监理、设计相关工作年限等方面的要求。

* 上述法律法规及具体规定均为示例

Q

工程建设领域法律法规、建筑标准哪里找？

答：在上海一网通办平台“上海市工程建设项目审批管理系统”专栏“政策与标准”板块中公开并更新，扫码一键获取。



◎ 绿色建筑标准

市规划资源局、市住房城乡建设管理委、市生态环境局等部门落实《公共建筑节能设计标准》《居住建筑节能设计标准》《建筑节能与可再生能源利用通用规范》等法律法规要求，加强建筑节能能效性审查，对建筑的节能设计标准、能耗水平、平均节能率进行规范，如各类建筑围护结构相关数值要求、加热 / 冷却要求、采光与遮阳要求、空气流通要求、照明与控制装置要求等。

对绿色建筑标准进行管理

管理内容（示例）

节能设计标准
能耗水平
平均节能率

例如：

各类建筑围护结构相关数值要求
加热 / 冷却要求
采光与遮阳要求
空气流通要求
照明与控制装置要求等

为实现国家《关于印发“十四五”建筑节能与绿色建筑发展规划的通知》中提到的节能和绿色建筑发展总目标，市规划资源局、市住房城乡建设管理委、市生态环境局等部门落实《上海市绿色建筑管理办法》《上海市建筑节能条例》，规定了上海市绿色建筑的评级标准。根据上述条例与管理办法，市住房城乡建设管理委牵头制定了《上海市建筑节能和绿色建筑示范项目专项扶持办法》，发展推广绿色建筑。

对绿色建筑发展进行激励

为实现国家《关于印发“十四五”建筑节能与绿色建筑发展规划的通知》中提到的节能和绿色建筑发展总目标

市规划资源局、市住房城乡建设管理委、市生态环境局等部门

落实《上海市绿色建筑管理办法》《上海市建筑节能条例》



规定上海市绿色建筑的评级标准

根据上述条例与管理办法，相应制定了《上海市建筑节能和绿色建筑示范项目专项扶持办法》

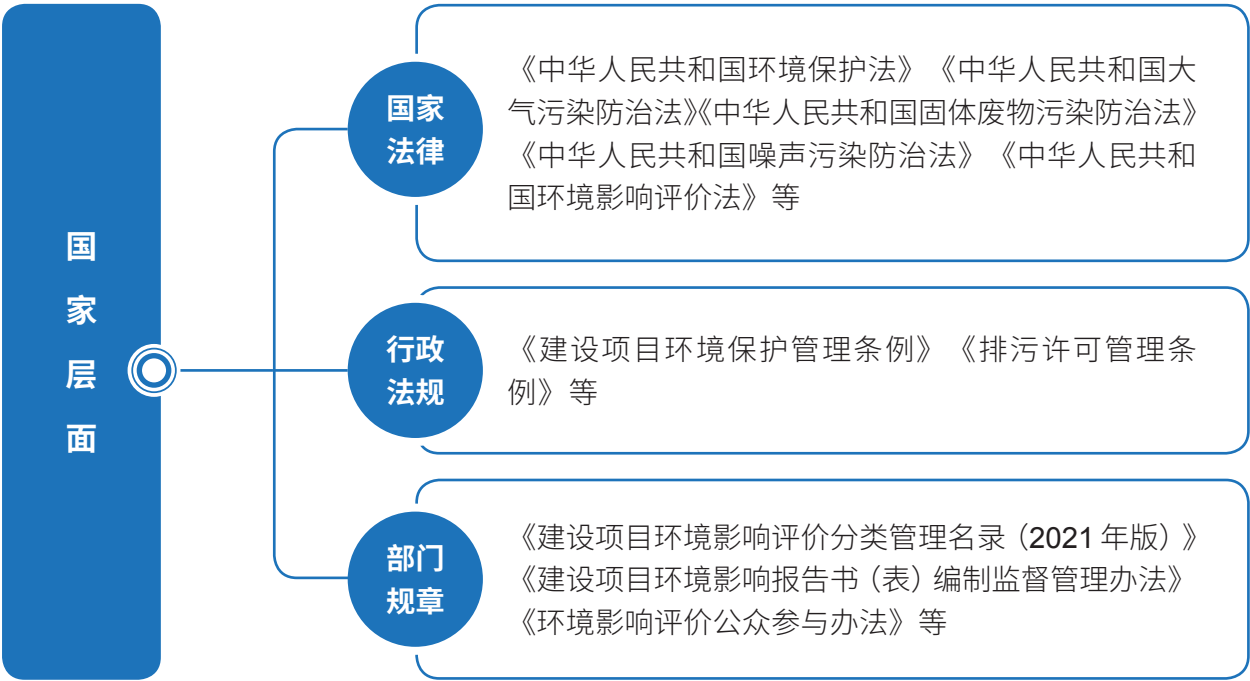


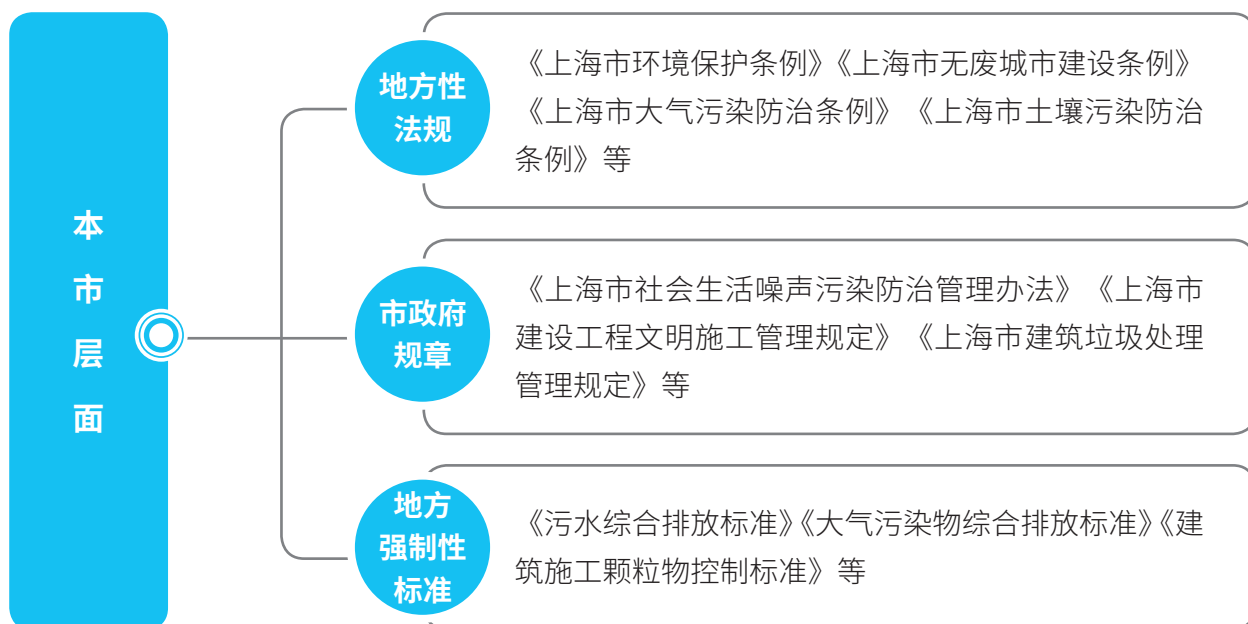
发展推广绿色建筑

2.3.2 环境法规严要求

以最严格制度最严密法治保护生态环境

目前，我国已有生态环境保护相关





* 上述相关法律法规均在中国人大网 / 上海市人民政府官网中公开。

Q

上述生态环境法律法规及相关政策文件哪里找？

答：在上海市生态环境局官网“法规政策标准”板块中汇总更新，扫码一键获取。



不断健全生态文明制度体系

党的十八大以来，我国制修订了环境保护法、土壤污染防治法、大气污染防治法、固体废物污染环境防治法等生态环境保护领域的法律，本市制修订了上海市环保条例、大气条例、土壤条例、无废城市建设条例等地方性法规，不断建立健全生态环境保护制度“四梁八柱”，强化了环境监测、环境影响评价、排污许可、总量控制、联合防治、政府责任、信息公开和公众参与等制度，新增加了约谈、生态保护红线、生态保护补偿、环境公益诉讼等制度。

同时，对环境违法行为规定了严惩重罚，进一步增强法律制度的刚性、约束力和威慑力。比如，

2014 年

经修改的环境保护法首次具体规定了环境公益诉讼的主体、条件和内容，明确符合条件的社会组织，可以对污染环境、破坏生态，损害社会公共利益的行为向法院提起诉讼，引入**按日计罚、查封扣押、拘留双罚制**等严厉手段，有力强化了法律责任。

2017 年

经修改的民事诉讼法和行政诉讼法进一步增加了检察机关提起生态环境和资源保护等公益诉讼的规定。刑法从重设置环境犯罪的法律责任，民法典增加生态环境损害惩罚性赔偿责任。

◎ 强化建设项目环评制度，释放源头预防效能

建设项目环评管理机制

根据建设项目对环境的影响程度，我国对建设项目的环境影响评价实行分类管理。上海市生态环境局不断完善建设项目环评管理机制，有效发挥建设项目环评源头预防作用，推进生态环境质量持续改善。

国家环境 评价法 总要求

《中华人民共和国环境影响评价法》要求建设单位应当按照建设项目可能对环境造成的影响程度编制环境影响报告书、编制环境影响报告表或填报环境影响登记表，对建设项目实施后可能造成的环境影响进行分析、预测和评估，提出预防或者减轻不良环境影响的对策和措施，进行跟踪监测的方法与制度。环评文件编制应符合国家相关技术导则或规范要求。



《中华人民共和国环境影响评价法》

建设 项目 环境 保护 管理 条例

为防止建设项目产生新的污染、破坏生态环境，我国制定《建设项目环境保护管理条例》。

《建设项目环境保护管理条例》的主要内容包括：

- 1 建设项目环境保护分类管理要求
- 2 环境影响报告文件的编制内容和格式要求
- 3 环境影响评价审批规定
- 4 环境保护设施建设要求
- 5 环境保护管理的法律责任



《建设项目环境保护管理条例》

上海市 环境 保护 条例

《上海市环境保护条例》是上海市生态环境保护地方立法体系中的基础性法规，对改善本市生态环境质量、提升环境保护水平、保障生态环境安全、促进经济社会可持续发展发挥了重要作用。上海市环境保护条例针对环境影响评价进行了如下规定：

- 1 环境影响评价的监督管理规定
- 2 环境影响评价的信息公开和公众参与要求
- 3 环境影响评估第三方机构的法律责任



《上海市环境保护条例》

上海市 建设项目 环境影 响评价 分类管 理目 录

上海市生态环境局发布的《< 建设项目环境影响评价分类管理目录 > 上海市实施细化规定（2021 年版）》根据不同项目对环境的影响程度，明确需要编制环境影响报告书、环境影响报告表和填报环境影响登记表的项目类别，对环境敏感区、特殊工艺的定义作出详细解释。



《< 建设项目环境影响评价分类管理目录 > 上海市实施细化规定（2021 年版）》

上海市环评办理流程

1

分类管理

判断建设项目是否需要环评。

判断依据：《< 建设项目环境影响评价分类管理名录 > 上海市实施细化规定（2021 年版）》

2

编制环评报告书 / 表

企业聘请具备资格的专业第三方机构编制环境影响报告书 / 表。

- 《建设项目环境影响报告书（表）编制监管管理办法》：环评编制单位应当具备环境影响评价技术能力，编制主持人应当取得环境影响评价工程师职业资格证书；

- 《中华人民共和国环境影响评价法》：除国家规定需要保密的情形外，对环境可能造成重大影响、应当编制环境影响报告书的建设项目，建设单位应当在报批建设项目环境影响报告书前，举行论证会、听证会，或者采取其他形式，征求有关单位、专家和公众的意见。
- 《上海市环境影响评价公众参与办法》明确了环评文件编制阶段公众参与的要求。

—— 自此进入行政审批环节 ——

3

在线申请

申请人通过“一网通办”在线申请，在线上传电子申请材料，并选择审批部门。

4

网上预审

自收到在线申请的 5 个工作日内，生态环境部门作出是否受理的决定。

若申请材料齐全，符合法定形式，则出具受理通知书。

5

受理公示

报告书受理公示不少于 10 个工作日；报告表受理公示不少于 5 个工作日。

《上海市环境影响评价公众参与办法》第十六条明确了受理信息公开的要求。

6

审查

通过	终止（申请人撤销行政许可申请）	* 启动特别程序：
		听证 （适用对象：法律、法规、规章规定应当听证的事项或者其他涉及公共利益的重大行政许可事项） 技术评估： 上海市、区生态环境主管部门可委托独立机构对环境影响评价文件进行技术评估，咨询专家意见，出具技术评估报告（报告书不超过 30 天，报告表不超过 15 天，技术评估不计入审批时限）。

上海市、区生态环境主管部门委托独立机构对环评文件进行技术评估，咨询专家意见，出具技术评估报告。



下一页

7

拟审批公示**不少于 5 个工作日**

《上海市环境影响评价公众参与办法》第十七条明确了拟审批决定信息公开的要求。

8

审批决定**发布审批决定电子证照**

9

审批决定公告**发布审批决定公告，包括审批决定、环评文件（可公开版本）。**

《上海市环境影响评价公众参与办法》第二十二条明确了审批决定信息公开的要求。



《上海市环境影响评价
公众参与办法》

Q

房地产项目是否需要办理环评？

答：根据《〈建设项目环境影响评价分类管理目录〉上海市实施细化规定（2021 年版）》，上海市环境敏感区以外的房地产建设项目均豁免办理环评。

建设项目环评的告知承诺如何办理？

答：符合本市办理环评告知承诺情形的项目，可通过“一网通办”平台，申请办理建设项目环评告知承诺，告知承诺审批“即来即办”。

2.3.3 建筑许可、环境许可争议解决有机制

◎ 建筑 / 环境纠纷多元化解机制

上海市政府各部门严格落实《中华人民共和国行政复议法》《中华人民共和国行政诉讼法》等法律法规规定，当事人对建筑许可 / 环境许可最终审批决定有异议，可依法向人民法院提起行政诉讼，或向行政复议机关提出行政复议申请。

