

上海第二工业大学文件

沪二工大基〔2023〕6号

关于印发《上海第二工业大学 房屋、设施维修项目管理暂行办法》的通知

各二级教学、科研单位，机关、直属各部门：

为进一步规范学校房屋、设施维修项目管理工作，提高项目决策、管理水平，提高资金使用效益，防范廉政风险，确保房屋、设施维修工作的安全优质、绿色环保、实用好用，根据国家和上海市相关法律法规、规定，结合学校相关管理办法及工作实际，制定了《上海第二工业大学房屋、设施维修项目管理暂行办法》，现予以发布，请遵照执行。

特此通知。

附件：上海第二工业大学房屋、设施维修项目管理暂行办法



上海第二工业大学校长办公室

2023年1月5日印发

上海第二工业大学房屋、设施维修项目管理暂行办法

第一章 总则

第一条 目的与依据

为规范推进学校房屋、设施维修项目管理工作，提高项目决策、管理水平，提高资金使用效益，防范廉政风险，确保房屋、设施维修工作的安全优质、绿色环保、实用好用，根据国家和上海市相关法律法规、规定，结合学校相关管理办法及工作实际，特制定本办法。

第二条 名词定义

本办法下房屋、设施维修项目（以下简称“维修项目”）是指学校对已建成、使用的房屋建筑物及附属设施和公共设施，实施修缮维护、装饰装修、节能改造等工程。不包括新建、改建、扩建等列入固定资产投资计划的基本建设项目。

附属设施和公共设施包括围墙、道路、变配电间、自行车库等构筑物、体育场地、绿化场地以及供水、电气、燃气、排水、消防、技防、防雷、通讯网络等装置及相应的线路、管道等设施。

文物建筑、古建筑和历史建筑的维修项目按照上海市相关部门的政策规定执行。

第三条 适用范围

1. 金额在 50 万（含）以上的维修项目。
2. 经费归属基建处的维修项目。
3. 其它一事一议的维修项目。

维修项目资金来源包括财政资金、自筹等。

第四条 基本原则

学校维修项目坚持“依法规范、功能优先、高效实用、绿色环保、经济合理、兼顾美观、勤政廉洁”的原则，兼顾建筑节能、消防、技防、防雷、水电气扩容等需求，提高维修项目的综合效益，综合考虑学校教育事业发展规划、房屋设施使用现状、教育教学计划安排、预算资金要求及安排等因素。对于涉及校园安全、需求迫切、影响面大、重要性强、具备实施条件的项目，优先安排维修。

第二章 组织机构及职责

第五条 职责分工和管理监督

1. 学校成立基建（修缮）工作领导小组，严格按照国家和上海市有关法律、法规和技术标准履行房屋安全责任，建立健全工作机制，审议维修项目管理制度，指导、审核维修项目年度计划和资金预算，指导编制学校维修项目年度计划，指导、监督、检查维修项目实施。

如遇法定节假日，学校寒、暑假，或其它特殊情况，基建（修缮）工作领导小组可采用通讯评议的方式对相关工作进行审议或决定。基建（修缮）工作领导小组中：

基建处：负责本办法下规定的维修项目（简称“维修项目”）的全过程管理。负责维修项目的立项申报、信息报送；负责按上级部门要求编制、报送维修项目年度计划；负责会同使用部门编制采购需求、组织部门采购（含投资监理采购）；负责维修项目中工程类合同签订、履行、管理等工作；负责安全、规范开展维修项目的投资控制、施工管理（安全、质量、进度、环保等）、竣工验收、资料归档等工作；

