

上海市规划和自然资源局文件

沪规划资源建〔2026〕314号

关于印发《上海市建设工程规划许可豁免项目清单》的通知

各区规划资源局、各派出机构、各相关单位：

为进一步深化审批制度改革，提升政务服务水平，根据《自然资源部关于深化规划用地“多审合一、多证合一”改革的通知》（自然资发〔2023〕69号）等相关文件精神，结合已有工作实践，我局研究制定了《上海市建设工程规划许可豁免项目清单》（以下简称《豁免清单》），现予印发，并将有关事项通知如下：

一、工作要求

对于《豁免清单》中列举的建（构）筑物、设施设备等项目，建设单位（或个人）无需办理规划审批手续，但需满足下列条件：

（一）遵守《中华人民共和国民法典》《上海市住宅物业管理规定》等有关法律法规的规定。

（二）依法取得建设用地使用权，同时符合国家和本市关于国土空间用途管制的要求。

（三）坚守安全底线，保障公共利益，不破坏城市空间环境品质、不损害相邻权利人及其他利害关系人的合法权益。

（四）符合国土空间规划和相关技术标准、规范要求，符合本市历史风貌区和优秀历史建筑保护要求。

（五）加强街镇规划参与和群众自治。与住宅小区、宅基地相关的建设，应坚持社区协商共治的原则。住宅小区规划许可豁免的建设项目，实施主体或代建单位应组织编制建设方案，并发挥社区党组织牵头，居委会、业委会、物业服务企业和业主代表共同参与的党建引领物业治理联席会议制度的作用，协调建设方案实施。街道、乡镇或村居委会做好居民矛盾化解工作。

（六）符合其他相关法律法规和标准规范要求。清单内项目及建设行为，还应符合建筑结构、消防、交通、市政、生态环境保护等有关法律法规，以及国家和本市相关标准和规范。住房城乡建设管理、交通、绿化市容、生态环境等部门有具体管理要求的，按其规定执行。

经核查发现不符合建设工程规划许可豁免适用条件的，有关部门按照法律、法规的规定，依法予以处置。

建立部门监管协调联动机制。建设、交通、房屋、城市管理

等主管部门在履行部门职责时，对需要核实确认是否适用《豁免清单》的，规划资源部门积极协助开展认定。

二、规划许可豁免项目的实施

建设单位按照《豁免清单》，建设永久性房屋类建筑的，应编制建设方案（含总平面图和分层平面图），明确建设位置，建筑用途、建设规模、建设高度等信息，并在施工前通过“一网通办”向建设项目所在地的区规划资源主管部门报备。

对报备、请求行政协助确认、以及信访投诉的规划许可豁免建设项目，各区规划资源部门对其实施情况依法开展检查，检查的内容包括：是否属于规划许可豁免范畴、是否满足规划许可豁免适用的条件、是否符合《上海市城市规划管理技术规定（土地使用 建筑管理）》（以下简称《技术规定》）等。规划资源部门对检查中发现的问题，应及时告知建设单位；对涉及违法建设的，应书面抄告有执法权的部门。

三、确权登记

列入《豁免清单》，不占用共有空间的永久性房屋类建筑（不含加装电梯、风雨连廊、停车棚、临时性设施等），符合《技术规定》，所在宗地及地上建筑物所有权属于同一权利主体的，可依法申请办理不动产登记。

已建成的建设项目和规划许可豁免建设项目的总计容建筑面积超过出让合同约定的开发容量，应签订补充出让合同。合同对补缴土地出让价款有约定的，从其约定。

建设单位完成建设后，通过“一网通办”提交《上海市建设工程“多测合一”成果报告书》，对符合国土空间规划的原则和《技术规定》的，区规划资源部门在5个工作日内出具《上海市建设工程规划许可豁免项目检查结论单》。建设单位按照不动产登记技术规定等要求，并凭《上海市建设工程规划许可豁免项目检查结论单》、建设方案图纸、工程竣工验收备案凭证或街镇核发的限额以下小型工程确认完工销项证明等材料，申请办理房屋所有权登记。

