公 开

上海市住房和城乡建设管理委员会
上 海 市 房 屋 管 理 局
上 海 市 商 务 委 员 会 文件
上 海 市 规 划 和 自 然 资 源 局
上 海 市 邮 政 管 理 局

沪建房管联〔2020〕729 号

关于上海市推进住宅小区和商务楼宇智能末端配送设施（智能快件箱）建设的实施意见

各有关单位:

为贯彻落实《上海市推进新型基础设施建设行动方案（2020—2022 年）》（沪府〔2020〕27 号）、《关于本市推进电子商务与快递物流协同发展的实施意见》（沪府办〔2019〕1 号）等要求，进一步推进本市住宅小区和商务楼宇智能末端

配送设施（智能快件箱）建设，提升公共配套服务，优化民生服务智能化终端布局，现提出如下实施意见:

一、指导思想

以习近平新时代中国特色社会主义思想为指导，深入贯彻落实党的十九大精神和习近平总书记考察上海重要讲话精神，践行“人民城市人民建，人民城市为人民”的重要理念，深化供给侧结构性改革，以高质量发展为目标，有效破解末端配送突出问题，有序推进本市住宅小区和商务楼宇智能末端配送设施（智能快件箱）建设，不断提高智能末端配送设施（智能快件箱）配送效率，更好满足消费升级的需要。

二、基本原则

（一）坚持市场驱动、政府推动的原则。坚持规划引领，依托市场机制有效配置资源，发挥政府统筹作用，引导企业有序竞争健康发展，提供优质高效服务。

（二）坚持公共属性、资源共享的原则。智能末端配送设施（智能快件箱）属于公共服务设施，用于设置智能末端配送设施的公共服务场所（包括服务用房和服务场地等）应向住户和使用企业开放。

（三）坚持注重效率、提升服务的原则。通过创新制度、标准和服务等，促进末端配送有效衔接，提升智能末端配送设施（智能快件箱）使用效率和服务水平。

（四）坚持需求导向、分类推进的原则。根据用户的需求，对新建、在建、既有住宅小区和商务楼宇，分类推进智能末端配送设施（智能快件箱）的建设和完善。

三、发展目标

全面推进本市智能末端配送设施（智能快件箱）建设，优化末端配送布局，提高末端配送效率，为解决本市末端配送最后“一公里”难题提供有力支撑。

力争到 2022 年末，符合设置条件的住宅小区智能快件箱布设比例达到 90％以上、商务楼宇布设比例大幅提高，同步促进其他智能末端配送设施的布设和使用，

四、规划与建设

（一）新建住宅小区和商务楼宇

1、新建住宅小区和商务楼宇应配置智能末端配送设施（智能快件箱）服务用房，与建设项目“同步规划、同步设计、同步建设、同步验收”。

2、智能末端配送设施（智能快件箱）服务用房的规划、建设等应符合《上海市住宅小区和商务楼宇智能末端配送设施（智能快件箱）规划建设导则》以及国家和本市有关要求，且建筑面积不低于 25 平方米。

3、建设单位应将智能末端配送设施（智能快件箱）服务用房纳入方案设计及施工图设计，按照核准要求进行建设，并

按规定缴纳相应的专项维修资金。

4、规划资源部门应通过行政协助方式，在规划设计条件或设计方案阶段，针对智能末端配送设施（智能快件箱）服务用房设置征询邮政等行业主管部门意见。

5、施工图审查机构应将智能末端配送设施(智能快件箱）服务用房纳入施工图设计文件审查范围。

6、建设管理部门应将智能末端配送设施（智能快件箱）服务用房纳入工程竣工验收备案内容。

7、房屋管理部门应将规划要求配置的智能末端配送设施（智能快件箱)服务用房纳入新建住宅交付使用许可的公共服务设施核查范畴。

8、建设单位应在房屋销售合同或其他书面形式中，明确智能末端配送设施（智能快件箱）服务用房归全体业主共有，不得交易、抵押和改变用途。

房屋管理部门应将智能末端配送设施（智能快件箱）服务用房纳入业主共有房地产认定范围。

9、在业主大会成立之前，新建住宅小区的建设单位应当通过公开招标选聘智能末端配送设施(智能快件箱)运营企业，签订书面的前期运营服务合同，前期运营服务合同期限到业主大会成立，并作为房屋销售合同的附件。

