

上海市住房和城乡建设管理委员会文件

沪建建管〔2022〕77号

上海市住房和城乡建设管理委员会 关于 2021 年度本市既有建筑装饰装修 在建工程专项整治情况的通报

各区建设管理（交通）委，特定地区管委会，各有关单位：

根据《关于开展本市既有建筑装饰装修在建工程专项整治行动的通知》（沪建建管〔2021〕595号）要求，为进一步规范本市既有建筑装饰装修工程的监督管理，加强对既有建筑物改扩建工程及装修工程的安全防范，市住房城乡建设管理委于2021年10-12月组织开展了本市既有建筑装饰装修在建工程专项整治行动，现将有关情况通报如下：

一、基本情况

本次既有建筑装饰装修在建工程专项整治行动分为企业自查、区抽查、市核查和总结通报四个阶段，采取企业自查

与市区两级抽查相结合、全面检查与重点检查相结合、资料检查与实地核查相结合的方式，按照“双随机、一公开”的原则进行。

全市累计共 1360 个在建装饰装修工程对照检查内容开展了自查，其中一般类装修工程 246 个，特殊类装修工程 1114 个，分别占比 18%和 82%。各区建设管理部门共抽查项目 492 个，其中一般类装修工程 90 个，特殊类装修工程 402 个。市安质监总站抽查项目 37 个；市勘察设计管理中心抽查项目 43 个，并检查了全市 19 家房屋建筑施工图审查机构和 36 家经各区认定的装饰装修审图企业。

市区两级相关部门均高度重视本次专项整治工作。对于整治期间发现违法违规问题线索，各区和管委会都能够按照“谁监管、谁负责”的原则，积极响应，及时核查处理。从检查结果来看，浦东新区、徐汇、长宁和普陀等能够严格落实既有建筑装饰装修工程有关文件的要求，检查情况总体较好。专项整治期间，各区累计开具整改指令单 145 份，局部暂缓施工指令单 18 份，暂停施工指令单 10 份，行政处罚 52 起；市安质监总站开具整改通知单 17 份，局部暂缓施工指令单 11 份，执法建议书 7 份；市勘察设计管理中心开具整改通知单 8 份。

二、专项整治发现的问题

（一）违反建设程序方面

1. 未申领施工许可证已开始施工。如“中山东一路 16 号优秀历史建筑装修修缮工程”，建设单位招商银行股份有限公司上海分行未申领施工许可证已经开始施工，施工现场已将二层、四层的吊顶拆除、墙面顶面的粉刷清除完毕。

2. 将特殊类装修工程按照一般类装修工程办理申报手续。如“柳市路 1 弄装修工程”，涉及消防设施变动，建设单位上海馨峰酒店管理有限公司擅自将特殊类装修工程按照一般类装修工程申报施工许可证。

3. 擅自将改扩建工程按照装饰装修工程申报。如“优益 201 项目”，建设单位上海新海育乐文化发展有限公司擅自将改建工程按照特殊类装修工程申报，随意搭设钢平台，增加使用面积；将室外楼梯改为室内楼梯。

4. 擅自改变规划用地性质或建筑使用功能。如“上汽人才公寓装修工程”，原土地性质为工业用地，房屋类型为仓储，现改为人才公寓装修工程，建设单位上海尚元投资管理有限公司无法提供区政府认定批文。

5. 未经竣工验收即投入使用。如“上海市崇明区陈家镇 CMSA0008 单元 19-01（实验生态社区 41 号）地块”，建设单位上海光明明显置业有限公司违规申领特殊类装修工程的施

工许可证，土建工程未竣工验收即进行下一道工序施工，进行新建商品房套内装饰装修。

6. 加固工程未按要求进行报建。如“爱文思控制系统工程（上海）有限公司 CAE 中国工厂修缮工程”，建设单位爱文思控制系统工程（上海）有限公司在未申领施工许可前，即委托设计院进行加固设计，相关图纸未经审图即进行加固工程施工，待加固工程施工完成后再申请施工许可。

（二）装饰装修审图企业方面

1. 内部未专设装饰装修工程施工图设计文件审查部门。近半数装饰装修审图企业未在内部专设装饰装修施工图设计文件审查部门，审图流程管理较为松散，管理制度尚未健全，个别单位审查人员同时兼任设计人员，存在人员混用情况，无法确保审图质量可控。

2. 未固定专职审查人员、审查人员与备案人员不符。施工图审查人员变动频率高，装饰装修审图企业普遍存在擅自变更备案审查人员的情况，个别单位甚至全数变更，无法做到专职于审查工作。

3. 存在线下审图问题。部分装饰装修审图企业仍然存在线下审图现象。

（三）施工图设计方面

1. 无原始建筑图纸进行涉及结构和消防的装修设计。如“漕河泾开发区浦江高科技园生命健康产业园二期项目”，设计单位海亚新工程顾问有限公司在未取得原有建筑设计文件的情况下出具了结构变动和消防改造设计图纸，且相关图纸在未经施工图审查通过的情况下用于施工。

2. 图纸未经审查。如“智能新能源汽车科创平台实验室装修项目”，在采光天井内搭设一处两层构筑物，用于放置空调等设备，每层约 100m²，该构筑物属于承重结构，但是相关图纸未经审图。