质保期内，负责相关维修的协调、实施等工作。

后勤服务中心：负责维修项目中涉及水、电、管线、食堂、宿舍等后勤服务范围内的支持工作；项目竣工验收后，接收相关公共设备、设施。

资产与实验室管理处：负责维修项目中相关采购招标工作；负责相关采购项目的合同签订及管理工作；负责固定资产入账审核工作（如有）。

保卫处：参与维修项目中消防、技防等设计方案确定；负责施工期间治安、消防、人员管理等监督管理；负责对消防、技防等内容的竣工验收。

信息化办公室：参与维修项目中网络、通信等弱电方面设计方案确定；负责施工期间网络、通信等弱电方面施工监督管理；负责对网络、通信等弱电方面工程进行竣工验收。

财务处：负责落实、安排维修项目资金；负责维修项目资金日常管理；负责组织大型维修项目的竣工财务决算工作（如需）。

审计处：负责制定维修项目审计制度；负责维修项目财务监理或第三方社会审计机构的采购、管理等工作；负责组织工程审价；负责项目审计（如需）等工作。

使用单位或管理部门：负责根据维修项目规划要求，按时提交相关支撑材料，确保维修项目申报工作的顺利进行。在维修项目立项后，根据项目进度情况，及时完成项目内容及设计图纸的确认工作，以减少后续设计变更、现场签证等。过程中根据使用单位或管理部门实际

情况及施工需要参加例会、现场实地查看，根据使用需求提出合理化建议。参与维修项目的工程验收、移交和固定资产管理。移交后，由相应职能部门进行管理。

2. 学校维修项目的监督工作，应坚持监督与自律相结合，做到关口前移，预防在先，依法严格，全面覆盖。实行维修工作公开，自觉接受学校师生员工等对维修工作的监督。监督工作由学校纪委办公室、监察室、审计处、财务处、资产与实验室管理处等部门根据各自职能，采用过程参与、询问、检查、调查、追究等方式进行。

第三章 维修项目立项及调整

第六条 校内立项维修项目

1. 校内立项项目是指金额 50 万（含）以上至 100 万、经费归属基建处及其它一事一议的维修项目。

（1）校内各部门根据基建处、后勤服务中心和信息办联合发布的维修项目申报通知，结合所辖建、构筑物的实际，填报《上海第二工业大学 XXX 部门房屋、设施维修项目（XXXX 年）》等信息。

（2）基建处会同后勤服务中心和信息办考虑校内各部门申报情况，结合房屋、设施现状和各方面因素后，结合现行规范积极对接申报部门，形成申报汇总材料，提出维修项目建议。

2. 基建处内部讨论、专家评审（如需）、形成汇总材料后，提请基建（修缮）工作领导小组进行校内评审。

3. 根据经费预算和项目性质，经学校决策后按规定确定实施项目。

4. 申报部门未能按规定时间递交项目申请，一般不予申报。临时

性、突发性等项目，须按规定报学校决策通过后纳入维修项目库实施。

第七条 上海市教委审批的 100 万（含）以上的维修项目

1. 上海市教委入库项目入库（附表 1、附表 2）

（1）基建处根据市教委要求、维修项目库及各房屋设施使用情况，综合考虑各方面因素后提出拟申报入库项目。

（2）经校长办公会议审议，报学校“三重一大”决策。

（3）基建处根据上海市教委要求申请项目入库。

2. 上海市教委入库项目出库

（1）基建处根据入库项目名单、预算安排、轻重缓急等情况，组织设计咨询单位按要求开展拟出库项目申报材料的编制工作。

（2）经校长办公会议审议，报“三重一大”决策。

（3）基建处根据上海市教委要求申请项目出库。

3. 上海市教委增补入库同步报送出库项目

涉及特殊情况，需要上海市教委增补入库并同步报送出库的项目，根据实际情况履行校内决策程序并报上海市教委同意后实施。

第八条 项目变更调整

1. 校内常规维修项目发生重大变更（包括建设规模变化、建设标准变化、使用功能调整、重大设计调整、空间布局调整、超出批准投资估算或概算等情况）的，需履行校内决策并上报上海市教委同意等程序。

2. 经上海市教委批复同意的年度维修项目，原则上不得擅自调整。如因重大政策调整或不可预见因素，发生调整项目内容和投资的，根

据相关规定向上海市教委申请办理调整报批手续。

第四章 决策管理

第九条 决策层级

学校维修项目决策层级为：

1. 党委常委会议决策。
2. 校长办公会议决策。
3. 基建（修缮）工作领导小组决策。
4. 基建处决策。

第十条 决策内容

1. 党委常委会议决策事项

在维修项目中，对学校规模条件、办学质量等产生重要影响的重大项目安排事项和金额达到学校“三重一大”制度实施办法所规定的事项进行决策，包括：

- （1）维修项目入、出库申报事项。
- （2）采购招标工作中规定的应由学校“三重一大”决策的重大事项（筛选、资格预审等）。
- （3）50万（含）以上设计变更和现场签证决策事项。
- （4）因过程变化造成原合同金额增加，需签订补充合同的，调整金额达到学校“三重一大”制度实施办法规定数额的事项。
- （5）批复概算调整事项。
- （6）其他重大事项。