除此之外，当事人也可以通过其他方式解决争议，如信访、行政调解、申请仲裁等。



行政复议网上在线申请平台



行政诉讼 -
上海法院诉讼服务网

2.4 健全不动产管理制度

2.4.1 不动产登记有标准

◎ 不动产产权有保障

01

产权制度是社会主义市场经济体制的基石，使各种所有制经济和各种类型的产权得到清晰界定、顺畅流转和严格保护。

02

《中华人民共和国民法典》（以下简称《民法典》）明确规定国家、集体、私人的物权和其他权利人的物权受法律平等保护，《不动产登记暂行条例》《不动产登记暂行条例实施细则》等法规规章对相关制度予以细化与明确。

03

不动产登记是不动产权利归属的确认和记载，是不动产产权保护的重要制度，也是自然资源管理不可或缺的重要基础性工作。

◎ 不动产登记有规范

不动产转让以登记为要件，产生物权转让效力：

基于《民法典》的物权公示原则和不动产物权登记生效制度，中国逐步健全不动产统一登记制度，有利于更好地保护不动产权利人合法财产权，保障不动产交易安全，维护市场交易秩序。

物权公示原则和登记生效制度



- ◆ “不动产物权的设立、变更、转让和消灭，经依法登记，发生法律效力，未经依法登记公示的物权，不得对抗善意第三人。”

登记机构查验相关文件，规范不动产登记

在实践中，不动产登记机构工作人员严格遵守《民法典》《不动产登记暂行条例》《不动产登记暂行条例实施细则》《上海市不动产登记若干规定》等法律法规的规定，对不动产交易相关文件、各方身份进行查验和核实，以确保不动产登记的规范化与合法性。

查验文件合法性



登记机构应当查验申请人提供的权属证明和其他必要材料，包括：

- ◆ 不动产界址、空间界限、面积等材料与申请登记的不动产状况是否一致；
- ◆ 有关证明材料、文件与申请登记的内容是否一致；
- ◆ 登记申请是否违反法律、行政法规规定；

核实当事人身份



登记机构应当对申请人、委托代理人身份证明材料以及授权委托书与申请主体是否一致进行核实查验。

电子证照在不动产转让领域的广泛应用

近年来，中国持续推广电子证照在不动产登记领域的应用，目前已实现不动产登记相关电子证照跨地区、跨部门共享，以及不动产登记电子证照的全国互信互认。

为合法有效推行不动产登记电子证照，在《电子签名法》的基础上，国家发布了《关于在线服务的若干规定》《关于协同推进“互联网+不动产登记”方便企业和群众办事的意见》等一系列文件，明确规定了电子不动产登记文件与纸质不动产登记证书文件具有同等法律效力，包括：

- ◆ 产权证书及登记证明
- ◆ 产权查询证明
- ◆ 完税证明
- ◆ 营业执照
- ◆ 地籍图等
- ◆

上海市贯彻落实国家关于电子证照相关法规政策，积极推进规划资源行业电子证照的推广应用，实行“**两个免于提交**”：

- ◆ 凡是政府部门核发的材料，原则上一律免于提交；
- ◆ 凡是能够提供电子证照的，原则上一律免于提交实体证照；

目前规划资源部门已向市电子证照库归集了 **27 类** 规划资源行业电子证照，包括：

- ◆ 建设用地规划土地意见书；
- ◆ 建设用地规划许可证；
- ◆ 建设工程设计方案批复；
- ◆ 不动产登记证明；
- ◆ 本市房屋查询结果证明；
- ◆ ……

上海市规划资源局所有电子证照均按统一标准完成电子、实体证照同步制发，并推送至电子证照库。截止 2023 年 12 月

已扩展 **140** 余个电子证照应用场景（重点聚焦不动产登记、工程建设项目审批等高频业务办理）；

在不动产登记中心服务窗口，支持“亮证授权”办理不动产登记业务，累计“亮证” **9** 万余次。

不动产登记赔偿机制

针对登记错误的登记机构责任，上海根据《中华人民共和国民法典》、《中华人民共和国国家赔偿法》以及《不动产登记暂行条例》等法律法规的相关规定严格执行。

《中华人民共和国民法典》：“因登记错误给他人造成损害的，登记机构应当承担赔偿责任。”

不动产统一登记制度

国家层面



2013 年，中国启动不动产统一登记工作，将分散在多个部门的不动产登记职责整合，实现登记机构、登记簿册、登记依据和信息平台“四统一”，经过十年不懈努力，中国全面实现不动产统一登记。

中国不动产登记工作成果

目前全国约 **3000** 个
大厅，**4** 万个窗口
10 万人的登记队伍
每天为 **40** 万群众和
企业提供各类登记服务。

近 **10** 年来累计颁发
不动产权证书 **7.9** 亿多本
不动产登记证明 **3.6** 亿
多份，电子证书证明
3.3 亿多本。

登记范围
从城市房屋到
农村宅基地，从不动产到
自然资源，覆盖所有
国土空间，涵盖所有
不动产权物。

上海市级层面



2016 年上海全面实施不动产统一登记制度，将原来分散在**土地、房屋、农业、林业、海洋**等多个部门的不动产登记**职责整合由不动产登记部门承担**，按照统一的依据，在统一的登记系统上办理各类不动产登记业务，**核发统一的不动产权证书和不动产登记证明**。

上海不动产登记工作成果

目前上海区级登记中心共有不动产登记受理点 **20** 个，登记窗口 **450** 余个，
1600 余人的登记队伍，为群众和企业提供各类登记服务。

2.4.2 不动产纠纷解决有办法

◎ 多元化的不动产纠纷解决机制

国家法律层面



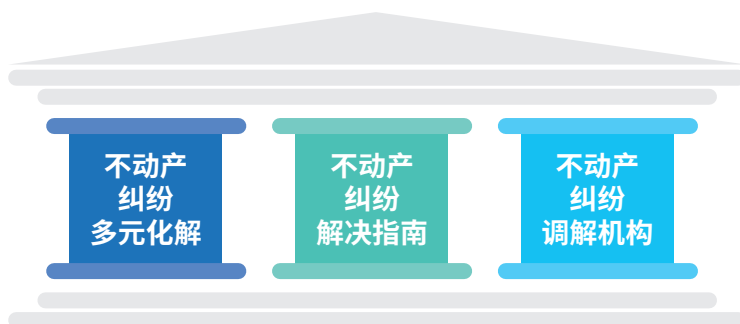
中国自古就有以和为贵的“无讼”传统，优先运用非诉讼途径解决纠纷是中国社会治理的重要经验。改革开放以来，中国不断探索多元化纠纷解决机制建设，完善**调解、仲裁、行政裁决**等机制，有效预防并化解大量社会矛盾纠纷。

《中华人民共和国民法典》《中华人民共和国仲裁法》《中华人民共和国人民调解法》《中华人民共和国农村土地承包经营纠纷调解仲裁法》《中华人民共和国土地管理法》等法律法规对不动产纠纷解决机制作出了相应规定，并给出了调解、仲裁等多元化解纷机制的具体操作办法。

上海实践层面



上海市在不动产纠纷解决机制建设方面遵循国家层面相关法律法规，制定出台多元化解矛盾纠纷的地方性法规，打造“一站式”多元化解纠纷平台，着力构建以大调解工作机制为牵引的多元化解矛盾纠纷格局。



《多元化解矛盾纠纷服务“一件事”业务流程优化再造工作方案》



上海市“一网通办”平台“多元化解矛盾纠纷服务一件事”栏目：

- 在不动产纠纷仲裁部分提供民商事仲裁申请、农村土地承包经营纠纷仲裁申请等服务；
- 在不动产纠纷调解和解部分提供人民调解申请、行政调解申请、行业性专业调解申请等多项解纷方式。



《多元化解矛盾纠纷服务“一件事”业务流程优化再造工作方案》对各类矛盾纠纷化解在线申请提供指引。



上海市“一网通办”平台“多元化解矛盾纠纷服务一件事”专栏已对接上海市司法局、市工商联、市妇联、市农业农村委、上海银保监局等单位旗下的**6600**多家解纷机构。

2.4.3 不动产交易无障碍



厂房租赁 / 购买：我国支持鼓励各类经营主体购买或租赁厂房等不动产，依法从事工业、商业等活动，促进经济社会发展。我国现行法律政策对国内、外企业购买或租赁厂房的期限、位置、建筑高度等方面没有限制性规定，国内外企业均可依法购买或者租赁，且在厂房的位置、面积、建筑高度、使用期限、建筑物类型等多个方面，都能够享受无差别待遇，适用同样的优惠政策。



农村土地：企业可以依法获取、使用集体建设用地开展经营活动，或者依法通过招标、拍卖、公开协商等方式承包农村土地开展相关的农业建设。

Q

与不动产管理相关的法律法规及各类政策文件哪里找？

答：在“获取经营场所”专栏“政策法规与解读”板块中公开并更新，扫码一键获取。



2.5 守护女性职场权益

◎ 多措并举提高女性在不动产登记、建筑许可、环境许可相关领域的参与度

《中华人民共和国宪法》《妇女权益保障法》《上海市妇女权益保障条例》等法律法规及有关规范性文件明确男女在政治、经济、文化、社会、家庭等各方面享有平等权利，国家保护妇女的权利和利益，实行男女同工同酬，培养和选拔妇女干部。

- 01

《中华人民共和国宪法》

◆ 中华人民共和国妇女在政治、经济、社会、家庭的生活等各方面享有同男子平等的权利。
- 02

《妇女权益保障法》

◆ 由国务院制定和组织实施中国妇女发展纲要，并将其纳入国民经济和社会发展规划。

◆ 完善就业保障政策措施，防止和纠正就业性别歧视，为妇女创造公平的就业创业环境，为就业困难的妇女提供必要的扶持和援助。
- 03

《上海市妇女权益保障条例》

◆ 保障妇女享有与男子平等的劳动权利和社会保障权利，鼓励和支持妇女创新创业创造，依法保障妇女在就业创业、职业发展等方面的合法权益。

◆ 用人单位不得拒绝录用妇女或者差别化地提高对妇女的录用标准（除国家另有规定外）。在涉及女职工的劳动保护、福利待遇、社会保险、晋职、评聘专业技术职称和职务、培训等方面用人单位不得歧视妇女。
- 04

《自然资源部 国务院国有资产监督管理委员会 国家税务总局 国家金融监督管理总局关于进一步提升不动产登记便利度 促进营商环境优化的通知》（自然资发〔2024〕9号）

◆ 针对登记机构一线窗口女性员工占比大的特点，争取‘巾帼文明岗’‘三八红旗手’等荣誉，完善女性职业发展保障措施。

**《关于印发〈坚持对标
改革 持续打造规划资源
领域一流营商环境实施
方案〉的通知》（沪规
划资源建〔2024〕94号）**

◆ 在规划资源领域充分发挥“女规划师专业委员会”、“女设计师分会”作用。加强女性职业技能培训，提升业务水平。

◆ 通过颁发 / 举办“巾帼文明岗”、“三八红旗手”等奖励、表彰活动，进一步激发女性从业人员的责任感、荣誉感。

上海建筑许可领域巾帼风采

上海市工程建设领域倡导实施性别平等政策，加强女性职业技能培训，保障女性享有平等待遇。组织开展巾帼建功标兵选树、世界设计之都女性论坛等活动，鼓励女性从业人员参与勘察设计行业大师培育选树等活动，进一步激发本市工程建设领域女性从业人员的责任感、荣誉感。