3. 违规设计、送审。如“爱文思控制系统工程（上海）有限公司 CAE 中国工厂修缮工程”，设计单位上海颐景建筑设计有限公司在明知房屋加固未经报审和验收程序的情况下，利用厂房原有结构施工图作为现状结构图送审，仅对厂房局部消防设施开展设计工作，协助建设单位隐瞒事实真相。

（四）现场施工方面

1. 未按图施工。如“上海爱以德协通嘉悦养老院有限公司装修工程”，图纸要求新增隔墙为轻钢龙骨隔墙，施工现场改为砌体隔墙，无设计变更手续，且未进行荷载核算。

2. 项目施工实体质量不佳。部分项目墙体开槽破坏原结构混凝土，造成钢筋外露；电线套管在墙体内敷设不顺直，未在线槽内固定到位，现场 JDG 管的紧定螺丝未拧断，空调

末端风管未设立单独吊架且软管长度大于 2 米；局部电线铜芯裸露未采取绝缘措施；墙体与构造柱之间的拉结筋随意设置，不符合要求；隔墙构造钢柱柱脚基础部分偏位或尺寸偏小，钢框架焊接质量较差，多处存在未满焊或咬伤钢梁的情况。

3. 原材料未按要求进行登记检测。普遍存在未建立材料进出台账、材料管理混乱等问题，部分项目现场不能提供原材料的质保书、型式检验报告及进货单，个别项目提供的质保资料造假，型式检验报告已过期，进入施工现场的材料也未按要求进行进场验收。大部分项目未按要求进行原材料的复试。

三、下阶段工作要求

（一）进一步落实建设单位首要责任和参建各方责任

市、区两级建设管理部门要督促和指导有关单位和企业建立以建设单位为中心，设计、施工、监理（如有）等单位各负其责的责任体系，严格实行问责追究机制。建设单位是装饰装修工程的第一责任人，要依法开工建设，全面履行管理职责。设计单位要按照法律、法规和工程建设强制性标准进行设计，不得将改扩建工程以装饰装修名义出图。施工单位要严格按图施工，力戒违法施工和破坏性建设。监理单位（如有）是第三方监管主体，要切实履行第三方监管职责。

（二）进一步严格执行装饰装修工程审批程序

本次专项整治中发现的将改建工程按装饰装修工程申报、将特殊类装修工程按一般类装修工程申报、擅自改变规划用地性质或建筑使用功能等违法违规情形，均已开具停工单、暂缓施工指令单和执法建议书，各区建设管理部门、管委会要依法依规进行行政处理，做到事事有回应，件件有着落，切实发挥整治工作见底见效。同时，认真落实《上海市建筑装饰装修工程管理实施办法》（沪住建规范〔2020〕3号）等文件要求，进一步规范一般类和特殊类装修工程的申报程序，严格比对送审施工图和资料内容是否包含涉及结构和消防内容且装修前与现状相符的竣工图或现状测绘图。涉及规划用地性质改变或建筑使用功能调整的特殊类装修工程，必须提供区政府出具的书面认定意见，含由区政府牵头召开，规划管理部门及其他相关管理部门参加并形成一致意见的会议纪要。

（三）进一步规范装饰装修审图企业审查行为

对于本次检查中发现存在问题的装饰装修审图企业，区建设管理部门要切实履行监管职能，督促整改落实，整改期间暂停相关企业承接新的装饰装修审图业务，直至整改到位。市勘察设计管理中心要会同各区建设管理部门加强对装饰装修审图企业的常态化监督指导，督促企业强化内部制度建设，

加强对审查人员的培训，提高审查人员专业素质，切实履行审查职责。各装饰装修审图企业要严把审图关，审查过程中发现存在将改建工程按特殊类装修工程申报、将特殊类装修工程按一般类装修工程申报等违法违规情形的，要及时上报区建设管理部门，不得擅自核发审查合格证。

（四）进一步加强装饰装修工程事中事后监管

市勘察设计管理中心和市安质监总站要按照职责分工，会同各区建设管理部门、特定地区管委会建立常态化事中事后监管机制。一方面，重点抓好设计质量管控。加强对违反强制性条文、规范的审查力度，严厉打击装修设计领域倒卖、出借图签、个人注册证书或执业印章等直接危害既有建筑质量安全的违法行为。另一方面，着力强化施工现场监管。在现场首次监督中，重点检查是否履行施工图设计文件审查和施工许可程序，以及有无擅自将改建工程按装饰装修工程申报、擅自改变规划用地性质或建筑使用功能、将特殊类装修工程按一般类装修工程申报等违法违规情形。在施工过程监督检查中，重点检查按图施工情况，深入开展装修工程安全隐患排查。对于监管过程中发现存在严重违法违规行为的参建单位，开展立案调查，做到查实一起、处罚一起，对全行业进行警示教育。

（五）进一步强化政策宣贯培训力度

结合本次专项整治反映的突出问题和薄弱环节，加大装饰装修工程相关政策文件的宣传解读力度，扩大宣传覆盖面和知晓度，推动政策及时有效传导到建设行业各方，进一步增强建设主体法制意识，提高相关政策文件的执行力和落实度。

附件：2021年本市既有建筑装饰装修在建工程专项整治
典型问题案例

2022年1月28日

（此件公开发布）