2. 校长办公会议决策事项

(1) 项目常规管理制度。

(2) 未达到学校“三重一大”制度实施办法规定的单项项目的立项事项。

(3) 因过程变化造成原合同金额调整，需签订补充合同的，调整金额未达到学校“三重一大”制度实施办法规定数额的事项。

(4) 其他需校长办公会议决策的事项。

3. 基建（修缮）工作领导小组决策事项

(1) 金额 30 万（含）以上项目的采购需求确定事项。

(2) 重要技术方案、设备选型（如热水系统、空调系统、弱电系统、实验室特殊通排风系统等）确定事项；重要材料、品牌定型等事项。

(3) 其他需要基建（修缮）工作领导小组决策的事项。

4. 基建处决策事项

(1) 部门采购管理事项。

(2) 金额 30 万以下项目的采购需求确定事项。

(3) 50 万以下设计变更和现场签证决策事项。

(4) 一般技术方案、设备选型确定事项；一般材料、品牌定型等事项。

(5) 其他事项

第五章 项目信息报送

第十一条 信息报送

维修项目立项后应按照项目性质、国家和上海市相关规定办理项

目信息报送等手续。

第六章 采购管理

第十二条 采购管理

1. 部门采购范围以外的，按照学校现行采购办法执行。

2. 涉及部门采购的，按如下方式：

(1) 金额 5 万（含）以上、50 万以下的，按照学校现行采购管理制度执行。

(2) 金额 5 万以下的，经部门办公会议讨论通过后，采用自行采购的方式执行。

3. 项目实施过程中，涉及材料暂估价（或新增）限额 50 万以下材料、设备可采用批价的方式（附表 3）。

4. 特殊、紧急项目，及时报请资产与实验室管理处（招标采购办公室），履行相关程序后确定采购方式。

第七章 合同管理

第十三条 管理主体

基建处负责维修项目中工程类合同的签订、履行、归档、管理等工作。资产与实验室管理处负责维修项目内相关货物、服务类合同的签订、归档、管理工作。审计处负责维修项目内财务监理单位的合同签订、履行、归档、管理等工作。

第十四条 合同签订管理

1. 基建处会同中标单位拟定合同并组织相关参建单位审核后，形成合同初稿。

2. 金额 50 万（含）以上的合同，由基建处会同参建单位与中标单位就合同条款进行洽谈，形成会商纪要，通过学校法务审核后形成定稿。

3. 金额 50 万以下的合同，由基建处组织参建单位及中标单位就合同条款进行沟通，形成定稿。

4. 按照学校相关规定进行合同会签（附表 4）。

第十五条 合同履行

按照相关法律法规、合同约定，督促各参建单位全面、诚信、经济合理地履约，落实合同履行情况验收管理，依法妥善处理合同纠纷与责任追究等事宜。

第八章 设计变更和现场签证管理

第十六条 设计变更管理

1. 工程实施过程中，不得随意进行设计变更。

2. 对因规范、相关政府部门要求、参建单位建议或使用部门需求调整等引起的设计变更，由使用部门或项目参建单位提出设计变更申请（附表 5）或合理化建议，经参建单位按流程审核并履行校内决策程序后，方可实施。

第十七条 现场签证管理

1. 工程实施过程中，不得随意进行现场签证。

2. 对必须发生的现场签证，经履行相关审批程序后，由施工单位予以实施；实施过程中，施工、监理、项目管理（如有）等参建单位加强过程记录、监管；签证工作完成，施工单位上报签证确认申请（附

表 6)，按流程及时完成相关确认程序。

第十八条 情况紧急或原因特殊所产生的设计变更、现场签证

情况紧急或原因特殊所产生的设计变更、现场签证事项，经各参建单位确认并报学校同意后先行实施，后续及时补办相应程序。

第九章 施工管理

第十九条 证件办理及施工管理

1. 维修项目开工前，必须按现行规范，办理施工许可证等手续。
2. 基建处按照相关法律法规和合同约定，组织各参建单位加强对项目安全、质量、进度、投资控制、环保等施工全过程的管理。