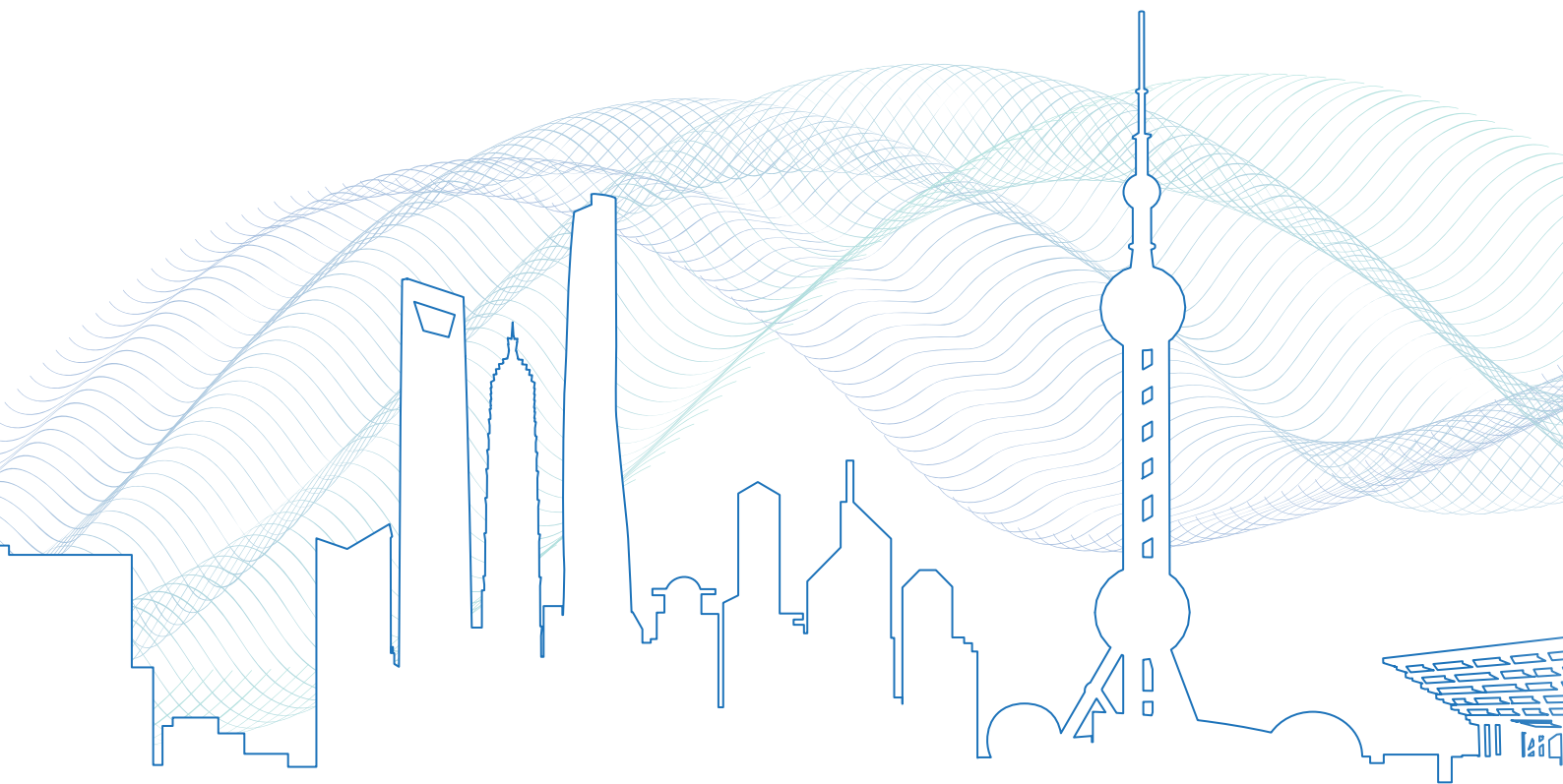
上海环境许可领域巾帼风采

上海市生态环境局于每年“3.8 妇女节”对多位市、区两级基层生态环境系统女性执法人员予以表彰，宣传展示女性从业人员在生态环境战线上所绽放出的别样巾帼风采。

上海不动产登记领域巾帼风采

上海市各区确权登记事务中心（不动产登记事务中心）多次获“上海市三八红旗集体”“上海市巾帼文明岗”等荣誉称号。

多位女性获“巾帼建功标兵”“最美登记人”等个人表彰。



3

以“数字”赋能效， 优化公共服务

市规划资源局、市住房城乡建设管理委、市生态环境局等部门深入贯彻党中央、国务院关于推进政府职能转变和数字政府建设的重大决策部署，持续深化不动产登记“一网通办”、工程建设项目审批全流程事项“全程网办”、建立数据共享机制、提升政府信息透明度、打造“智慧好办”服务品牌等改革，将数字技术广泛应用于政府管理服务，以智慧化为突破口，推进政务服务改进和营商环境优化。

3.1 优化政务公开，提升信息透明度

3.1.1 国土空间规划公开

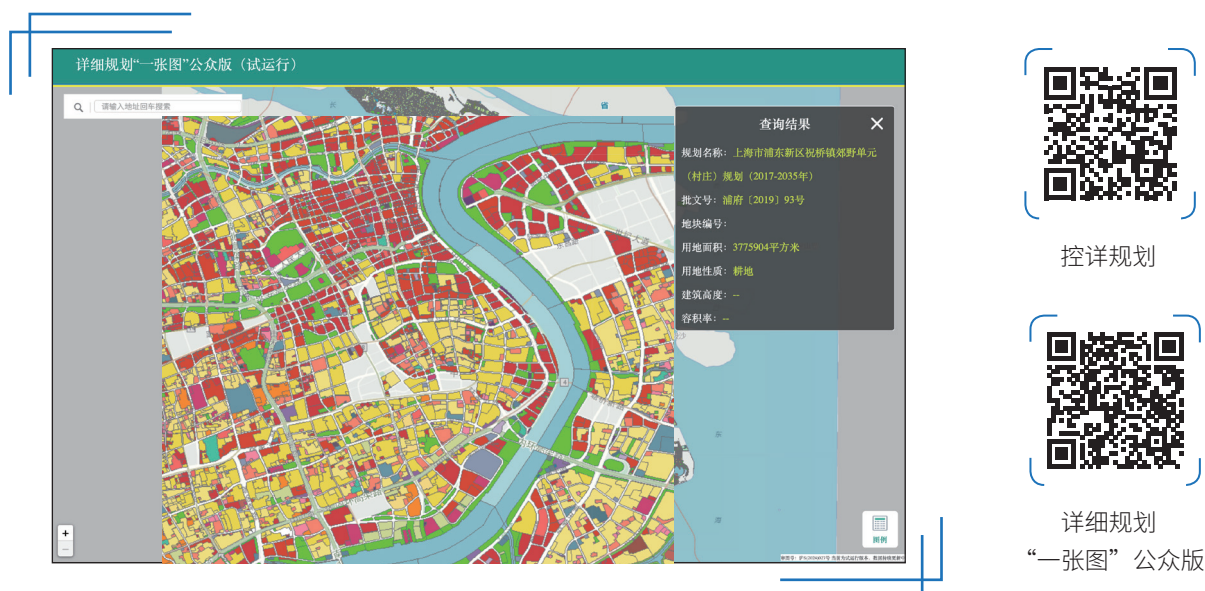
上海市及时公开并更新各级各类国土空间规划。

◎ 国土空间总体规划



◎ 国土空间详细规划

上海以两种形式公开并更新详细规划。通过规划“一张图”实现“以图查规”，方便企业在线查询相关规划信息。



3.1.2 建设和环境许可信息公开

◎ 工程建设领域信息公开全覆盖

市规划资源局、市住房城乡建设管理委、市生态环境局等部门根据《中华人民共和国政府信息公开条例》的要求，及时、准确地公开建筑许可、环境许可所需的办理材料和收费情况，并在线更新。（对建筑许可、环境许可、竣工验收等工程建设项目相关的行政审批事项，不收取任何费用，其中若涉及中介服务事项，收费由市场主体商议决定）

企业可在上海市“一网通办”平台、“获取经营场所”专栏，在线获取申请办理建筑许可、环境许可、竣工验收等行政审批事项所需的材料清单、时间和收费表等。

建设工程规划许可证（房屋建筑工程）

新办 上海市

立即办理

线上帮办视频

720P 建设工程规划许可证（房屋建筑工程）

★★★★★ 37 条评价

好差评

指南下载

我的免交材料

基本信息

受理条件

申请材料

办理流程

地点/时间

常见问题

更多信息

受理条件

到现场次数 0 次

法定办结时限 20（工作日）

承诺办结时限 5（工作日）

申请材料目录

材料名称	来源渠道	来源渠道说明	材料类型	纸质材料份数	材料形式	材料必要性	备注
上海市建设工程规划许可证（房屋建筑工程）申请表（新办） 示例样表 空白表格	申请人自备	建设单位	原件	0	电子	必要	查看详情
建设单位/设计单位/日照分析单位承诺书 示例样表 空白表格	申请人自备	建设单位/设计单位/日照分析单位	原件	0	电子	必要	查看详情
建设项目地形图（划用地范围） 示例样表	申请人自备	向测绘院领取	原件	0	电子	必要	查看详情
建筑施工总平面图 示例样表	申请人自备	设计单位	原件	0	电子	必要	查看详情
建筑施工图（图纸目录和平、立、剖面图） 示例样表	申请人自备	设计单位					
基础施工平面图、桩位平面布置图 示例样表	申请人自备	设计单位					
建筑面积汇总表、建筑物建筑分层面积表 示例样表	申请人自备	设计图纸					
日照分析报告（可选） 示例样表	申请人自备	日照分析单位					

上海市工程建设项目“建筑许可”办理时间与费用表

序号	办理事项（新办）	法定时限（工作日）	费用（元）	备注
1	a 获得所有权/产权证	0.5	—	上海市规划资源部门开展“交地即交证”改革，政府交给企业土地的同时，可核发《不动产权证》。
2	b 进行地形测量	0.5	不收费	政府公共服务事项；建设单位完成立项或签订土地出让合同后，可向上海市规划资源部门申请电子地形图。
3	c 进行岩土工程调查			市场行为，建设单位委托有资质的第三方企业开展岩土工程调查，时限、费用由双方在合同中约定。
4	d 城市规划审批	5	不收费	建设工程规划许可证审批
5	e 公用事业部门的技术审查	7或12	不收费	
6	f 向许可机构提交申请并获得建筑许可	3	不收费	建筑工程施工许可证审批
7	g 建筑许可前由任何机构进行检查	10-20		市场行为，建设单位委托有资质的机构开展施工图审查，时间费用由双方在合同中约定。产业类等项目施工图免于审查。



“获取经营场所”专栏



市住房城乡建设管理委 -
建筑许可、竣工验收办理入口



市生态环境局 -
环境许可办理入口

◎ 工程建设领域信息公开全覆盖

为更好地向社会公众提供数据公开服务，在“获取经营场所”专栏公示公开了《建设工程规划许可证》分类型统计数据、《建筑工程施工许可证》发放数量、《环境许可（建设工程环评）》审批数量等历年统计数据。

上海 2018 年至 2023 年累计发放



此外，上海市生态环境局以及各区局（管委会）官网公开了建设项目环境影响评价审批决定公告，包括已审批证书数量、环境影响评价文件等。



3.1.3 不动产 / 土地信息公开

◎ 产权信息和地籍图公开透明

上海市发布《关于优化不动产登记信息和地籍图自助查询服务的通知》，明确规定对不动产登记信息和地籍图有查询需求的单位和个人，可通过不动产登记办事大厅、市民服务中心和部分街道受理点的自助查询终端以及市政府“一网通办”平台查询非居住房屋的不动产登记信息和地籍图。

线下渠道

房屋自助查询和开具查询结果功能置入“一网通办”自助终端，市民可在全市 **830** 多个行政服务中心或社区服务点自助查询打印本市房屋查询结果。

线上渠道

随申办 APP >> 搜索“不动产登记”

上海市“一网通办”平台 >> 优化营商环境专栏 >> 不动产管理 >> 尽职调查查验服务

另外，上海市也对外公布了按性别分类的不动产登记统计数据。



2023 年不动产登记
性别分类统计数据

◎ 不动产转移登记数据统计信息公开

为更好地向社会公众提供数据公开服务，上海市规划资源局整理了不动产转移登记以及土地 / 不动产纠纷的历年统计数据，并在其官网公开公示。

上海市不动产 登记公告

01

包含企业间不动产转移登记、集体土地所有权首次登记、宅基地首次登记公告等类型；



上海市不动产 转移登记数据

02

按照新建、存量、办公、工业、商业、住宅等分类统计；



上海市不动产 纠纷数据

03

包含案件数量、纠纷类型、和平均处理时长等信息。



3.2 深化“一网通办”，推动在线服务提质增效

3.2.1 建筑许可和环境许可线上办

◎ 工程建设项目审批一站式办理

根据《上海市优化营商环境条例》和工程建设项目审批制度改革的要求，市住房城乡建设管理委、市规划资源局等相关部门搭建上海市工程建设项目审批管理系统（以下简称“工程审批系统”），建设单位/企业可通过该平台在线办理建设工程规划许可证、施工许可证、竣工规划资源验收、综合竣工验收等行政审批事项，依托一个系统，实现全要素归集、全信息汇聚、全流程覆盖，做到企业办事只对“一个系统”，线上申办只有“一个入口”。

“一网通办”工程审批系统提供多样化功能



截至 2023 年 12 月底，全市累计 **6** 万多个各类项目进入系统规范化运行，

涵盖 **557** 家市、区两级各类审批管理部门，**151** 家各类服务单位和

5 万余家各类参建企业，移动端日均使用量达到 **4000** 余次，

PC 端高峰期同时在线人数近 **1000** 人，总用户数超 **9** 万人。

◎ 依托“一网通办”平台实现工程建设项目环评全程网办

建设项目环评已实现建设单位 100% 在线申请、实现环评审批部门 100% 全覆盖，非涉密建设项目 100% 全覆盖，各级生态环境部门全程网上审批，审批过程公开透明，主要审批阶段公开可查。

环境影响报告书和报告表承诺办结时限为自受理之日起 15 个工作日和 7 个工作日（不含法定公示时间和技术评估时间），告知承诺当场办结。

3.2.2 不动产登记线上办

◎ 完善数据库建设，为不动产登记在线服务提供基础支撑

不动产登记数据库：

中国已建立不动产登记数据库相关法律法规及标准规范体系，并形成完善的数据信息化管理机制，由不动产登记机构维护管理不动产产权信息，包括产权、抵押权、地役权、查封等不动产登记信息，并向公众开放查询权限。

Q

市民查询不动产登记信息和地籍信息的线上途径有哪些？

查询本人名下在本市的不动产登记信息和地籍信息

可以登录“随申办”APP
搜索“我的不动产”专栏

»

进入该专栏验证
身份后

»

可获得本人名下
不动产的清单

每一宗不动产可进一步查询获得电子证照、登记簿、房屋平面图和宗地图。

利害关系人（例如因交易、继承、诉讼、租赁、赠与等目的）需要查询非本人名下不动产登记信息和地籍信息的

可以登录“随申办”APP，
搜索“不动产登记”
专栏

»

可以根据
不动产坐落

»