四、文件施行

本通知自印发之日起实施。

市规划资源局根据“放管服”改革及国家相关政策要求，对《豁免清单》进行动态更新，并结合实际管理需要适时优化调整。

各区规划资源部门应及时总结工作经验并向市局反馈。

- 附件：1. 上海市建设工程规划许可豁免项目清单
2. 上海市建设工程规划许可豁免报备表
3. 上海市建设工程规划许可豁免项目检查结论单

上海市规划和自然资源局

2026年10月13日

附件 1

上海市建设工程规划许可豁免项目清单

一、既有住宅小区，改善居住条件的项目或设施

1. 既有多层住宅加装电梯。
2. 增设电动自行车、新能源汽车充电站、点、桩，以及停车棚等设施。
3. 垃圾分类收集点，以及其他有利于改善居住环境的环卫设施。
4. 既有住宅小区开展适老性改造，完善无障碍设施。

二、公共建筑、公共空间品质提升类项目或设施

5. 行政办公、教育、医疗、体育、（疗）养老院等公共建筑项目，加装电梯、风雨连廊。
6. 商业建筑内部的业态调整或者互换。包括商店、超市、网吧、餐饮、娱乐、影剧院、健身房、培训机构、金融保险服务、宠物医院、公共设施营业网点等。
7. 15 分钟社区生活圈内增设的小型（总建筑面积小于 30 平方米）社区级公共服务设施。
8. 公益性的大型场馆为会议、展览等活动搭建的临时性设施。
9. 公安等城市管理部门设立的用于城市安全、治安管理的监控设备、岗亭等公益性设施。
10. 设置在项目用地红线范围内，由相关主管部门认定且不影响公共空间使用的基站、机房等通信设施。
11. 经主管部门同意后，利用城市高架桥桥下空间，设置平

面或机械式停车设备类的公共停车场，或者足球、篮球场等运动场地。

12. 城市公共空间（如广场、街道）中的座椅、饮水台、灯具、活动景观、交通设施、无障碍设施等相关公共设施。

13. 为架空线落地服务的箱变等相关设施。

14. 公园、绿地、广场用地内的公共艺术品、园林小品、人行景观桥、休憩座椅、移动厕所等设施。

三、产业项目推动生产经营的设施

15. 因生产经营需要，由园区管理部门组织实施，在厂房、仓储等建筑外部加装电梯、风雨连廊、雨篷等生产辅助设施的。

16. 因生产管理需要，增设的电动自行车、新能源汽车充电站、点、桩，以及停车棚等设施。

17. 因消防、人防、电力、环保等相关部门要求，建筑面积不超过 100 平方米的配电室、水泵室、消控室、污水处理等配套设施。

四、其他

18. 为加强管理，提升居住小区、学校、医院、办公园区、厂区等安全而设置的消防楼梯、消防设施、门卫室、岗亭、围墙、监控设备、信报箱、快递箱柜等设施设备。

19. 在经批准的用地范围内，建设室外机械式立体停车设备，以及在已建车库内部加装机式立体停车设备等。

20. 建设项目用地红线范围内的临时性施工用房、施工工棚、施工围墙。

21. 在经批准的宅基地范围内，增设农民自用的电动自行车充电桩或电动自行车停车棚。

附件 2

上海市建设工程规划许可豁免报备表

建设单位情况			
建设单位/个人			
报备项目情况			
项目名称			
建设地点	(具体到路名-门牌号码)		
建设四至范围			
建筑用途		建筑面积	
建筑高度		建筑层数	
项目所在地的 区规划资源部门			
拟开工时间 (年月)		拟竣工时间 (年月)	
申报承诺			
1. 本单位承诺对报备信息的真实性、合法性和完整性负责。 2. 本单位承诺建设项目符合上海市建设工程规划许可豁免的相关工作要求。			
联系人姓名		身份证件类型	
联系电话		证件号码	
联系邮箱		联系地址	

注：需同步上传建设方案，含总平面图、分层平面图。

附件 3

上海市建设工程规划许可豁免项目 检查结论单

建设单位名称：

你单位建设的 XXX 项目，符合国土空间规划的原则和《上海市城市规划管理技术规定（土地使用 建筑管理）》。已签订补充出让合同（合同编号：）。

经核查：建筑面积为：XXX 平方米，建筑高度为 XX 米，建筑层数为 X 层，建筑用途为 XXX。

上海市 XX 区规划和自然资源局

年 月 日

公开属性：主动公开

上海市规划和自然资源局办公室

2026 年 10 月 13 日印发