第二十条 竣工验收及审价工作

1. 现场具备竣工验收条件后，基建处组织参建单位、校内相关部门按照竣工验收相关规定完成项目竣工验收。
2. 按照国家、上海市、学校工程价款结算审核的相关管理规定，组织项目审价工作。

第十章 资金管理

第二十一条 资金管理原则

1. 维修项目资金管理按照上级批复、学校财务管理规定及合同约定执行，遵循专款专用、注重效益的原则，有效保障项目及时、有序推进。
2. 除特殊情况外，项目中设计、监理、施工、设备等采购均应依法订立合同，项目资金支付实行合同管理制（含补充协议）。

第二十二条 资金支付要求

1. 基本要求

各类资金的支付时间、比例、数额等，原则上严格按照规定或合同约定的支付条件进行支付。在审核各类付款手续齐全后方能支付。

2. 具体要求

(1) 服务类、货物类：首付款原则上不超过合同总价的 30%；进度款按合同约定进度支付。政府采购类项目按相关规定执行。

(2) 工程类：按照合同约定的支付。工程预付款原则上不超过合同暂定总价款的 30%，并根据周转情况陆续抵冲工程款。工程款支付要与工程进度相适应，并且工程完工时支付不超过合同暂定总价款的 90%。原则上工程竣工验收通过、工程审价结束后，支付至工程审定价的 97%（合同另有约定的，从约定），工程审定价的 3%作为质量保证金（法律法规有最新规定、合同另有约定的，从规定或约定）。在缺陷责任期满后，质量保证金按合同约定支付。

(3) 项目涉及上级部门审计的，按照审计要求执行。

(4) 采用“银行转账”的方式进行支付，原则上不采用“银行支票”的方式。

第二十三条 资金支付审批

资金支付经财务/投资监理（如有）审核后，按照校内付款流程审批支付。

第二十四条 竣工财务决算、审计及固定资产入账（如需）

1. 竣工财务决算（如有）

项目竣工投入使用或试运行合格后，基建处配合财务处组织相关单位编报项目竣工财务决算。

2. 竣工财务决算审计（如有）

基建处、财务处配合审计处，做好项目竣工财务决算审计（如有）工作，按审计要求开展相关工作。

3. 固定资产入账（如有）

项目完成竣工财务决算等工作后，基建处会同资产与实验室管理处完成项目固定资产入账工作。

第十一章 档案管理

第二十五条 竣工档案管理及归档工作

1. 基建处组织参建单位落实竣工档案归档工作。
2. 竣工档案归档，根据学校现行档案管理规定执行。

第十二章 廉政风险防控

第二十六条 日常廉政管理

基建处应严格执行相关廉政法律、法规及规定，强化廉政工作作风，通过建立共同参与、例会通报、集体决策的工作机制，做好人员回避、预防警示工作；充分发挥党组织政治监督、廉政教育的功能，规范、公开、公正地推进基本建设工作。