查询到该宗不动产的登记信息（可获得房屋自然状况及共有、抵押、限制情况）以及房屋平面图和宗地图。

此外，市民还可到登记服务大厅查询窗口或使用大厅自助查询机申请查询。

Q

市民查询不动产登记信息和地籍信息的途径有哪些？

市民还可登录“一网通办”搜索“不动产登记信息查询”，使用“不动产查询（以图查房）”功能通过地图查询不动产登记信息和地籍信息。

使用“以图查房”便民功能查询不动产登记信息路径

1

登录市政府
“一网通办”
平台

2

搜索进入“不动产
登记信息查询”
界面

3

点击“不动产查询
（以图查房）”

4

通过身份认证后
进入“以图查房”
界面

5

浏览地图，定位
不动产所在楼栋
位置，点击界面右
上角的查询按钮

6

界面右上角“查询
记录”中，查看不
动产所在楼栋的
自然幢、逻辑幢和
户列表信息



个人/企业身份信息数据库：

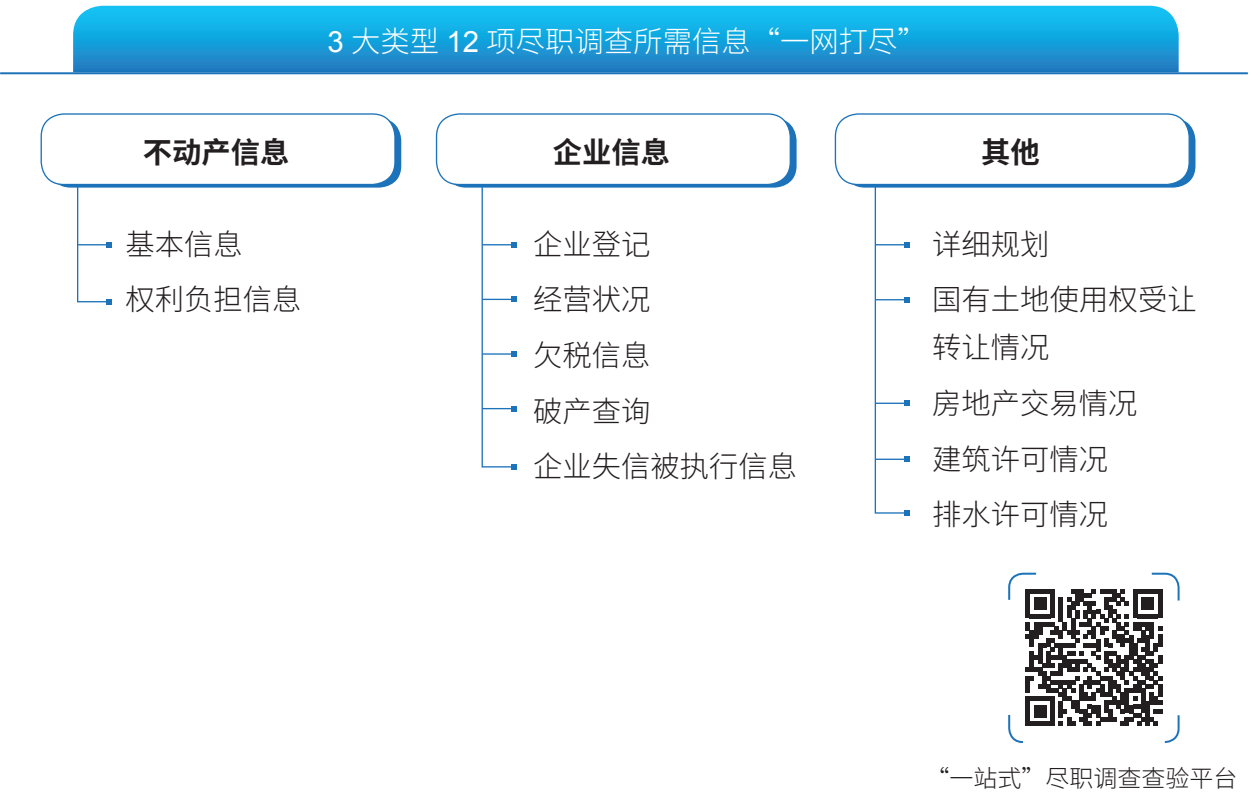
中国公安部搭建“全国人口信息数据库”、市场监督管理总局建立“全国组织机构代码公示查询平台”，依托于这两个国家级数据库，全国各级不动产登记机构工作人员对不动产登记各方的身份信息进行核实。



全国组织机构代码统一
社会信用代码公示查询平台

◎ 不动产交易尽职调查在线办，政务服务再优化

不动产交易过程中，由于标的物价值高，交易双方往往会在办理不动产登记之前，对不动产状况和交易对象进行全面的尽职调查，但不动产信息、企业信息等分散在多个部门，想要全面获取有一定难度。市规划资源局协调各相关部门整合数据，以推动企业群众便捷高效获取信息为目标，推出“一站式”尽职调查查验服务，推动实现“一站式”查询与结果展示，提升不动产信息查询便利度。

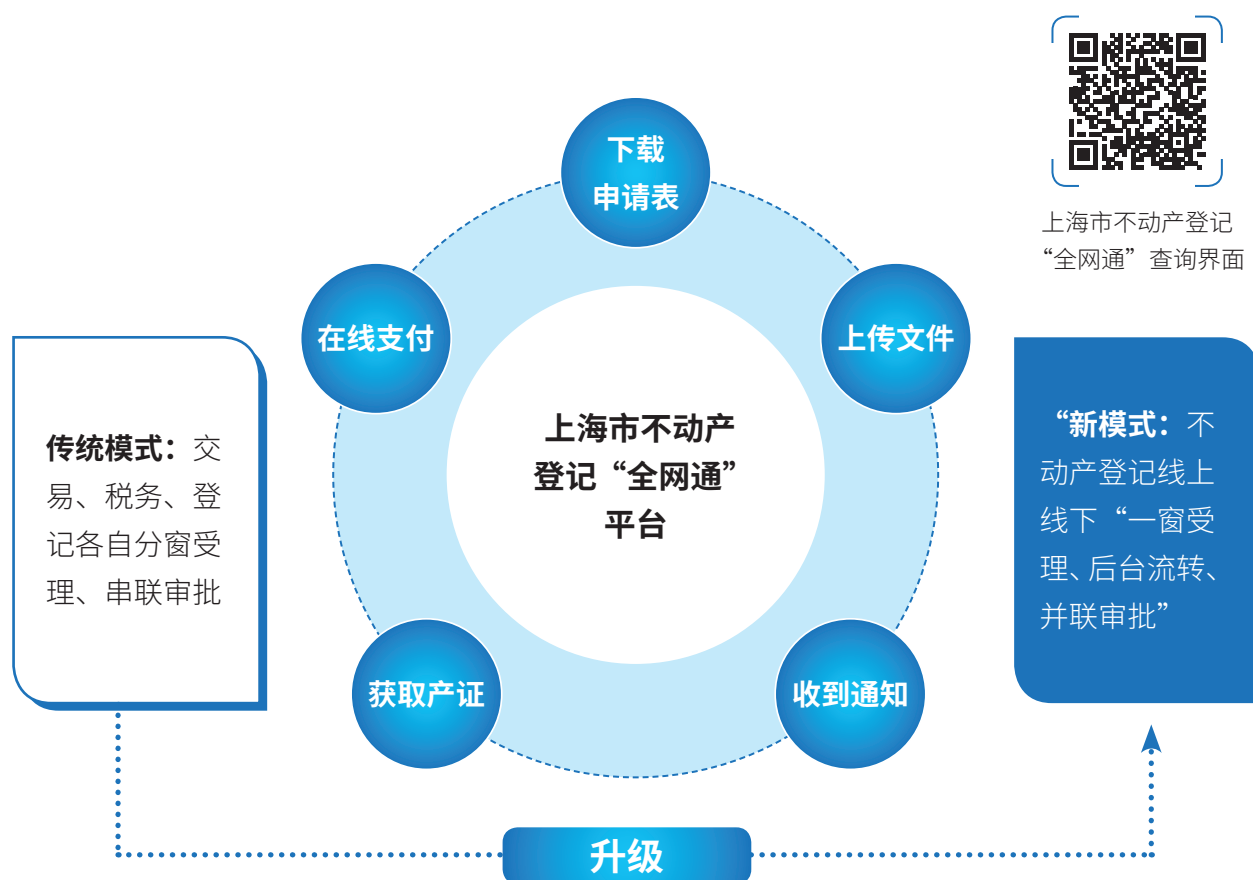


◎ 不动产登记服务全程网办化

上海市“一网通办”平台设立“不动产登记全网通”栏目，为个人和企业提供全方位公共服务：

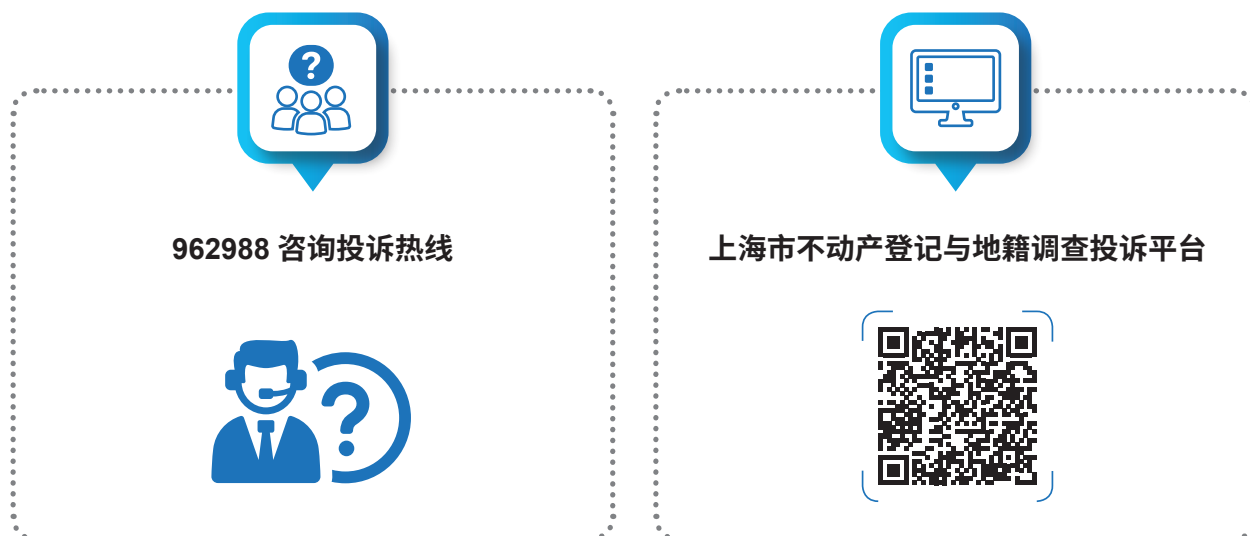


依托上海市不动产登记“全网通”平台，将原来的交易、税务、登记各自分窗受理、串联审批的传统模式升级为不动产登记线上线下“一窗受理、后台流转、并联审批”，逐步建成不动产登记全链条服务体系。



● 不动产登记投诉渠道

上海市规划资源局设立了多元化的不动产登记投诉渠道，包括 962988 咨询投诉热线、上海市不动产登记与地籍调查投诉平台网站等，为社会公众提供多种线上投诉方式和反馈结果查询。



3.3 强化数据共享，提高政务服务效能

3.3.1 产权 / 地籍数据与数据共享

◎ 登记机构与关联机构共建协同机制

不动产登记机构建立与关联机构的协同共享机制，市级统一的政务数据管理部门为不动产登记机构申请相关部门信息共享提供渠道，并通过国家政务服务平台分类分层级实现了信息互通共享，包括公安、市场监管、机构编制、民政部门的自然人、法人和非法人组织等身份核验类信息，交易、缴税等业务联办类信息，以及户籍、司法判决、婚姻登记、公证书、死亡医学证明、出生医学证明、竣工验收备案等其他核验类信息。

积极开展不动产登记机构与关联机构的协同机制共建工作

所有政府机构信息部门统一归并到市大数据中心，市大数据中心建立数据清单，统一向各部门提供数据及应用服务。



一个部门

一个平台

不动产登记机构可在“一网通办”平台共享使用涉及公安、市场监管、税务、民政、司法等机构数据并对外提供服务。



关联机构间协作：

- 上海市高院与不动产登记机构为律师提供在线身份核验和法律文书服务，律师可在线申请查询不动产登记资料；
- 不动产登记机构为经纪机构开通企业账号，可由经纪机构代为申请线上产权转让；
- 不动产登记机构与公证机构、市场监管和税务部门建立双向数据共享通道，实现实时数据核验和电子材料免提交。

