

# 上海市住房和城乡建设管理委员会 文件 上海市房屋管理局

沪房规范〔2025〕7号

## 关于加强本市优秀历史建筑管理的通知

各区住房保障房屋管理局，各区建设行政管理部门，各区住宅修缮管理部门，各相关单位：

为贯彻落实市委、市政府关于“建立最严格的保护制度”的重要指示，按照《上海市历史风貌区和优秀历史建筑保护条例》（以下简称《保护条例》）和我市建设管理的有关规定，进一步明确市、区两级管理部门在优秀历史建筑保护管理上的分工和责任，落实属地化管理，现就相关要求通知如下：

### 一、职责分工

市、区房屋行政管理部门应当按照《保护条例》规定，共同做好保护管理工作。市房屋行政管理部门负责政策制

定、综合协调、业务指导以及《保护条例》规定的相关事项。市历史建筑保护事务中心负责优秀历史建筑保护管理日常事务性工作。区房屋行政管理部门负责本辖区内优秀历史建筑的保护管理，全过程参与本辖区范围内优秀历史建筑修缮（装修改造）工程日常管理。

市建设行政管理部门负责需办理施工图审查的非居住类优秀历史建筑、以及需办理建设工程规划许可证的非居住类优秀历史建筑修缮（装修改造）工程的建设管理。

各区住宅修缮管理部门负责居住类优秀历史建筑、无需办理建设工程规划许可证且无需办理施工图审查的非居住类优秀历史建筑的修缮（装修改造）工程的建设管理。

各街镇城市网格化管理部门负责按照《上海市城市网格化综合标准》的要求，组织开展辖区内优秀历史建筑的日常巡查及网格化监督。

## 二、日常管理

### （一）建立信息联系网络

各区房屋行政管理部门应当落实具体管理部门和专人，与优秀历史建筑保护责任人、使用人以及物业管理单位建立信息联系，及时沟通有关保护管理方面的信息，做好优秀历史建筑保护的指导和服务工作，并通过《优秀历史建筑保护要求告知书》（附件1）明确告知其应当承担的保护责任与义务。市历史建筑保护事务中心应当对各区报送的月度巡查

情况进行核对，对异常情况及时跟进，并及时汇总各区修缮（装修改造）项目进展情况，定期报送市房屋行政管理部门。

## **（二）加强督促指导**

各区房屋行政管理部门应当加强优秀历史建筑日常维修养护的监管，并根据各区实际情况制定相关措施，督促和指导建筑的保护责任人、使用人和有关的物业管理单位严格按保护管理要求履行保护责任和实施物业管理，保障建筑安全，杜绝失修失养。

## **（三）严格转让出租管理**

优秀历史建筑产权转让或出租时，转让人或出租人应当向受让人或承租人说明保护要求。双方应当对保护的责任与义务作出书面承诺，双方的《优秀历史建筑保护要求承诺书》（附件2）应当报送区房屋行政管理部门，并作为转让或出租合同的附件。

## **（四）强化日常监管**

各街镇城市网格化管理部门应当根据《保护条例》要求，对优秀历史建筑实施网格化管理，加强日常巡查，及时发现擅自拆除、擅自修缮、违章搭建、破墙开店等危害优秀历史建筑的违规行为。对发现的优秀历史建筑标志牌缺失、破损、脏污、移位松动等情况，应当及时派单区房屋行政管理部门，并监督处置形成闭环。

对违反《保护条例》规定，如未履行保护责任，擅自修

缮、装修，未按具体保护要求设置、改建相关设施，擅自改变优秀历史建筑的使用性质、内部设计使用功能，对优秀历史建筑的修缮不符合建筑的具体保护要求或者相关技术规范，擅自拆除优秀历史建筑，或者从事危害建筑安全活动，需进行执法处罚的，由城管执法部门进行处罚，区房屋行政管理部门做好协助配合工作。