前期运营服务招标文件（含合同）示范文本由邮政等行业

主管部门制定。前期运营企业应将前期运营服务合同报备邮政等行业管理部门。

10、业主大会成立后，应当由业主大会、或由业主大会授权业主委员会依法定程序作出续聘或者另聘运营企业的决定，并签订新的运营服务合同。

新的运营服务合同签订前，运营企业按照原合同继续提供服务的，原合同权利义务延续。

（二）在建住宅小区和商务楼宇

1、鼓励在建住宅小区和商务楼宇建设单位设置智能末端配送设施（智能快件箱）服务场所。相关标准参照《上海市住宅小区和商务楼智能末端配送设施（智能快件箱）建设导则》。

2、结合原有公共服务设施和公共空间设置智能末端配送设施（智能快件箱）服务场所的，建设单位可无需调整建设工程设计方案或变更建设工程规划许可证，凭竣工图和相关文件直接办理竣工规划资源验收。

3、在建住宅小区，建设单位应当通过公开招标选聘智能末端配送设施（智能快件箱）运营企业，签订书面的前期运营服务合同。

前期运营服务合同的相关要求同新建住宅小区和商务楼宇。

（三）既有住宅小区和商务楼宇

1、鼓励既有住宅小区和商务楼宇设置智能末端配送设施（智能快件箱）服务场所，相关标准参照《上海市住宅小区和商务楼智能末端配送设施（智能快件箱）建设导则》。

2、有条件的既有住宅小区，将智能末端配送设施（智能快件箱）纳入美丽家园建设或旧住房更新改造内容，通过城市更新方式，合理设置智能末端配送设施（智能快件箱）服务场所。

3、既有住宅小区和商务楼宇结合现有设施用房或场地设置智能末端配送设施（智能快件箱）的，可免于规划审批。

4、既有住宅小区由业主大会、或由业主大会授权业主委员会依法定程序决定智能末端配送设施(智能快件箱)的建设、使用和运维方式，以及选择相应的运营企业。

无业委会的住宅小区可由居委会根据需要，搭建社区协商平台，组织业主民主协商。

5、既有商务楼宇由产权所有人或其委托人根据业态及使用需求决定智能末端配送设施（智能快件箱）的建设、使用和运维方式，以及选择相应的运营企业。

五、运营和管理

（一）业主委员会或建设单位应按照运营服务合同约定，为运营企业提供相应的用房、用地、供电等条件，及时沟通和反映居民使用情况，并督促运营企业做好服务工作、物业服务

企业做好配合工作。

（二）物业服务企业为运营企业相关维护人员进出等提供便利，负责服务用房的日常维护和维修，配合设施设备的接入保障等工作，并督促运营企业做好故障处理工作。

（三）运营企业应遵照运营合同约定以及行业管理要求，对智能末端配送设施等进行检查、维护和故障处理，确保智能末端配送设施正常使用。

（四）本市邮政等行业管理部门应依法依规，指导和监管住宅小区和商务楼宇智能末端配送设施运营、服务等。

六、责任分工

（一）市住房城乡建设部门、市房屋管理部门负责监督和指导新建住宅小区和商务楼宇智能末端配送设施服务用房同步建成和同步交付；指导在建、既有住宅小区和商务楼宇设置智能末端配送设施服务用房或场地。

（二）市商务部门负责牵头推进本市智能末端配送设施建设，引导和鼓励电商、物流企业采用智能末端配送服务设施。

（三）市规划资源管理部门负责监督和指导智能末端配送设施服务用房按照规划实施、产权登记等。

（四）市邮政管理部门负责指导建设单位、业主大会（业主委员会）选聘运营企业，对智能快件箱寄递服务实施监督管理；制定相关服务规范。

（五）各区建设、房屋、规划、商务、邮政等行政管理部门负责协同推动本区域内智能末端配送设施建设。

附件：上海市住宅小区和商务楼宇智能末端配送设施（智能快件箱）规划建设导则

市住房城乡建设管理委　　市房屋管理局　　市商务委

市规划资源局　　市邮政管理局

二〇二〇年十二月二十日

上海市住房和城乡建设管理委员会办公室　2020 年 12 月 28 日印发