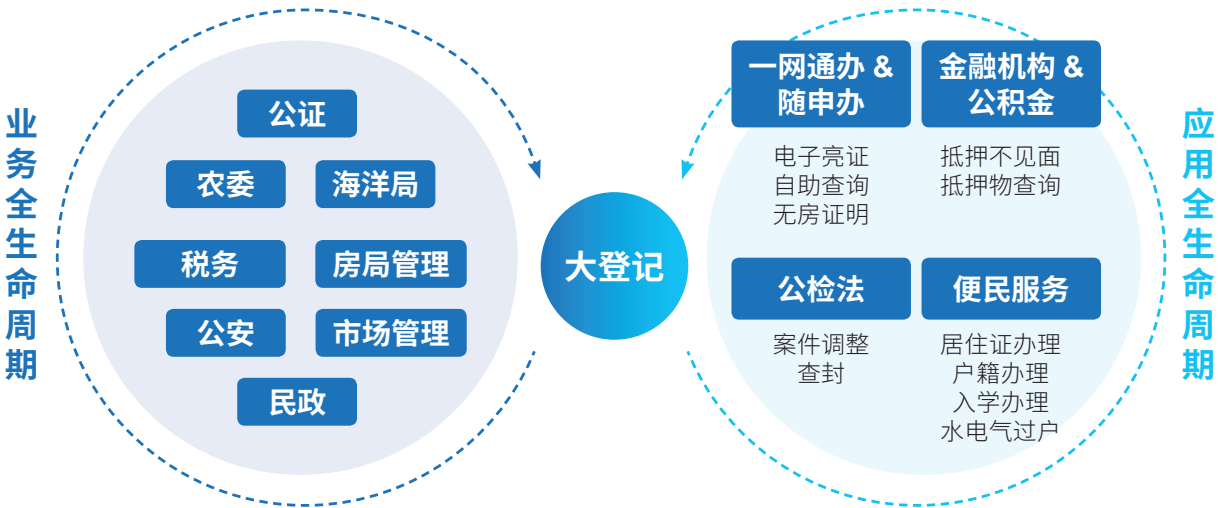
2018年起，在机构改革，登记职能整合，自然资源部推动“互联网+”不动产登记改革背景下，大登记系统重建工作启动，深化不动产登记数字化底座，强化数据磁场和赋能。

上海市登记管理工作逐步转型定位于：

1) 规划资源局内业务“全生命周期”：对内强化大测调、大土地、大项目、大登记、大规划、大监督等内部服务系统之间的联动，依托多年积累的良好数据基础进行数据贯通、分析与展示，打通数据内循环，为科学决策提供依据；



2) 市规划资源局外业务应用“全生命周期”：对外强化与市住房城乡建设管理委、市房屋管理局、市税务局、市海洋局、市农业农村委、市财政局、市公安局、市司法局等部门间的部门协作，通过数据交互与共享实现业务办理高效协同，为不同主体包括局外部门、群众、企业提供便利化服务，提高城市治理精细化水平，营造一流营商环境。



◎ 登记与地籍数据库实现互联互通

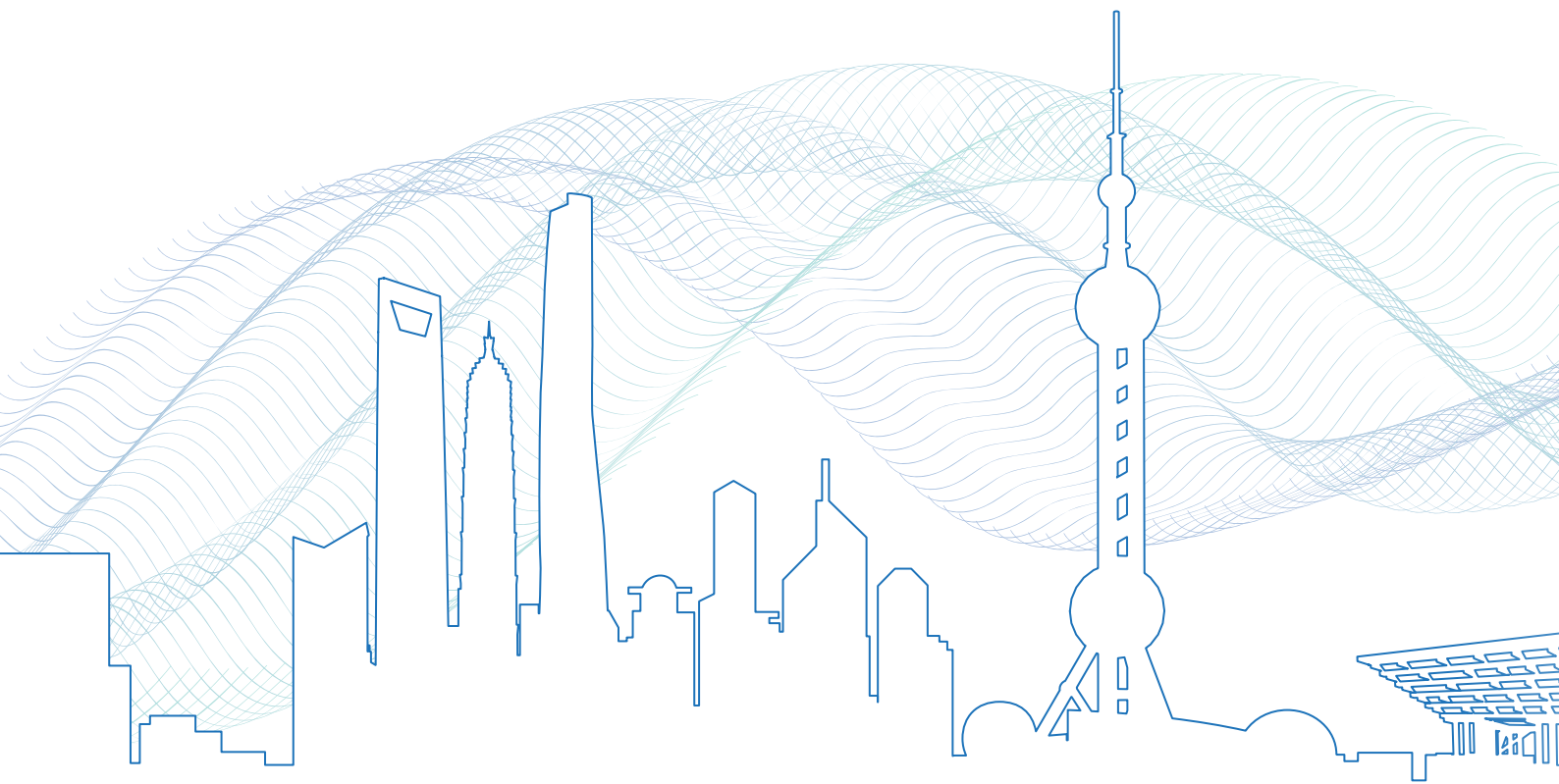
上海市于 2003 年建立上海市房屋土地测绘成果管理系统，按照国家统一标准，建成集不动产权利等非空间属性信息与界址点、界址线、地籍区、地籍子区等空间图形信息相一致的地籍管理数据库（以下简称“GIS 系统”）。

上海市不动产登记系统和地籍管理系统均采用同一数据库标准建立，且对不动产权证书、不动产登记证明和不动产权证书附图（宗地图和房屋平面图）采用 OFD 数字化格式进行存储和云上共享，保证了产权属性信息和地籍空间信息的实时同步更新。2023 年，上海市大登记系统正式启用，实现不动产登记信息与地籍信息智能化管理。

◎ 规划信息跨部门共享

上海市规划资源局以 GIS 系统为基础构建了“多规合一”的国土空间规划“一张图”实施监督信息系统，巩固提升系统集成业务融合成效，动态更新规划、土地、项目审批、测调、登记业务数据；向相关管理部门、土地权利人、投资者等利益相关方公开规划、土地相关数据，提高信息透明度。





4

以“便利”促实效， 提升企业满意度

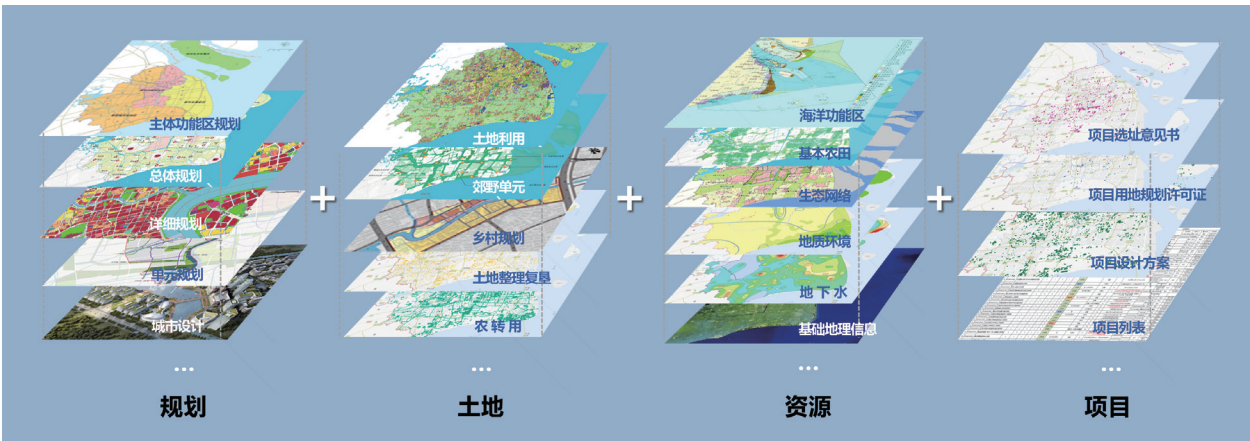
自 2018年以来，市规划资源局、市住房城乡建设管理委、市生态环境局根据市委、市政府的总体部署——“持续创新理念，强化统筹谋划，优化管理体系”，在优化营商环境改革中再造业务流程，落实多项合并或同步办理举措，以推动建筑许可、环境许可和不动产登记的高效便利化办理，实现了“减环节、减时间、减成本、升质量”的改革成效。

4.1 建筑许可 / 竣工验收改革与成效

4.1.1 改革举措

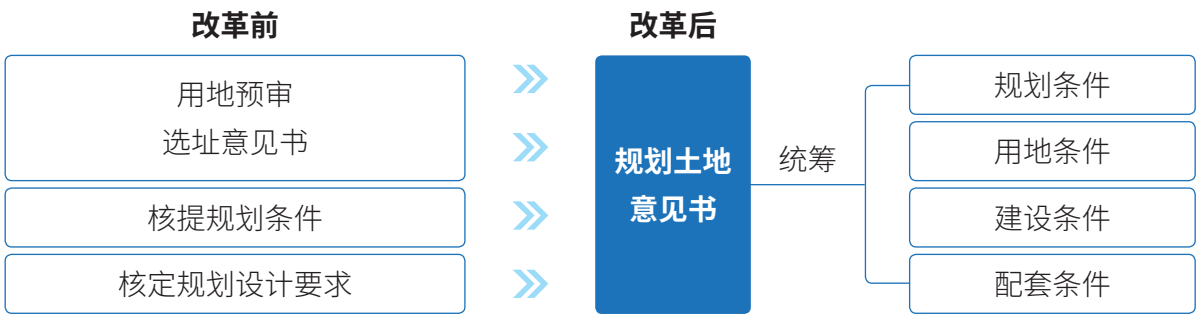
1 “一张蓝图”统筹项目实施

建立“多规合一”的国土空间规划体系，构建涵盖总体规划、详细规划和相关专项规划、动态更新的“一张蓝图”（国土空间数据库），对市区各管理部门开放共享，为项目实施提供了规划指引和空间统筹保障。以“一张蓝图”为基础建设“多规合一业务协同平台”，加强项目前期研究工作，促进项目成熟稳定。



2 项目条件“四合一”

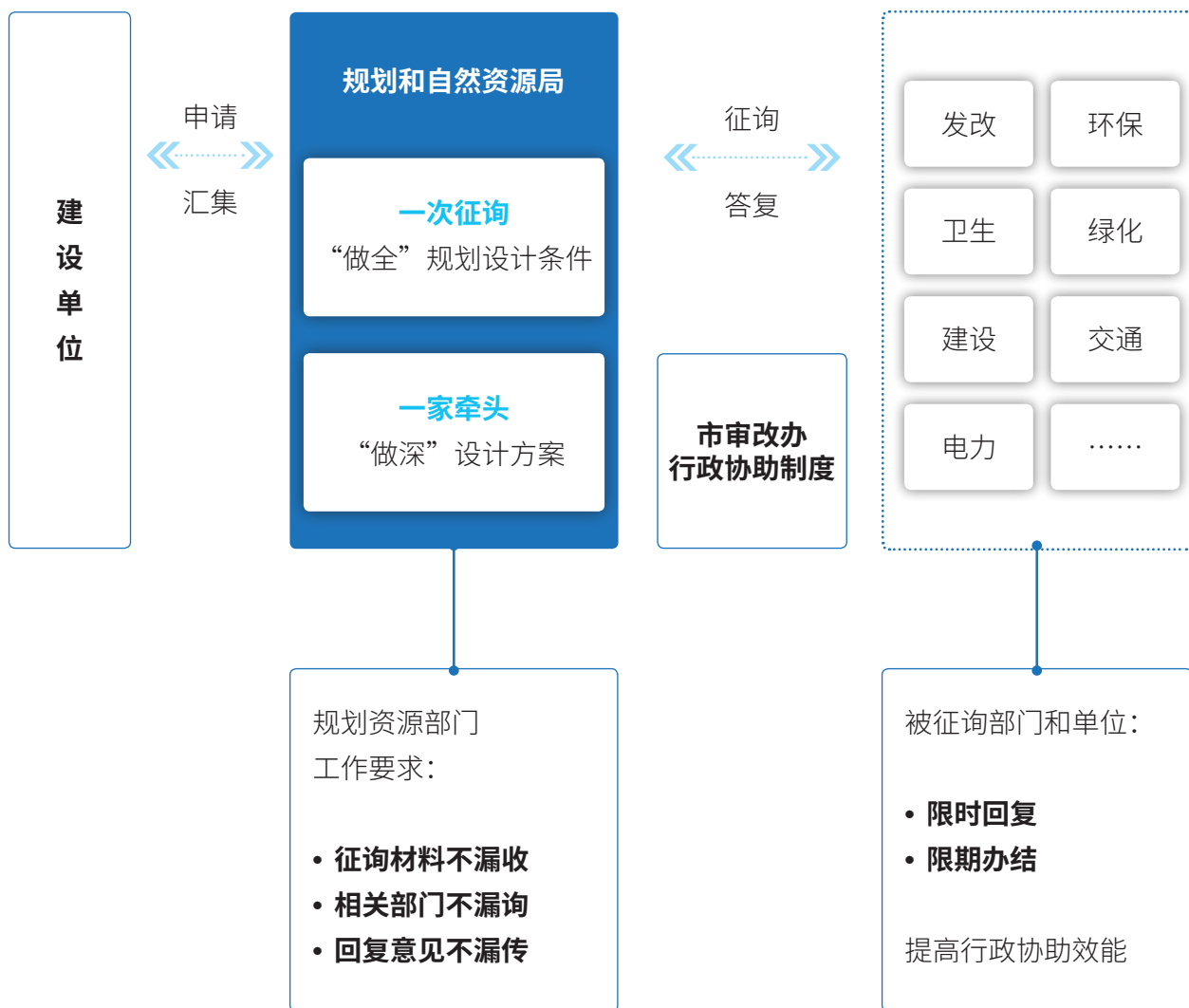
将建设项目选址意见书、建设项目用地预审意见合并为规划土地意见书审批，以行政协助的方式争取相关管理部门的意见，实现建设项目的规划条件、用地条件、建设条件、配套条件“四合一”。