### 三、工程管理

我市优秀历史建筑的修缮（装修改造）工程按照工程规模和技术情况实行差别化管理。

（一）对于投资额 100 万元及以上的优秀历史建筑的修缮（装修改造）工程，应当通过上海市政府“一网通办”总门户的上海市工程建设项目审批管理系统进行申报。必须招标的工程项目，应当在上海市建设工程交易服务中心或上海市住宅修缮工程招投标电子化交易平台进行全过程招标投标活动，招采具有相应资质的专业设计、施工单位实施。

需办理施工图审查的非居住类优秀历史建筑修缮（装修改造）工程，在线进行施工图设计文件审查，建设行政管理部门核发施工许可证、开展消防设计审查验收（属于特殊类建设工程的）或验收备案（属于其他建设工程的），质量安全监督机构对工程安全、质量实施监督，在线办理竣工验收备案；居住类优秀历史建筑和不需办理施工图审查的非居住类优秀历史建筑修缮（装修改造）工程，在线办理合同备案、

住宅修缮管理部门进行开工审核、住宅修缮管理部门对施工过程实施监督检查、在线办理竣工备案。

在工程竣工验收前，设计方案受理部门应当对重点保护部位进行专项评估，市房屋行政管理部门根据工程情况加强指导。

对申请人已经提交并且能够通过信息化手段调取的材料，或者能够通过数据互认共享手段获取的其他单位的证明材料，申请人无需重复提供。

**（二）**对投资额低于 100 万元的修缮（装修改造）工程，纳入各区属地化管理。其中，对不涉及变动主体结构，不改变使用性质，不实施整体立面改动，并经现场踏勘确认不涉及重点保护部位及特色内部装饰的局部修缮或单元户装修行为，按照区房屋行政管理部门制定的简易程序进行管理。工程施工应当纳入各区限额以下小型房建工程监督管理范围。

## 四、健全机制

### **（一）加强组织协同**

市、区房屋行政管理部门应当按照《保护条例》要求，进一步明确管理职责、落实保护责任，建立健全市、区两级组织机构，并建立相应的工作制度。各区相关职能部门要根据各自职责依法履职，切实做好优秀历史建筑保护管理工作。

## （二）落实普查制度

市、区房屋行政管理部门按照《保护条例》规定对优秀历史建筑的使用、修缮和保护状况进行定期普查。普查的内容、技术标准等应当按照《上海市优秀历史建筑调查评估工作实施办法》及相关操作导则执行。普查结果应当书面告知建筑的保护责任人、使用人和相关物业管理单位。根据普查结果，对存在安全隐患的优秀历史建筑，区房屋行政管理部门应当督促指导建筑的保护责任人、使用人落实保护责任。对属于老旧小区改造范围的优秀历史建筑，优先纳入改造计划并实施。

## （三）丰富管理手段

市、区房屋行政管理部门应当积极创新管理手段，建立健全我市优秀历史建筑保护管理系统。系统内容包括房屋权籍、房屋状况、历史沿革、保护要求、历年修缮情况等基础档案，以及三维数字化测绘成果、特色构件和工艺工法等数字化信息，并结合房屋普查、项目资料、巡查情况、标志牌勘误等工作信息，实现信息及时更新和资源共享。同时，鼓励智能化手段在日常保护管理中的应用。

## （四）事中事后监管

建设行政管理部门和房屋行政管理部门，应当按各自职责分工加强优秀历史建筑修缮（装修改造）工程的事中事后监管。根据优秀历史建筑修缮（装修改造）工程的特点，深

入开展工程安全隐患和风险的排查整治。

房屋行政管理部门还应当建立评估机制，对建筑保护效果进行后评估。市房屋行政管理部门组织对优秀历史建筑保护管理工作进行年度评估。

## 五、施行日期

本通知自 2026 年 1 月 1 日起施行，有效期至 2030 年 12 月 31 日。

附件：1、优秀历史建筑保护要求告知书

2、优秀历史建筑保护要求承诺书

2025 年 12 月 22 日

（此件公开发布）

## 附件 1

### 优秀历史建筑保护要求告知书

\_\_\_\_\_路\_\_\_\_\_弄\_\_\_\_\_号建筑所有人、使用人及有关的物业管理单位：

\_\_\_\_\_路\_\_\_\_\_弄\_\_\_\_\_号建筑已于\_\_\_\_\_年\_\_\_\_\_月  
\_\_\_\_\_日被上海市人民政府公布为市级建筑保护单位，属优秀历史建筑，根据上海市人民代表大会常务委员会公布、于 2023 年 12 月 28 日起施行的《上海市历史风貌区和优秀历史建筑保护条例》（以下简称《条例》）有关规定，对优秀历史建筑的保护要求告知如下：

