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 文 件

沪房规范〔2021〕1号

关于印发《上海市住宅修缮工程管理办法》的通知

各区住房保障房屋管理局，各有关单位:

市住房城乡建设管理委、市房屋管理局制定了《上海市住宅修缮工程管理办法》，经市政府同意，现印发给你们，请认真按照执行。

2021 年 1 月 6 日

上海市住宅修缮工程管理办法

第一章　总　则

第一条（目的依据）

为加强本市住宅修缮工程的建设管理，依据《中华人民共和国建筑法》、《中华人民共和国安全生产法》、《上海市建筑市场管理条例》、《上海市建设工程质量和安全管理条例》和《上海市住宅物业管理规定》等有关法律、法规及国家和本市相关规定，制定本办法。

第二条（适用范围）

本市行政区域内国有土地上投资额在100万元及以上住宅修缮工程的建设管理，适用本办法。

第三条（管理机构）

市房屋行政管理部门是本市住宅修缮工程管理的主管部门；各区房屋行政管理部门负责本辖区内住宅修缮工程的具体管理。

市建设行政管理部门对本市住宅修缮工程建设活动进行综合协调管理；绿化市容、质量技监、卫生、人防、应急等部门以及供水、排水、供电、供气、通信等市政单位按照相关法律法规的规定以及各自职责，负责相应设施设备修缮、改造和

维护的管理。

第四条（分类管理）

本市住宅修缮工程对政府公共财政补助项目和社会投资项目实行分类监督管理。

第五条（资质要求）

本市住宅修缮工程的勘察、设计、施工、监理、检测等单位应当依法取得资质证书，并在资质许可范围内承接业务。

第六条（信息化应用）

本市住宅修缮工程应在建设程序监管、工程承发包、现场安全质量监督、从业人员管理等方面，充分运用大数据、智能化等手段，不断提升信息化管理水平。

第七条（技术应用）

本市支持对住宅修缮工程的技术研究和人才培训，鼓励将新技术、新工艺、新材料、新设备应用于住宅修缮工程。

第八条（行业协会）

本市住宅修缮相关行业协会应当建立健全行业自律的规章制度，督促会员依法依规从事修缮活动，引导行业健康发展。

第二章 工程建设流程

第九条（项目申报）

政府公共财政补助住宅修缮工程项目，由申请人（业主或

经业主大会授权的业主委员会，未成立业委会的可委托所在地居民委员会）向属地房屋行政管理部门进行项目申报。

社会投资住宅修缮工程项目无需办理项目申报。

第十条（实施单位选择）

政府公共财政补助住宅修缮工程项目由属地房屋行政管理部门征求申请人意见后，选择具有相关工作业绩并拥有监理、造价等专业人员的项目管理公司等法人单位作为实施单位。

社会投资住宅修缮工程项目可自行作为实施单位或选择实施单位代为实施。

第十一条（修缮内容确认）

实施单位应会同申请人及相关专业单位共同确认住宅修缮工程的修缮科目。

需要进行房屋检测的，实施单位应委托房屋检测单位进行检测，依据检测报告确认修缮内容。

第十二条（修缮内容公示）

修缮内容应在实施范围内进行公示，并经业主按照建筑物区分所有权业主共同表决事项和规则的相关规定进行表决通过。需动用维修资金的住宅修缮工程项目，应符合国家和本市维修资金管理的相关程序及要求。

第十三条（项目信息报送）

实施单位填报《上海市建设工程项目信息报送表（住宅修缮工程）》，上传相关证明文件后在线完成工程项目信息报送手续。

第十四条（实施方案编制）

实施单位应根据确认后的修缮科目编制修缮实施方案，并在实施范围内公开。涉及外立面改造的，还应编制相应的外立面设计方案。

第十五条（合同信息报送）

实施单位按照工程项目信息报送告知要求，完成相关承发包手续，并报送勘察、设计、施工和监理等的承发包信息。

第十六条（开工审核）

进场实施前，实施单位在线上传申报材料，向属地房屋行政管理部门申报开工，纳入房屋行政管理部门安全质量监管。

第十七条（竣工备案）

政府公共财政补助住宅修缮工程项目完工后，实施单位应组织申请人、监理、设计等共同完成工程竣工综合验收。实施单位应与申请人或被授权委托的物业服务企业签订移交接管协议书，明确移交、接管内容及各方职责，完成相关资料交接，并向属地房屋行政管理部门办理竣工备案。

社会投资住宅修缮工程项目完工后在线上传申报材料，完成竣工备案手续。

第十八条（审价决算）

政府公共财政补助住宅修缮工程项目应委托专业的造价咨询和会计师事务所开展财务监理、结算审核及财务审计工作。

社会投资住宅修缮工程项目根据相关法律法规的规定自行确定。

第三章 工程建设管理要求

第十九条（工程承发包）

政府公共财政补助住宅修缮工程项目应当在统一的修缮工程招投标交易场所进行全过程招标投标活动。

社会投资住宅修缮工程项目可根据相关法律法规规定自行确定是否进入招投标交易场所，确定进入招投标交易场所的，房屋行政管理部门可提供发布公告、公示和专家抽取服务。

第二十条（工程监理）

监理单位应按照规定，切实落实施工现场的监理责任，并定期将施工现场有关情况向属地房屋行政管理部门报告。

监理单位对工程现场中的违法违规行为，应及时发现、及时制止。对存在质量和安全事故隐患的，应立即要求施工单位停工或者整改，并书面告知实施单位；制止无效的，应及时报告属地房屋行政管理部门。