3 设计方案“多审合一”

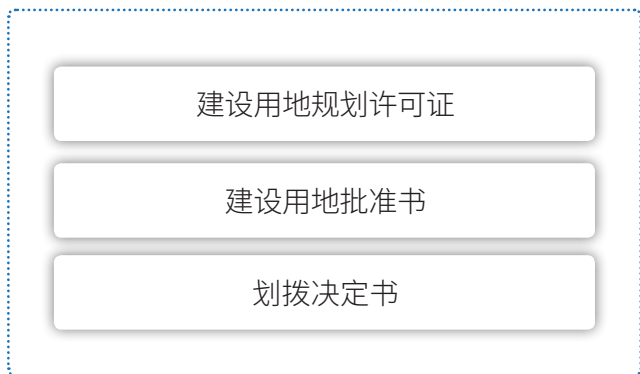
建设工程设计方案审批由“多头受理、分别审批”改革为“一口受理、内部征询”。上海市规划资源局牵头，以行政协助的方式，征询交通、交警、绿化市容、消防等相关管理部门意见，实现方案审批“多审合一”。

牵头部门主动询，建设单位少跑路



4 建设用地审批“三合一”

将建设用地规划许可证、建设用地批准书合并，统一核发新的建设用地规划许可证。以划拨方式取得国有土地使用权的，将划拨决定书内容纳入建设用地规划许可证批准文件，不再单独核发国有建设用地划拨决定书。



合并



建设用地规划许可证（新）

5 规划许可“两证合一”

在实现建设用地“多证合一”的基础上，进一步探索并在全市逐步推广建设用地规划许可与建设工程规划许可“两证合一”，实现“规划许可一件事”。

“规划许可一件事”



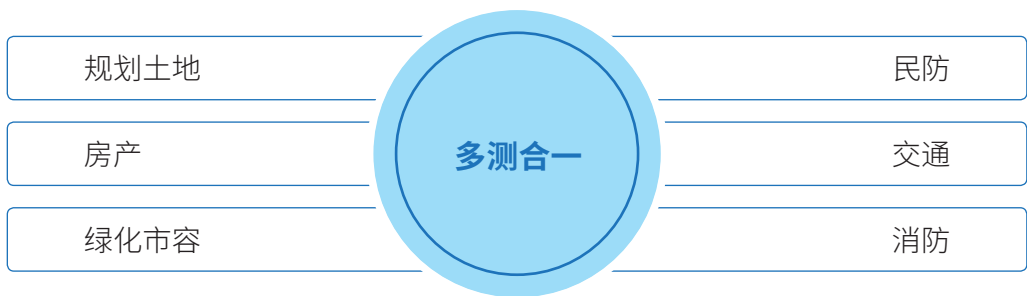
2022年3月15日，中国（上海）自由贸易试验区临港新片区管委会向上海临港新城投资建设有限公司核发了临港新片区主城区PDC1-0302单元04、05街坊06-03小学项目《建设项目规划许可证的决定》和《建设项目规划许可证》（试用），在全国首创性地将建设用地规划许可、建设工程规划许可合并，实现了规划许可一件事。

6 施工许可“一站式”办理

对于社会投资项目，建设单位可在“一网通办”平台同步申请建设工程规划许可证和建筑工程施工许可证。规划资源部门、建设管理部门分别办理，依次发证；建设单位在线一次性获得规划许可、施工许可电子证照。

7 建筑工程测绘服务“多测合一”

建筑工程项目竣工验收阶段，在规划土地、房产、绿化市容、民防、交通、消防等行政审批的测绘服务领域，全面推行“多测合一”，实现“一次委托、统一测绘、成果共享”。



归并测绘服务，实现“一次委托、统一测绘、成果共享”

8 综合竣工验收

将规划核实、土地核验和城建档案验收整合为竣工规划资源验收一个事项，同步开展地质资料汇交和地名核验。

将竣工规划资源验收入入建设项目的**综合竣工验收**。综合验收整合了质量、消防、规划资源、卫生、交警、交通、民防、绿化市容、气象等验收事项，由建设管理部门组织实施。

单幢建筑已竣工且具备正常使用功能的，可按照建筑单体分批次验收，实现“一证多验”。



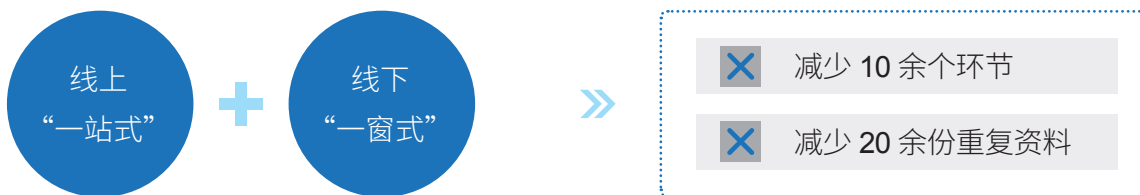
9 施工图审查“多图联审”

在新、改、扩建项目当中，对涉及的消防设计、民防设计、卫生设计、节水设计、抗震设计等多类审批事项，通过整合归并，统一纳入施工图审查。由审图机构接受委托以后，统一出具意见，视作审批部门意见，大大压缩审批环节和时间，为项目尽早开工创造条件。



10 水电气网“联合报装”

上海统一整合形成联合报装一件事一张表，精简受理材料，建立线上“一站式”和线下“一窗式”业务服务标准，项目资料线上传递、数据信息同步推动、行政审批并联开展、审批结果同步反馈。据统计，实施水电气网联合报装，可为企业减少 10 余个环节、20 余份重复资料。

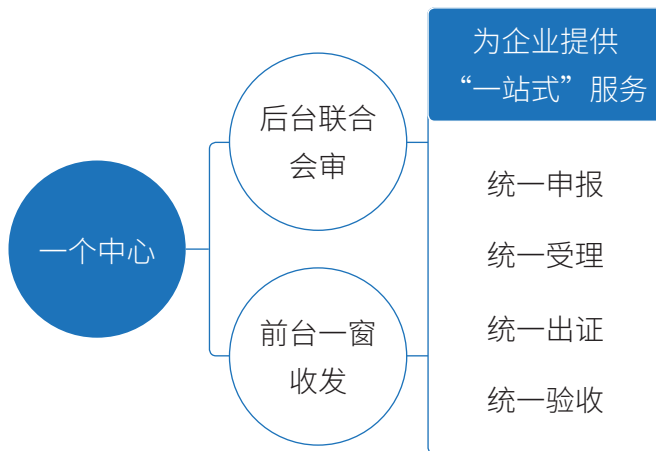


11 “桩基先行”

上海全面实施“桩基先行”，加快项目开工建设。在重大建设项目、重点产业类项目推行桩基础工程施工许可单独发放的基础上，办理范围进一步扩大至全市各类建筑工程，据统计平均可缩短工期 2~3 个月。

12 线下“一站式”政务服务

上海深入借鉴“整体政府”理念，在不改变各部门现有审批职能的前提下，加强各类审批资源的有效整合，成立市区两级工程建设项目审批审查中心（即“一个中心”）。以“一个中心”作为面向办事企业的单一窗口，将各类审批服务事项纳入，实施“前台一窗收发、后台联合会审”，为企业提供统一申报、统一受理、统一出证、统一验收的“一站式”服务。



4.1.2 改革成效



时间

自 2018 年上海工程建设领域营商环境一体化改革以来

工程建设项目全流程审批时间压缩到 **100 个工作日** 以内。其中，



建设工程规划许可 **5 个工作日**；
建筑工程施工许可 **3 个工作日**；



低风险项目综合竣工验收办理时限为 **5 个工作日**。除低风险项目以外的建筑工程综合竣工验收办理时限为 **15 个工作日**。

办理材料和
办理环节减少了

50%
以上



费用

为不断降低工程建设项目办事成本，提升公众办事体验，上海工程建设领域营商环境一体化改革以来执行新的收费标准，在**办理建筑许可、综合竣工验收等行政审批环节均不收取费用**，大大降低企业办理工程建设项目审批的成本。

Q

如何办理建筑许可和综合竣工验收？

答：请扫码查看办理入口及办事指南



4.2 环境许可改革与成效

4.2.1 改革举措

上海统筹谋划，系统构架，推出了以市政府实施意见为总体方案，分级分类管理、优化公众参与、加强事中事后监管等 8 项重要制度为保障，规范环评文件编制、制定行业环保守则等 5 项措施为支撑，环评和排污许可衔接、碳排放评价等多项政策为补充的“1+8+5+X”改革政策，全面推进环评与排污许可全链条改革。

1 强化顶层设计

强化顶层设计，打造全链条环评改革的上海样板，针对环评与排污许可领域涉及的“三线一单”生态环境分区管控、规划环评、项目环评、排污许可、事中事后监管等重要环节，全链条推进改革探索。

01

以细化生态环境分区管控落实宏观指引和约束，探索建立全链衔接工作机制，加强与规划编制的衔接应用；

02

以重点管控单元（产业园区）跟踪评估落实规划环评措施，在全国率先试点跟踪评估；

03

以环评审批制度改革提升审批监管效能，分级分类管理，环评审批源头减量。

2 探索环评与排污许可“两证合一”

2020 年 7 月

率先在临港新片区试点实现环评与排污许可两个许可事项“一套材料、一表申请、一口受理、同步审批、一次办结”的管理新模式。

2023 年 7 月

“两证合一”政策在全市全面推开，节省企业办事时间和成本，使企业“开工即投产”变为可能。

3 “放管结合” 大幅提升政策效能

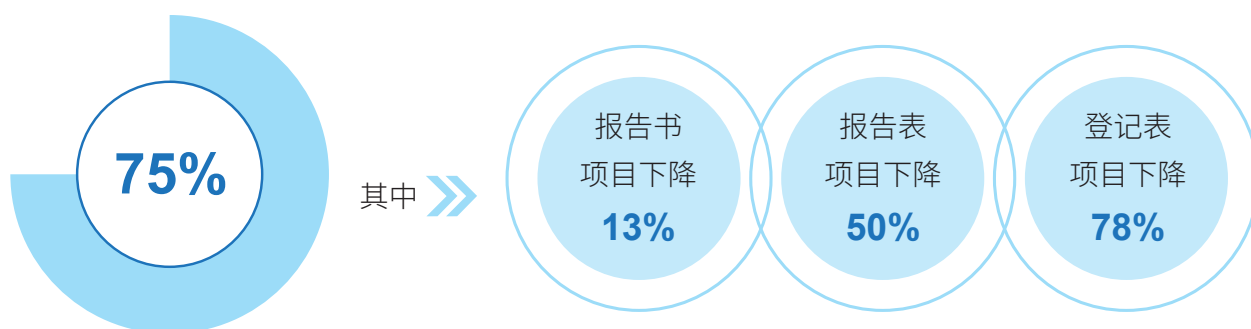
关注重点行业，“应放尽放”，审批数量大幅减少。

- 严格审批对环境影响大、风险高的项目，其他项目做到应简尽简、应放尽放；
- 联动园区项目简化优化，实现时间与费用“双降”；
- 简化内容，优化公众参与，缩短环评编审时间。

改革实施后的 2023 年较 2018 年

纳入环评管理的项目

总数下降约



4 重大建设项目环评保障

上海各级生态环境部门通过发挥重大项目环评审批“三本台账”机制作用，开展“一对一”专人服务，定期跟踪环评审批进度，针对痛点堵点问题，主动帮扶解决技术难题。通过实施技术评估提前介入、公示和审查同步开展、污染物总量全市统筹、申请材料容缺受理等举措，畅通环评审批“绿色通道”。

案例 | “莫德纳环评加速度”

2023 年，全球制药巨头之一美国莫德纳公司在中国首个药厂——莫德纳中国研发生产总部项目正式进入施工阶段，为保障莫德纳项目高质快速完成环评审批：

- 2023 年 9 月 19 日 闵行区生态环境局容缺受理该项目；
- 2023 年 10 月 9 日 企业补齐必要材料；
- 2023 年 10 月 10 日 闵行区生态环境局立即批复该项目；
刷新上海市闵行区环评审批速度记录



容缺审批、规划
联动、精准服务，
跑出环评审批
“加速度”

4.2.2 改革成效：时间和费用



时间

结合全面深化改革总体要求，上海市生态环境局优化环评审批、强化环评保障，在法定审批期限内进一步压缩审批时间。

上海市建设项目环境影响报告书和报告表**承诺办结时限**为自受理之日起**15 个工作日**和**7 个工作日**（不含法定公示时间和技术评估时间），告知承诺**当场办结**。