1、优秀历史建筑的保护责任人、使用人及有关的物业管理单位须遵守《条例》有关规定，在使用和日常养护中要爱护优秀历史建筑及其标志牌，切实履行保护责任。不得在建筑内堆放易燃、易爆和腐蚀性的物品，不得从事损坏建筑主体承重结构或者其他危害建筑安全的活动；不得擅自改动建筑的外部立面、内部空间及其装饰；不得擅自改变建筑的使用性质。

2、优秀历史建筑由保护责任人负责修缮、保养，保护责任人应当按照建筑的具体保护要求或者普查提出的要求，及时对建筑进行修缮，保障建筑安全，建筑的使用人应当予以配合。

3、优秀历史建筑转让或出租时，转让人或出租人应当对该处优秀

历史建筑的保护情况作出书面说明，受让人或承租人应当了解优秀历史建筑的状况，签收书面告知书，双方应当对保护的责任与义务作出书面承诺。双方的保护要求告知书和承诺书等文件应当作为转让或出租合同的附件，并报送区房屋管理部门。

4、该处优秀历史建筑的保护技术管理规定如下：

- (1) 保护要求类别：类；
- (2) 立面、环境保护重点及要求：
- (3) 内部保护重点及要求：
- (4) 其它要求：

在全面保护管理的前提下，重点保护部位必须严格按原貌保护。

5、优秀历史建筑的保护管理按《条例》及保护技术管理规定等法规和要求执行。《条例》部分条款摘录如下：

第五条 市、区人民政府负责本行政区域内历史风貌区和优秀历史建筑的保护工作，并提供必要的政策保障和经费支持。

市、区人民政府设立历史风貌区和优秀历史建筑保护委员会，协调解决本市、各区所辖范围内历史风貌区和优秀历史建筑保护工作中的重大问题。

任何单位和个人都有保护历史风貌区和优秀历史建筑的义务，对危害历史风貌区和优秀历史建筑的行为，可以向规划资源管理部门或者房屋管理部门举报。规划资源管理部门或者房屋管理部门对危害历史风貌区和优秀历史建筑的行为应当及时调查处理。

第二十八条 优秀历史建筑的保护要求，根据建筑的历史、科学和艺术价值以及完好程度，分为以下四类：

- (一) 建筑的立面、结构体系、平面布局和内部装饰不得改变；
- (二) 建筑的立面、结构体系、基本平面布局和有特色的内部装饰不得改变；
- (三) 建筑的主要立面、主要结构体系和有特色的内部装饰不得改变；
- (四) 建筑的主要立面、有特色的内部装饰不得改变。

市房屋管理部门应当会同市规划资源管理部门对每处优秀历史建筑的本体及其外部空间格局、环境要素提出具体保护要求，经专家委员会评审后报市人民政府批准。

第二十九条 本市实行优秀历史建筑保护责任人制度。

优秀历史建筑所有人为保护责任人。优秀历史建筑属于直管公有房屋或者由房屋管理部门依法代管的，房屋经营管理单位为保护责任人。

第三十条 优秀历史建筑保护责任人应当履行下列保护责任：

- (一) 按照优秀历史建筑具体保护要求和普查提出的要求，进行日常维护和修缮；
- (二) 保障建筑安全，确保消防等设施设备的正常使用，发现安全隐患或者险情，及时采取隐患或者风险排除措施，并向相关管理部门报告；
- (三) 配合相关管理部门对优秀历史建筑的普查以及网格化管理等