第十三章 参建单位管理

第二十七条 参建单位管理

1. 基建处督促各参建单位严格执行工程建设法律、法规制度等要求，认真按照合同履行、坚持公开、公正、公平的原则，依法合规开展项目管理工作。

2. 学校根据相关法律法规、合同约定等追究相关单位、人员责任；涉嫌犯罪的，移送司法机关依法处理。

第二十八条 监督考核

落实对项目施工单位和项目管理单位（如有）、财务/投资监理、工程监理等服务类单位的考核机制，以考核作为抓手，不断提高工作实效。

第十三章 附则

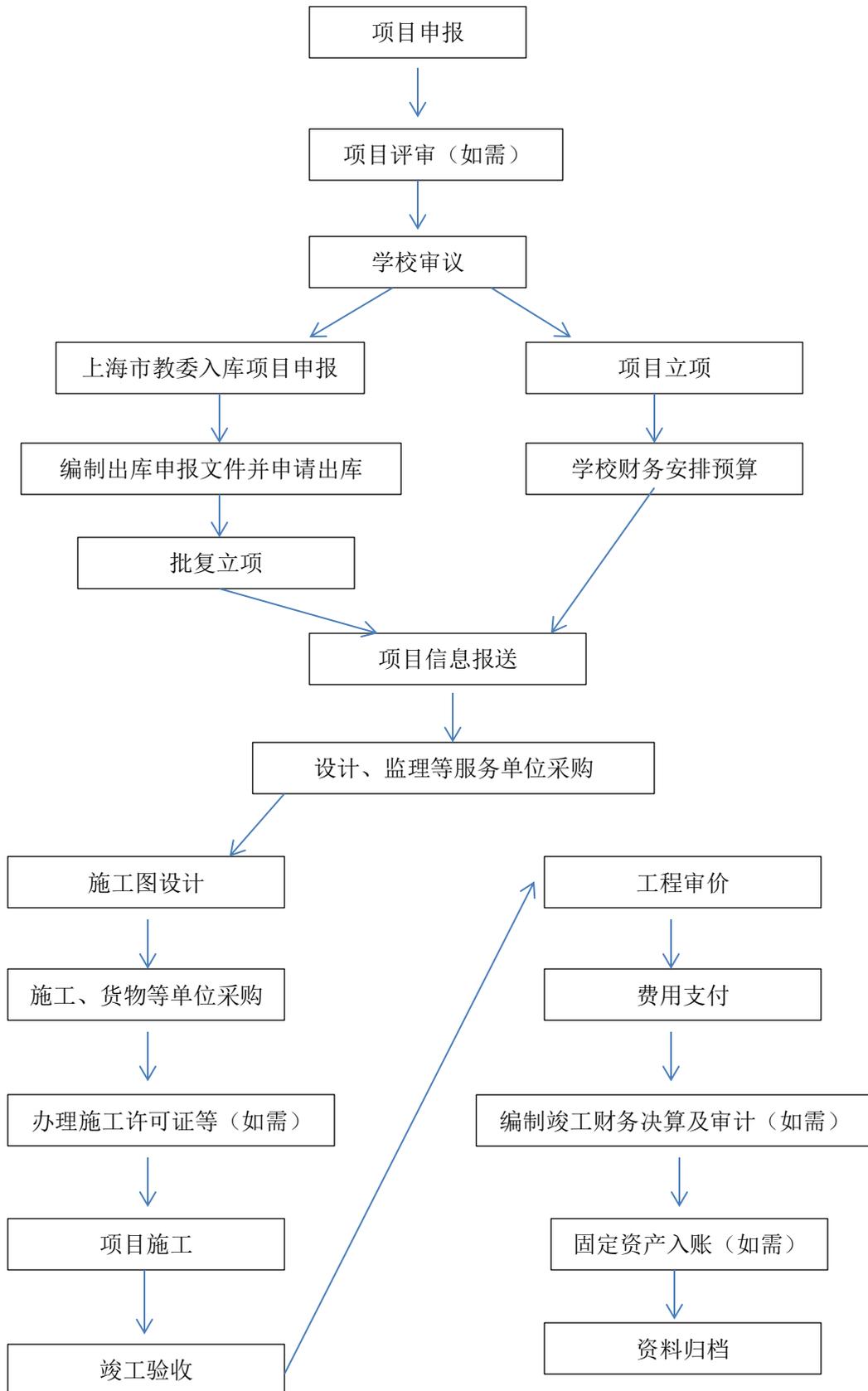
第二十九条 附则

1. 本制度由基建处负责解释，若有与上级有关政策、规定不一致之处，按上级有关政策、规定执行。

2. 本制度自发布之日起施行，《上海第二工业大学房屋、设施维修项目决策实施办法》（沪二工大基〔2019〕116号）、《上海第二工业大学房屋设施维修项目实施办法》（沪二工大基〔2021〕122号）等2个制度同时废止。