2023 年全年，全市环境影响评价报告表和环境影响评价报告书的实际平均审批时间分别只有**3.1/7.5 个工作日**（不含法定公示时间与技术评估）。



费用

根据相关法律法规，上海市生态环境局在审批建设项目环境影响评价文件时，各环节均**不收取费用**，大大降低企业办理工程建设项目审批的成本。

Q

如何办理环境许可？

答：请扫码查看办理入口和办事流程指南



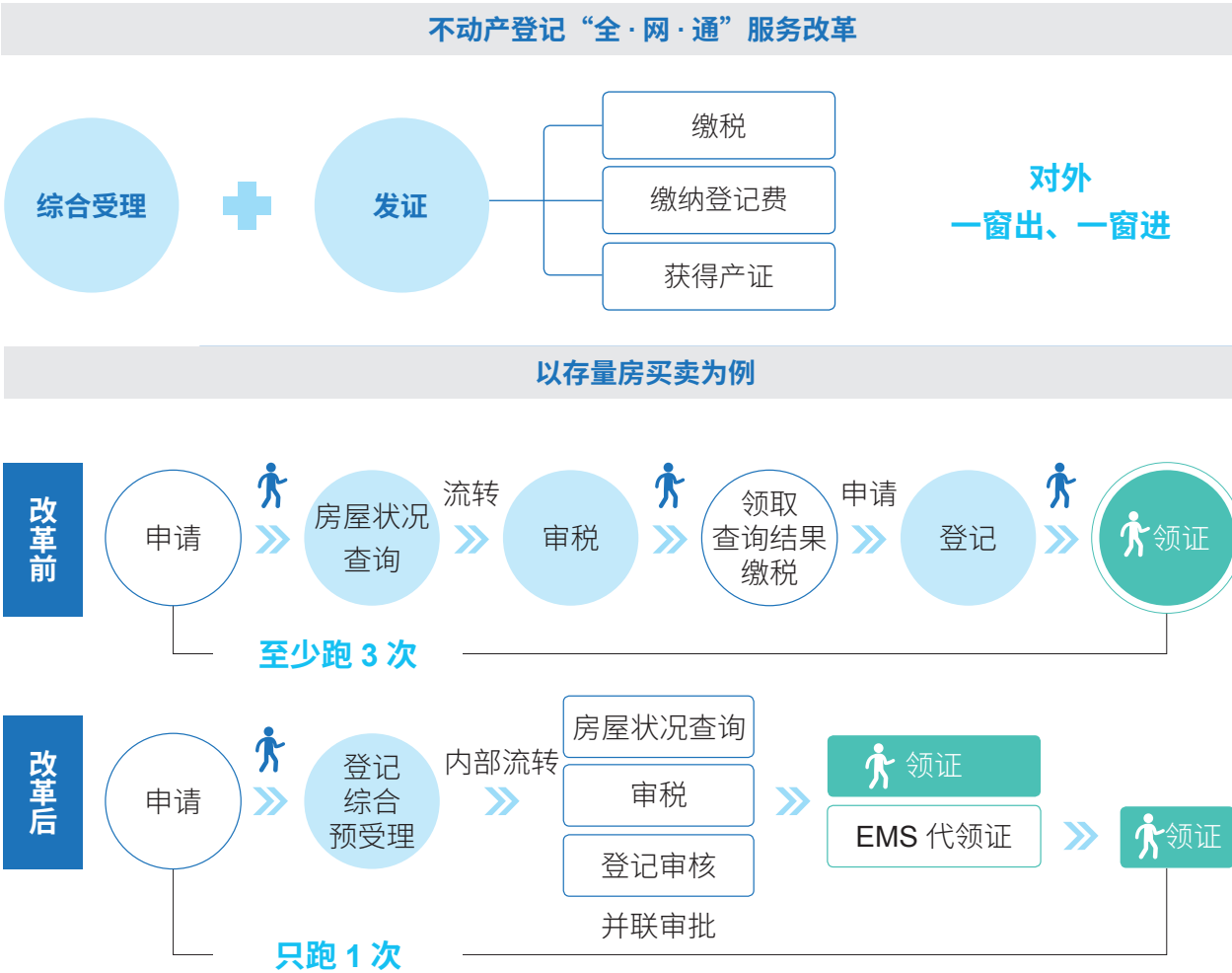
4.3 不动产登记改革与成效

4.3.1 改革举措

自 2018 年全网通服务改革以来，不动产登记经历了多轮营商环境改革，不断缩短服务时间，优化办事服务，充分体现为民服务的办事理念。上海市不动产登记“全·网·通”服务改革通过对不动产登记、交易、纳税等工作进行流程改造、系统升级和资源整合，减少办理环节，提高不动产登记审批效率，提升公众办事体验。

“一窗受理，并联办理”

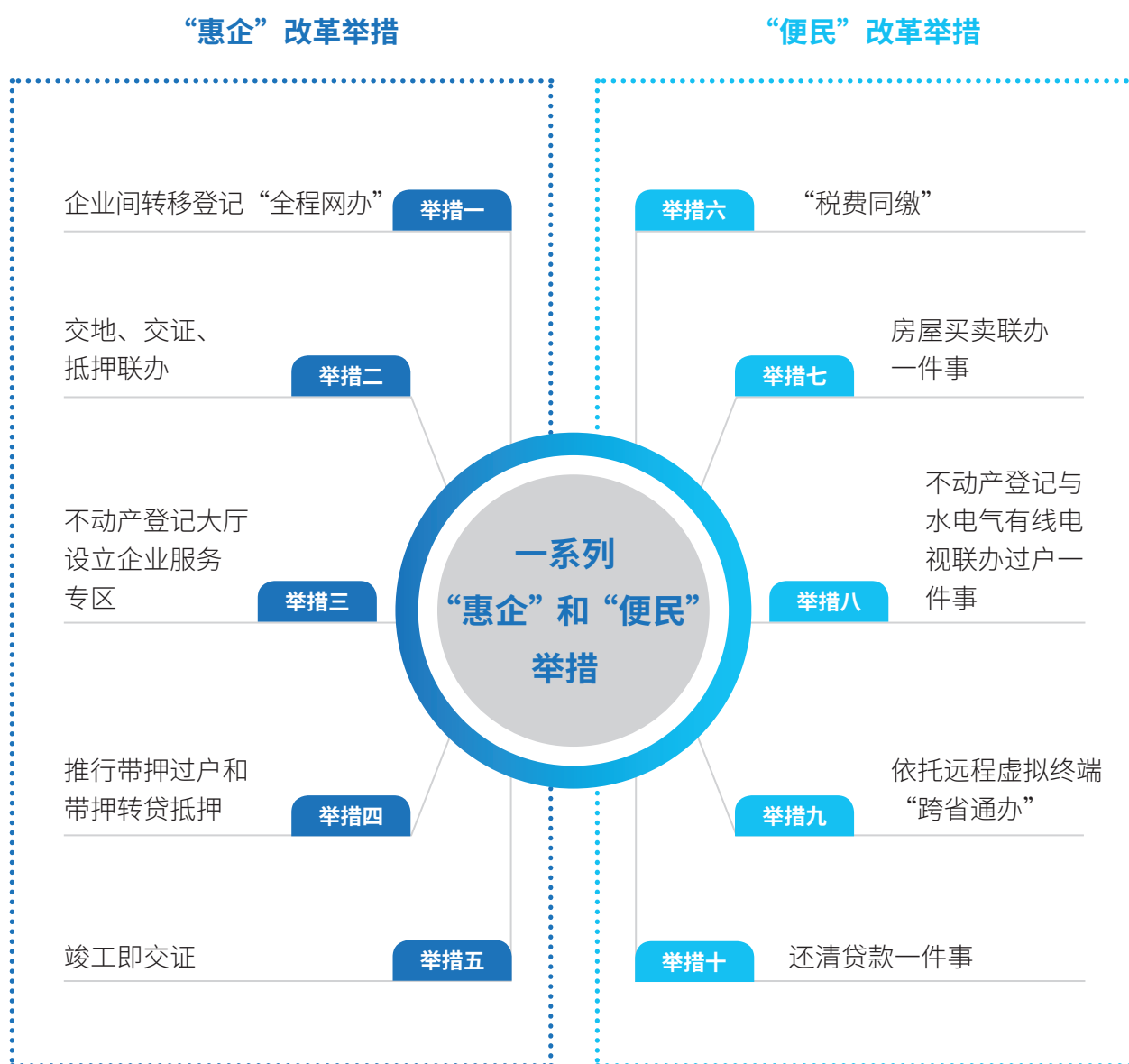
通过对业务流程、办理时限、受理模式等各方面再造重组，从原来的交易、税务、登记各自分窗受理、串联审批的线下模式转变为不动产登记线上“一窗受理、后台流转、并联审批”，根据不同业务类型，缩短办理时限。



“全程网办、跨省通办”

针对不动产登记高频业务，通过强化部门协同，优化帮办机制，开发集成系统，落实材料免交等举措，从“网上可办”“最多跑一次”向“全程网办”“网上好办”升级。进而在长三角地区打造以“全程网办”为主、线下帮办为辅的一体化“跨省通办”示范样板，支撑长三角区域更高质量一体化发展。

从“全·网·通”改革、“互联网+不动产登记”到“全程网办”、“跨省通办”，出台一系列“惠企”和“便民”举措，不断提高企业和群众办理不动产登记事项便利度。



“惠企”改革举措

1 企业间转移登记“全程网办”

围绕“高效办成一件事”，对企业和个人买卖房屋转移登记这一高频且涉及部门多、环节多、材料多的事项，通过强化部门协同，优化帮办机制，开发集成系统，落实材料免交等举措，从“网上可办”“最多跑一次”向“网上好办”“全程网办”升级。

案例 | 上海市首例企业间非居住不动产转移登记全程网办业务

2024年5月宝山区自然资源确权登记事务中心成功探索完成上海市首例企业间非居住不动产转移登记全程网办业务，为上海某集装箱服务企业在“一网通办”上办理了新建办公用房的转移登记，并在线核发了电子不动产权证书。



举措效果

01	“零跑动”	
	全程网办模式：	原模式：
	实现从线下“少跑动”至全程网办“零跑动”，企业在线上就能获取不动产权证书。	需要企业双方携带纸质材料至线下大厅办理。
02	“减材料”	
	全程网办模式：	原模式：
	企业部分材料免于提交。	线下办理双方企业还需要提供委托书、代理人身份证等。
03	“提效率”	
	全程网办模式：	原模式：
	企业线上完成缴纳税收后即可获取电子不动产权证书。	企业需要线下等待 90 分钟出证。



2 交地、交证、抵押联办

上海市规划资源局依托“一网通办”平台,进一步拓展“互联网+不动产登记”服务场景,推广“交地、交证、抵押联办”服务。

具体做法:

- 1 企业在签订土地出让合同后,登录“一网通办”平台,选择“交地即交证”服务,即可自动获取土地出让合同、土地出让金付讫、契税完税、地籍调查等信息。
- 2 银行通过“一网通办”平台在线申请办理“不见面抵押”业务,登记机构同步审批,发放电子证照。



达成效果:

- 实现交地、交证、抵押各环节无缝衔接,银行在取得抵押登记证明后,即可第一时间将抵押资金放款到位,有效帮助企业:
- 破解融资难、融资慢、融资贵等困难;
- 减轻企业资金周转压力;
- 加快项目建设进度,为企业发展降本增效提供便利。

3 不动产登记大厅设立企业服务专区

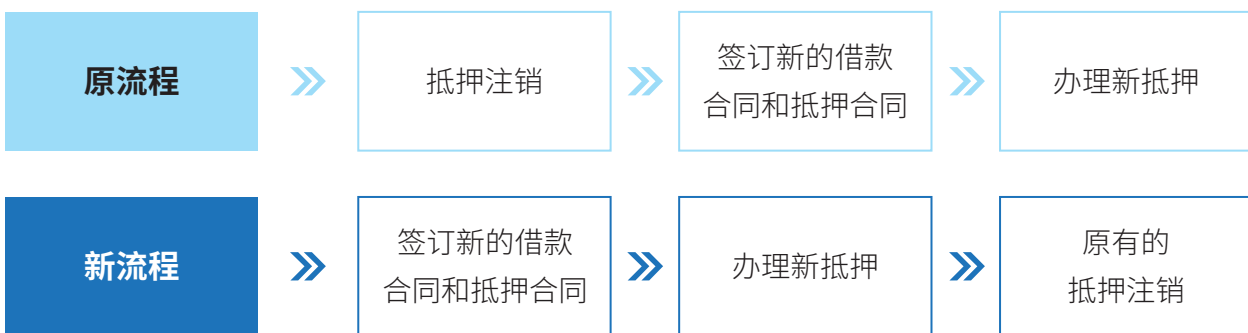
2018年,上海为进一步服务企业获取经营场所、办理不动产登记,在不动产登记大厅设立企业服务专窗,2019年,在不动产登记服务改革实现工厂、仓库类转移登记当场办结的基础上,进一步扩充登记类别,设立了企业服务专区,进一步加强了对企业的服务,其中企业间各类非居住不动产转移登记实现当场缴费,当场办结。

4 推行带押过户和带押转贷抵押

上海市规划资源局参与推行房产交易“带押过户”和“带押转贷抵押”，持续降低公众不动产交易成本。

带押过户：在带押过户模式下，企业公众在申请办理已抵押不动产转移登记时，无需提前归还旧贷款、注销抵押登记，即可完成过户、再次抵押和发放新贷款等手续，实现不动产登记和抵押贷款的有效衔接。

带押转贷抵押：带押转贷抵押，解决企业、群众在经营贷转贷方面，遇到还旧贷资金筹集困难的问题，通过**再造流程**，为普惠金融的高质量发展，服务实体经济，降低融资成本。