工作。

第三十一条 优秀历史建筑使用人应当按照国家和本市规定合理、安全使用建筑和设施设备，发现安全隐患或者险情，及时采取隐患或者风险排除措施，并向相关管理部门报告。

优秀历史建筑使用人应当配合保护责任人履行保护责任，并配合相关部门对优秀历史建筑的普查以及网格化管理等工作。

第三十二条 市、区房屋管理部门应当做好优秀历史建筑保护的指导和服务工作。区房屋管理部门应当将优秀历史建筑的具体保护要求书面告知建筑的保护责任人和有关的物业管理单位，明确其应当承担的保护义务。

优秀历史建筑转让、出租的，转让人、出租人应当将有关的保护要求书面告知受让人、承租人，并报送区房屋管理部门。受让人、承租人应当承担相应的保护义务。

第三十三条 市房屋管理部门应当组织区房屋管理部门定期对优秀历史建筑的使用和保护状况进行普查，并建立专门档案。普查结果应当书面告知建筑的保护责任人、使用人和有关的物业管理单位。

第三十四条 禁止在优秀历史建筑上设置户外广告设施，严格控制设置其他外部设施。

在优秀历史建筑上设置户外招牌、景观照明等外部设施，改建、增设卫生、给排水或者电梯等内部设施的，应当符合该建筑的具体保护要求；设置的外部设施还应当与建筑立面相协调。

对在优秀历史建筑上设置外部设施或者改建、增设内部设施的，相关部门审批时，应当征求区房屋管理部门的意见。

第三十五条 优秀历史建筑的所有人和使用人不得在建筑内堆放易燃、易爆和腐蚀性的物品，不得从事损坏建筑主体承重结构或者其他危害建筑安全的活动。

第三十六条 优秀历史建筑的使用性质、内部设计使用功能不得擅自改变。

优秀历史建筑的保护责任人根据建筑的具体保护要求，确需改变建筑的使用性质和内部设计使用功能的，应当将方案报市房屋管理部门审核批准。市房屋管理部门在批准前应当听取专家委员会的意见；涉及改变建设工程规划许可证核准的使用性质的，应当征得市规划资源管理部门的同意。

第三十九条 优秀历史建筑的保护责任人应当按照建筑的具体保护要求或者普查提出的要求，及时对建筑进行修缮，建筑的使用人应当予以配合，区房屋管理部门应当予以督促和指导。优秀历史建筑的保护责任人未履行相应的修缮义务，且情节严重的，区房屋管理部门在作出相应认定后，可以向不动产登记机构申请记载于不动产登记簿。

优秀历史建筑由保护责任人负责修缮，并承担相应的费用；保护责任人和使用人另有约定的，从其约定。履行修缮义务的保护责任人或者使用人可以向区人民政府申请资金补助。

执行政府规定租金标准的公有非居住优秀历史建筑的承租人，应当

按照政府规定租金标准与房地产市场租金标准的差额比例承担部分修缮费用。

优秀历史建筑修缮过程中产生争议的，依法通过协商、调解、诉讼等方式予以解决。

第四十条 优秀历史建筑的保护责任人未按照建筑的具体保护要求及时修缮致使建筑发生损毁危险或者未定期整修建筑立面的，区房屋管理部门应当责令其限期抢救修缮或者整修。

第四十一条 优秀历史建筑的修缮应当由建筑的保护责任人委托具有相应资质的专业设计、施工单位实施。

优秀历史建筑的保护责任人应当将修缮的设计、施工方案事先报送市房屋管理部门；涉及建筑主体承重结构变动的，应当向市规划资源管理部门申请领取建设工程规划许可证。市规划资源管理部门在核发建设工程规划许可证之前，应当征得市房屋管理部门的同意。

第四十四条 优秀历史建筑因不可抗力或者受到其他影响发生损毁危险的，建筑的保护责任人应当立即组织抢险保护，采取加固措施，并向区房屋管理部门报告。区房屋管理部门应当予以督促和指导，对不符合该建筑具体保护要求的措施应当及时予以纠正。

第四十五条 依法确定的优秀历史建筑不得擅自迁移、拆除。因特殊需要必须迁移、拆除或者复建优秀历史建筑的，应当由市规划资源管理部门和市房屋管理部门共同提出，经专家委员会评审后报市人民政府批准。