附图一：

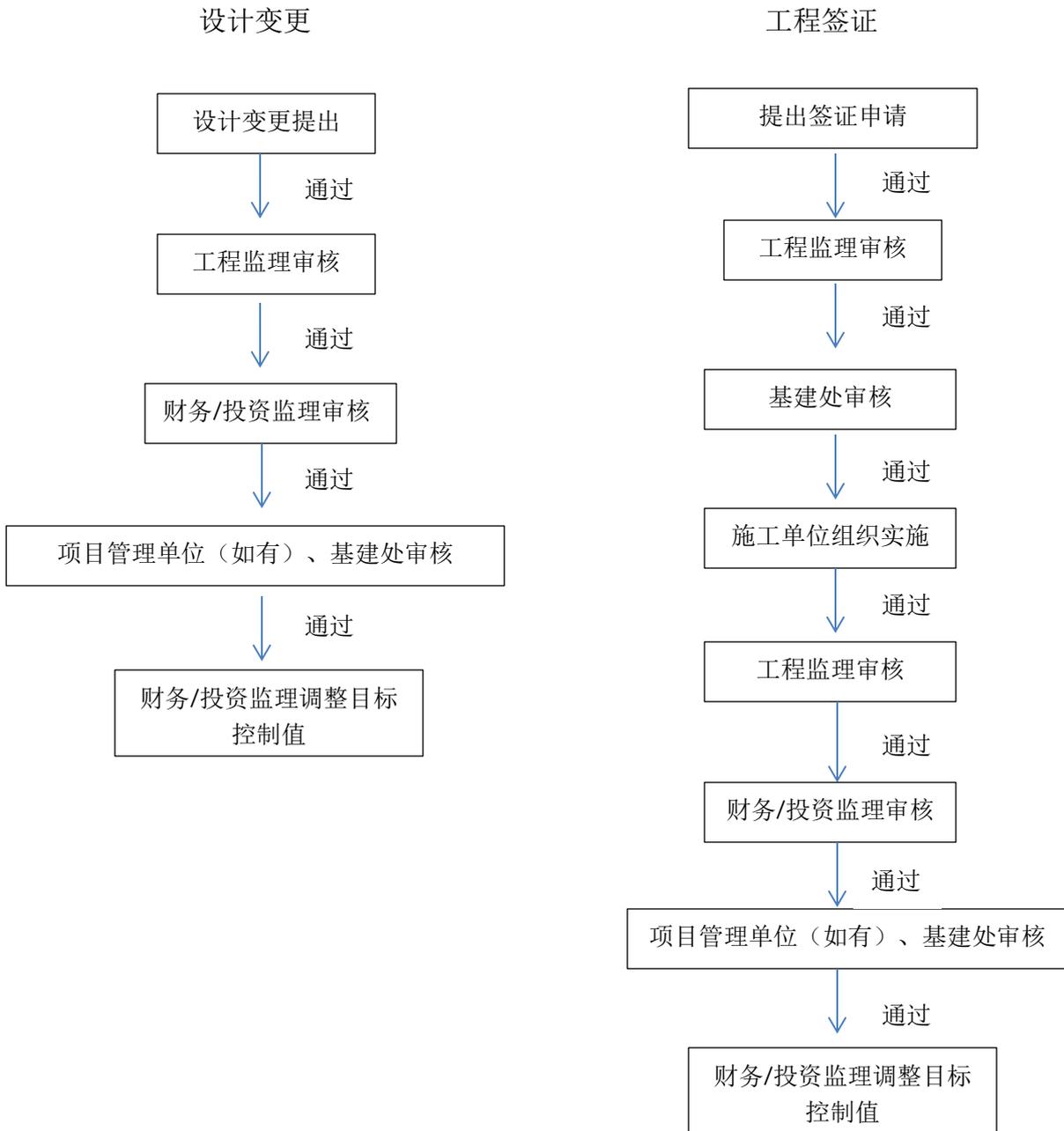
房屋、设施维修项目实施流程图



附图二：

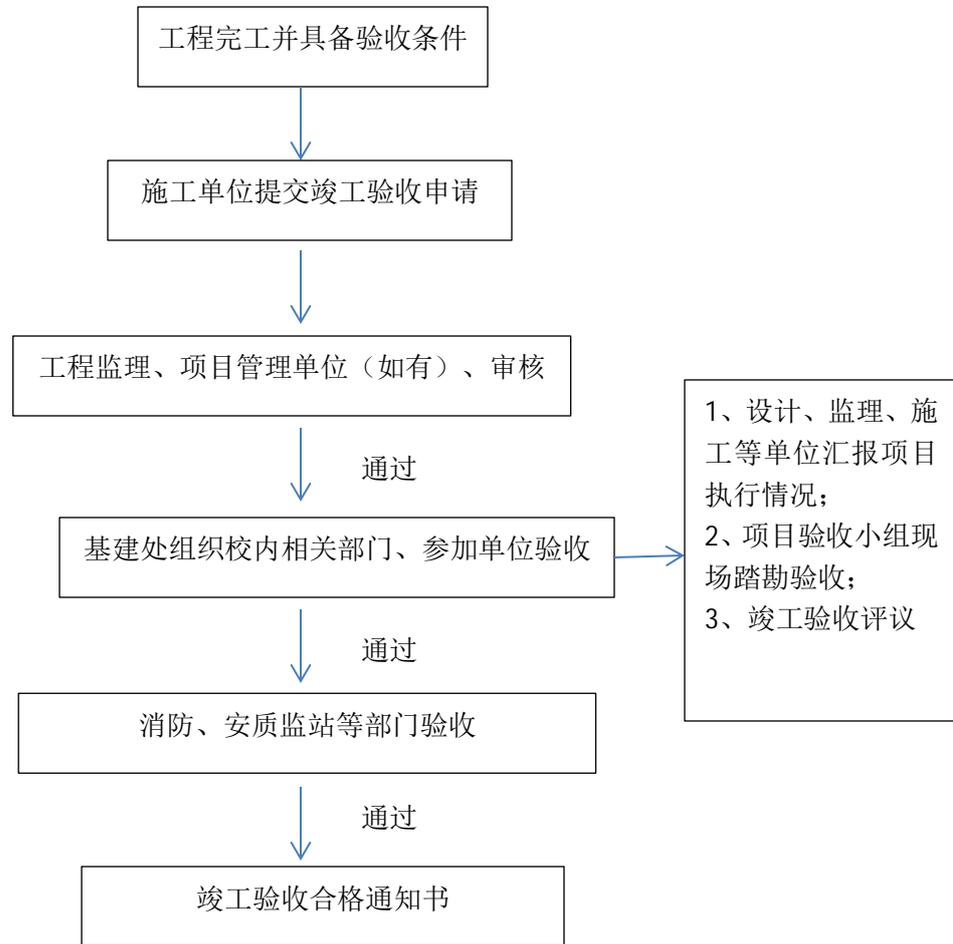
设计变更和工程签证

流程图



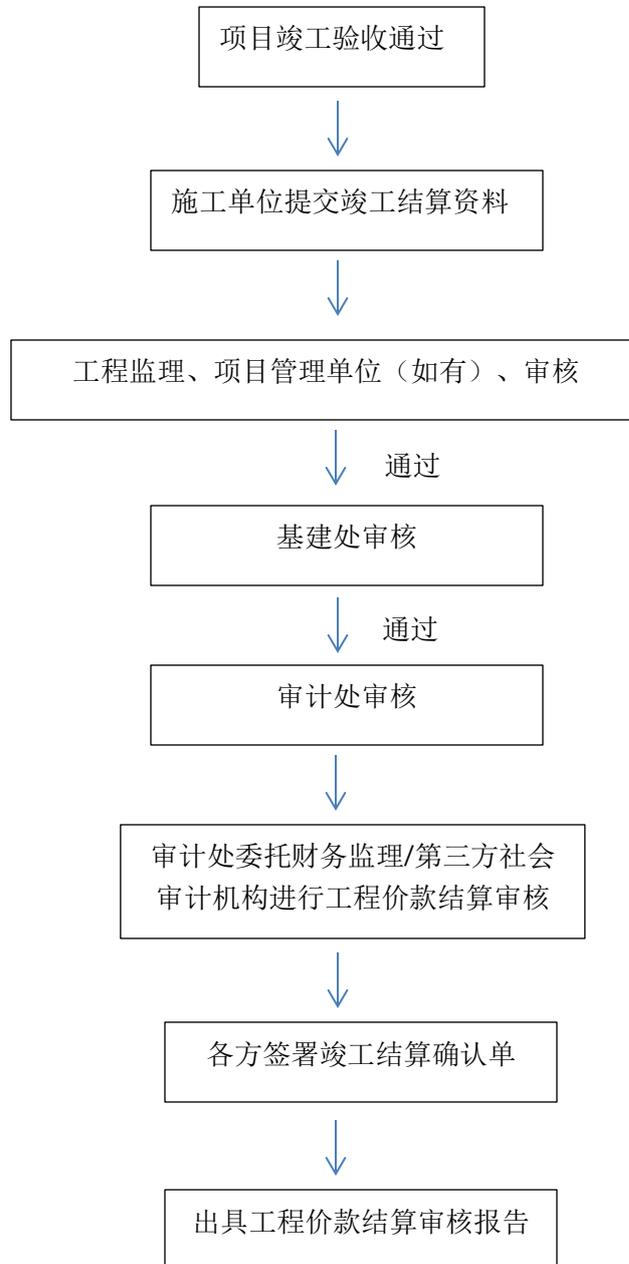
附图三：

竣工验收流程图



附图四：

竣工结算流程图



附表 1:

上海第二工业大学 XXX 部门房屋、设施维修项目（20XX 年）
申报汇总表

单位名称（公章）：_____

序号	实施年度	申报项目名称	项目规模 (M ²)	项目地点	预计总投资 (万元)	项目性质 (特殊/一般)
1	20XX					
2						
3						
4						
小计						
备注						

联系部门：_____ 联系人：_____

联系电话：_____ Email: _____

附表 2:

上海第二工业大学 XXX 部门房屋、设施维修项目 (XXXX 年)

申报表

部门 (公章)		项目序号	XXXX-XX
项目名称	校区 维修工程 (或实验室建设配套项目)		
项目地址	区 路 弄 号 号楼		
项目类型 (可多选)	<input type="checkbox"/> 房屋修缮 <input type="checkbox"/> 文物保护建筑修缮 <input type="checkbox"/> 设备、管线维修 <input type="checkbox"/> 零星维修	