5 竣工即交证

对于不涉及产权分割和共有面积分摊的项目，项目竣工后可同步办理竣工验收和不动产登记。通过“多测合一”成果数据共享，优化了竣工验收和不动产登记流程，减少了办理环节和时间。

案例 | 上海首例“竣工即交证”产业项目顺利落地

2023年8月，上海山潜智能科技有限公司在取得规划资源验收合格证和综合验收合格通知书后，在金山区确权登记中心领取了不动产权证书，标志着上海市首例“竣工即交证”的产业项目顺利在金山落地，这也是市规划资源局大测调“测算合一”系统上线后金山区完成的首个项目。



扫码查看
相关报道

“便民”改革举措

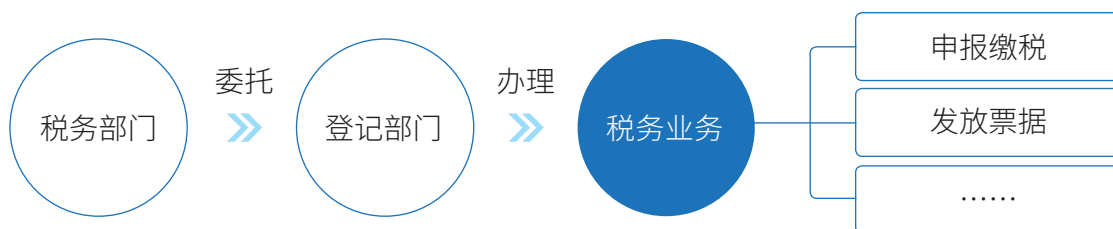
6 “税费同缴”

近年来，上海市进一步深化不动产登记与缴税“一窗通办，即时办结，同窗出证”，目前已实现“税费同缴”。

通过一网通办平台，在缴纳环节，税款（契税、增值税、个税等）与行政事业性收费（不动产登记费）合并为一笔订单支付，公众只需要进行一次支付操作，就可以缴纳不动产登记中涉及的税费。

登记缴税“合二为一” “税费同缴”

登记窗口直接办理缴税、登记事项，一个环节办理。

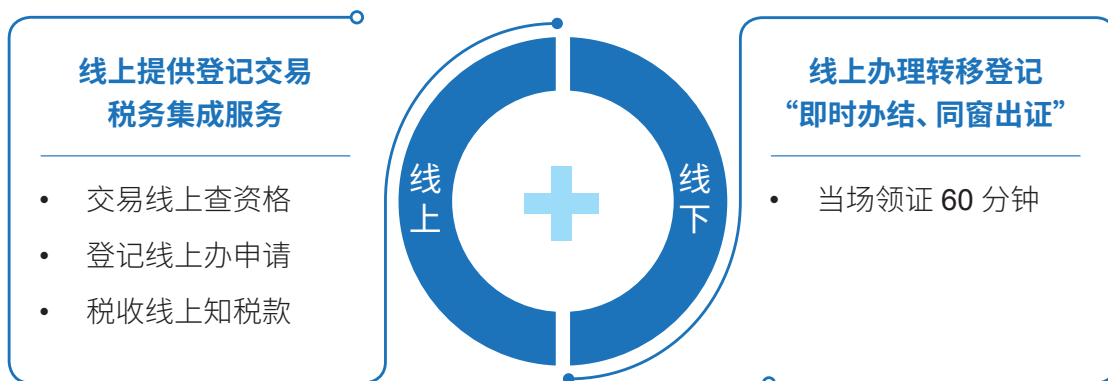


同时，通过一次支付、后台清分实现不动产登记税费同缴。

7 房屋买卖联办一件事

上海基于“一网通办”提供“线上+线下”的个人房屋买卖过户集成服务，网上申请房屋买卖转移登记可选择当场缴税、当场领证；线上通过申请后，线下只需跑一次登记交易大厅，现场过户、缴税、领证三合一当天完成，实现线下办理不动产转移登记“即时办结，同窗出证”，办理不动产权证“立等可取，只跑一次”。

登记缴税“合二为一” “税费同缴”

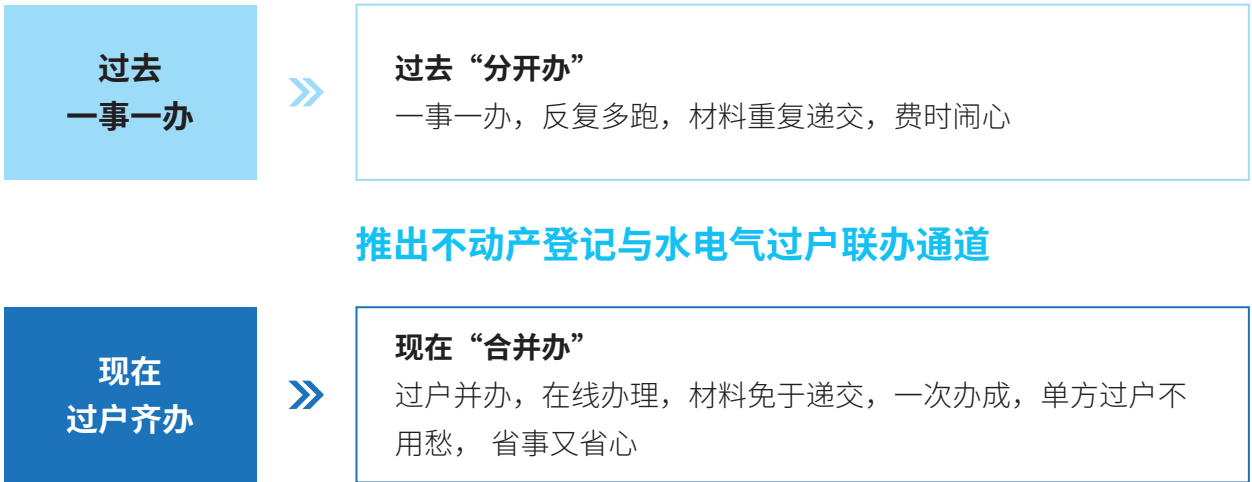


网上申请平台开通“房屋买卖联办一件事”服务

8 不动产登记与水电气有线电视联办过户一件事

上海市规划资源局联合市供水、电力、燃气公共事业管理部门，从申请条件、申报方式、受理模式、审核程序、发证方式、管理架构等方面进行流程再造、实施联动办理，将不动产登记与水电气过户多个服务事项整合为一个事项，用户办理水电气过户无需多跑路、登录多平台，实现“一站式”办理。

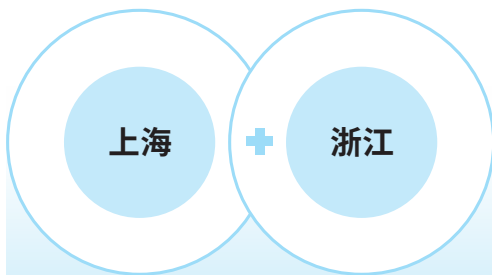
新取得房屋产权的业主，无需重复提交资料，只需通过“一网通办”，不动产登记水电气联办过户可以“一次审批，同步核验，并联审批”，完成验表过户。



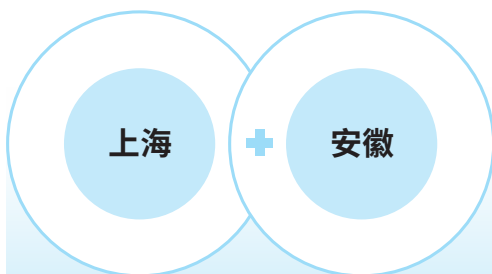
9 依托远程虚拟终端“跨省通办”

2020 年以来，上海市积极参与建立长三角区域不动产登记“跨省通办”联合工作机制，加快推进“互联网+不动产登记”，设置专门的“跨省通办”线下窗口，对“跨省通办”事项通过“一网通办”虚拟窗口实现异地帮办，构建以“全程网办”为主、线下帮办为辅的不动产登记一体化“跨省通办”模式，取得积极成效。

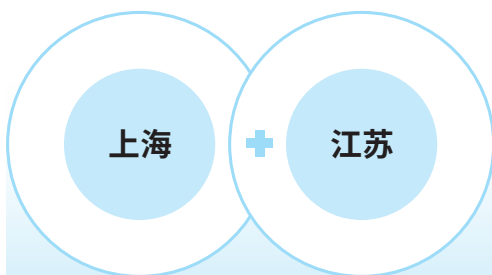
案例 | 协同苏浙皖登记部门，打造“跨省通办”示范样板



2024 年 4 月 25 日，上海长宁与浙江杭州完成首例不动产转移登记“跨省通办”案例



2024 年 5 月 16 日，上海浦东新区和安徽滁州完成首例不动产涉税转移登记“跨省通办”业务



2024 年 5 月 21 日，上海长宁与江苏苏州完成不动产抵押登记“跨省通办”案例



10 还清贷款一件事

上海市规划资源局等部门联合相关银行、担保公司共同推出还清房贷“一件事”，针对还清房贷后的办理抵押注销登记流程存在跑动次数多，办理周期长等问题，通过统一平台零跑动、精简环节减材料、智能秒批省时间三项重要改革举措实现还清房贷全程网办。实现了减环节、减时间、减跑动、减材料的改革实效。

改革举措

- 1 统一平台零跑动：**抵押人在线发起，抵押权人在线确认信息并提出申请，各部门并联审批，通过“一网通办”实时反馈办理结果，全流程在线办理，抵押人无需跑动。
- 2 精简环节减材料：**通过各机构数据直连，实现全流程电子化。流程优化后，抵押人无需提交纸质材料，抵押权人无需出具委托材料，省去了委托相关代理人提交申请登记的环节。
- 3 智能秒批省时间：**符合条件的注销登记全过程零人工，实现后台“秒批”，有效缩减了办件时间，降低了办件错误风险。

举措效果



4.3.2 改革成效



时间

自 2018 年上海市不动产登记服务改革至今，不动产登记服务改革以优化营商环境、便民、惠企为宗旨，通过流程再造、信息共享，办理环节和时限已大幅压缩。

不动产登记业务从以往的 41 天出证到改革后的 **5 个工作日办结或当日办结**。实现：

- 企业间不动产转移登记一个环节、90 分钟、当场缴税、当场办结；
- 个人线下办理转移登记“即时办结、同窗出证”，立等可取，只跑一次；
- 依托“一网通办”平台，推行全程网办，实现包括带押过户、交地即交证、水电气联办过户等改革举措。



费用

为不断降低不动产登记办事成本，提升公众办事体验，上海市于 2017 年开始执行新的收费标准，在不同的不动产登记类别上实行包括**收费标准下调、免收登记费、只收取证书工本费、以及针对不动产登记资料免收查阅费**的举措，降低不动产登记费用。



《不动产登记收费标准》



Q

如何办理不动产登记？

答：请扫码查看办理入口及办事指南



不动产登记办理流程如下所示：

企业间 不动产 转移登记

- 1 申请人在不动产登记办事大厅企业服务专区一次性提交不动产交易、登记、缴纳税费的申请（报）材料。
- 2 主管部门当场完成审核。
- 3 申请人可当场缴纳税费，当场领取不动产权证书。

个人间 房屋买卖 转移登记

- 1 申请人线上申请房屋买卖交易核验、不动产登记和缴纳税费。
- 2 信息齐全后，交易、登记和税务部门反馈结果。
- 3 申请人确认后至线下大厅办理。
- 4 在不动产登记办事大厅“一件事”窗口提交材料。
- 5 工作人员核对线上填报材料与线下提交材料一致。
- 6 核对一致的，在同一窗口缴纳税费，当场领取不动产权证书。

总结与展望

回首过去，2018 年启动改革以来，上海市切实强化组织保障，结合本市实际，形成了一套行之有效的政策体系，以一年一主题、一体化有序推进，改革范围从社会投资项目迈向全范围，管理理念从部门化改革迈向整体政府，连续发布 7 轮改革方案，推动改革循序渐进、迭代更新。

建筑许可领域，自 2018 年来以分类管理、流程再造、机构改革为主要抓手，从管理逻辑、法规制度、技术方法上突破创新，重塑业务流程，推出了“多审合一、多证合一、多测合一、多验合一、区域评估、用地清单制、多图联审、桩基先行”等改革举措，持续提升企业办事便利度。环境许可领域，推出分类管理、优化公众参与、规范第三方服务市场、提升智能化管理服务水平等措施，有效缓解环评“慢、繁、难”问题。不动产登记领域，自 2018 年实施“全网通”服务改革以来，从“互联网+不动产登记”迈向“全程网办、跨省通办”，实现了企业专区“一个环节”、房屋买卖转移登记“立等可取”、个人业务“只跑一次”、交地交证及抵押联办、交房交证等，不断提升办事体验、提高审批效率、优化成果应用。

2024 年，翻开世界银行营商环境新篇章，踏上营商环境优化提升新征程，上海作为中国唯一的专家样本城市，使命光荣责任重大。市规划资源局、市住房城乡建设管理委、市生态环境局将围绕世界银行 BR 评估体系的底层逻辑和方法论，对标“监管规则公开透明、公共服务协同高效、企业办事省时省钱”的评估导向，推动重点领域改革从案例式对标向普惠制全方位对标改革升级，从减环节、减材料、减成本的物理反应向流程再造、融合协同的化学反应升级，积极对接国际规则，全面塑造营商环境国际竞争新优势。

在前 6 年营商环境工作推进的基础上，市规划资源局、市住房城乡建设管理委、市生态环境局将继续坚持对标对表国际新标准，整体优化、多措并举、一体推进，紧扣经营主体关心关切，切实增强政策和服务的针对性，持续建设市场化、法治化、国际化一流营商环境，厚植经营主体成长沃土，为推动高质量发展、加快中国式现代化建设持续注入强大动力。

营商环境只有更好，没有最好，优化营商环境永远在路上。