第二十一条（工程安全）

住宅修缮工程的安全生产，按照国家、本市有关规定执行，建立健全安全生产的责任制度和群防群治制度。

实施单位负责安全生产的协调管理，并按照合同约定，督促勘察、设计、施工、监理单位各司其责，落实安全生产责任。

第二十二条（工程质量）

住宅修缮工程勘察、设计、施工的质量标准，按照国家、本市有关技术规范执行。

住宅修缮工程实行总承包的，工程质量由总承包单位负责，将工程分包给其他单位的，分包单位对分包工程的质量负责并接受总承包单位的质量管理，总承包单位应当对分包工程的质量与分包单位承担连带责任。

施工单位应建立项目管理机构，配备相应的管理人员，建立健全施工管理的各项制度，保证工程质量；监理单位应加强对实施过程中的监督管理；勘察设计等单位应加强工程施工过程中的现场服务。

本市住宅修缮工程实行保修制度，实施单位应与施工单位签订保修合同或在施工合同中约定保修条款，明确保修范围、内容、期限、费用及责任。

第二十三条（工程材料）

住宅修缮工程应使用符合国家、行业或地方标准要求的工

程材料，严禁使用列入禁止目录及不符合住宅修缮工程管理要求的工程材料。施工单位应对进场材料进行报验，监理单位应对报验材料进行进场检验签证，并按规定进行见证取样送检，检测合格后方可使用。

市房屋行政管理部门应当组织对进入住宅修缮工程施工现场的工程材料质量进行抽查。区房屋行政管理部门应当对辖区内住宅修缮工程材料实施监督抽检。相关费用由同级财政拨付。

第二十四条（消防安全）

住宅修缮工程按照本市消防监督管理相关规定执行，并接受相关部门的管理。

第二十五条（文明施工）

实施单位和施工单位应根据《上海市建设工程文明施工管理规定》和《上海市建设工程文明施工标准》，结合工地现场的实际情况，制定文明施工的措施和应急预案。

第四章 群众工作要求

第二十六条（公众参与）

住宅修缮工程的实施，应充分体现业主和居民的意愿。实施单位在确认修缮内容、编制实施方案时，应认真听取业主和

居民意见，不断优化方案。

第二十七条（过程公开）

住宅修缮工程实施过程中，各参建单位应坚持“便民、利民、少扰民”的原则。实施单位应建立“十公开制度”，并在住宅修缮工程现场设置公告栏，接受业主和居民的监督。“十公开制度”内容为：居民意见征询结果公开，修缮内容和实施方案公开，施工队伍公开，监理和设计单位公开，主要材料公开，施工周期公开，文明施工相关措施公开，现场接待和投诉电话及地址公开，开工审核情况公开，竣工验收移交结果公开。

政府公共财政补助住宅修缮工程项目，应建立住宅修缮工程市民监督员制度。

第二十八条（效果评价）

住宅修缮工程实施后，属地房屋行政管理部门应针对政府公共财政补助项目，建立和完善住宅修缮工程的居民满意度回访和测评制度，由业主、居民参与评定和反馈住宅修缮工程的质量和效果。

第五章 监督管理

第二十九条（工作责任）

市房屋行政管理部门应制定和完善相应的监督管理制度，

加强对区房屋行政管理部门的业务指导和检查考核，并指导对相关从业人员的培训。

区房屋行政管理部门要根据属地管理的原则，切实履行辖区内住宅修缮工程的管理职责。

镇（乡）人民政府、街道办事处要积极配合住宅修缮工程项目的实施，做好群众工作、安全巡查和应急演练等事务。

第三十条（监督管理）

市、区房屋行政管理部门在进行监督管理时，对不按照本办法实施住宅修缮工程的，应依照相关法律、法规、规章等规定进行处理。

第三十一条（社会监督）

住宅修缮工程接受社会监督。962121 物业服务热线负责受理市民对住宅修缮工程各类违规行为以及涉及工程安全质量、文明施工等的投诉举报，并做好跟踪处理、核处回复工作。

第三十二条（信息公开）

市、区房屋行政管理部门要充分利用信息平台，向社会公布住宅修缮工程的相关信息，促进住宅修缮工程监督的公开透明、公平公正。

第三十三条（责任追究）

市、区房屋行政管理部门相关工作人员应遵纪守法、秉公执法。对在住宅修缮工程实施管理和工程安全质量监管工作中

玩忽职守、滥用职权、徇私舞弊的，依法给予行政处分；构成犯罪的，依法移交司法机关，追究其刑事责任。

第六章 附　则

第三十四条（其他规定）

投资额低于100万元的住宅修缮工程项目，纳入各区限额以下小型工程建设监督管理范围。

全部或部分使用国有资金投资的项目可参照本办法中政府公共财政补助项目执行。

拆除重建、加高加层等旧住房更新改造工程项目，按照国家和本市有关规定，纳入建设工程项目管理。

居住类优秀历史建筑、文物建筑的修缮工程项目，还应按照相关法律法规的规定执行。

居住类房屋应急抢修的修缮工程，按照有关规定执行。

第三十五条（实施日期）

本办法自2021年3月1日起施行，有效期至2025年12月31日。

上海市房屋管理局办公室　　2021 年 1 月 13 日印发