迁移、拆除和复建优秀历史建筑的，应当在实施过程中做好建筑的详细测绘、信息记录和档案资料保存工作，并按本市建设工程竣工档案管理的有关规定，及时报送市城市建设档案馆。

第四十七条 违反本条例规定，对优秀历史建筑保护责任人、使用人未履行保护责任的，由区房屋管理部门责令改正；拒不改正的，对单位处一万元以上五万元以下的罚款，对个人处两千元以上一万元以下的罚款；情节严重的，对单位处五万元以上十万元以下的罚款，对个人处一万元以上五万元以下的罚款。其中，对违反房屋安全、消防安全要求的行为，按照物业管理、消防相关规定进行处理。

第四十八条 违反本条例规定，未按建筑的具体保护要求设置、改建相关设施，擅自改变优秀历史建筑的使用性质、内部设计使用功能，或者从事危害建筑安全活动的，由市房屋管理部门或者区房屋管理部门责令其限期改正，并可以处该优秀历史建筑重置价百分之二以上百分之二十以下的罚款。

第四十九条 违反本条例规定，擅自迁移优秀历史建筑的，由市规划资源管理部门责令其限期改正或者恢复原状，并可以处该优秀历史建筑重置价一到三倍的罚款。

违反本条例规定，擅自拆除优秀历史建筑的，由市房屋管理部门或者区房屋管理部门责令其限期改正或者恢复原状，并可以处该优秀历史建筑重置价三到五倍的罚款。

第五十条 违反本条例规定，对优秀历史建筑的修缮不符合建筑的

具体保护要求或者相关技术规范的,由市房屋管理部门或者区房屋管理部门责令其限期改正、恢复原状,并可以处该优秀历史建筑重置价百分之三以上百分之三十以下的罚款。

特此告知。

区房屋管理局

年 月 日

所有人签收: \_\_\_\_\_

日期: \_\_\_\_\_

使用人签收: \_\_\_\_\_

日期: \_\_\_\_\_

物业管理单位签收: \_\_\_\_\_

日期: \_\_\_\_\_

注:此件所有人、使用人、物业管理单位、区房管局各保存一份。

## 附件 2

### 优秀历史建筑保护要求承诺书

\_\_\_\_\_路\_\_\_\_\_弄\_\_\_\_\_号建筑已于\_\_\_\_\_年\_\_\_\_\_月\_\_\_\_\_日被上海市人民政府公布为上海市优秀历史建筑，根据上海市人民代表大会常务委员会公布、于 2023 年 12 月 28 日起施行的《上海市历史风貌区和优秀历史建筑保护条例》（以下简称《条例》）有关规定，优秀历史建筑在转让或出租时，需转让人、受让人或出租人、承租人对保护要求作出以下承诺：

1、转让人或出租人（包括转租人，以下同）在转让或出租前承诺在使用过程中已按《条例》及保护要求告知书的要求履行了相关的保护的责任与义务，未擅自改动建筑的外部立面、结构体系、内部空间及其装饰，未擅自改变建筑的使用功能。

转让人或出租人如违反《条例》及保护要求告知书的要求，将按《条例》规定承担相关法律责任，整改后方可办理转让或租赁手续。

2、受让人或承租人同意签收“优秀历史建筑保护要求告知书”，并同意按《条例》及保护技术管理规定等法规履行保护的责任与义务。在使用和日常养护中要爱护优秀历史建筑，切实履行保护责任。不得擅自改动建筑的外部立面、结构体系、内部空间及其装饰，不得擅自改变建筑的使用功能。

转让人、受让人或出租人、承租人特此承诺。

转让人或出租人承诺同意签收、盖章: \_\_\_\_\_

日期: \_\_\_\_\_

受让人或承租人承诺同意签收、盖章: \_\_\_\_\_

日期: \_\_\_\_\_

注:此件作为交易合同的附件,转让人、受让人或出租人、承租人,区房管局各保存一份。

---

抄送：上海市历史建筑保护事务中心、上海市住宅修缮工程  
质量事务中心。

---

上海市房屋管理局办公室

2025年12月24日印发