<input type="checkbox"/> 装饰装修 <input type="checkbox"/> 道路维修 <input type="checkbox"/> 绿化、灯光维修 <input type="checkbox"/> 其他	
项目类型	<input type="checkbox"/> 一般类	<input type="checkbox"/> 特殊类	
项目规模 (平方米或其他)			
总投资	万元		
项目背景及依据			
建设内容			
计划实施进度			
预期达到的效果			

联系部门: _____ 联系人: _____

联系电话: _____ Email: _____

附表 3:

工程材料批价单

工程名称						
施工单位名称						
分部分项名称				申报日期		
材料名称	单位	规格	品牌	报价	财务/投资监 理批价	备注
坐便器（示 例）		K-3451T/0	科勒	2330	1770	
			箭牌			
			九牧			
施工单位意见： <p style="text-align: right;">项目负责人： （盖章） 年 月 日</p>						
工程监理单位意见： <p style="text-align: right;">项目负责人： （盖章） 年 月 日</p>						
财务/投资监理单位意见： <p style="text-align: right;">项目负责人： （盖章） 年 月 日</p>						
项目管理单位（如有）意见： <p style="text-align: right;">项目负责人： （盖章） 年 月 日</p>						
建设单位意见： <p style="text-align: right;">项目负责人： （盖章） 年 月 日</p>						
备注：对某一材料报价时，在满足需求的前提下，一般需上报不少于三个不同品牌（供应商）。						

附表 4:

合同会签单

合同编号:

年 月 日

合作单位			
项目名称			
合同内容		合同金额(万元)	
资信内容	统一社会信用代码的 营业执照复印件 (加盖公章)	<input type="checkbox"/> 有 <input type="checkbox"/> 无	其它材料:
承办人	签字: 日期:		
履行部门负责人	签字: 日期:		
合同归口 管理部门负责人	签字: 日期:		
分管校领导	签字: 日期:		
校长 (法人代表)	签字: 日期:		
备注: 合同会签按照现行《上海第二工业大学委托代理人工作规定》规定的审批权限执行。			

附表 5:

设计变更审批单

审批单编号:

审批日期: 年 月 日

项目名称	
变更提出方	
变更名称	
变更内容	<p>1、变更内容</p> <p>2、变更对项目投资和工期的影响</p> <p>附件:</p> <p style="text-align: right;">经办人: 日期:</p> <p style="text-align: right;">单位 (盖章):</p>
设计单位意见	<p>意见 (附):</p> <p>1、变更技术上是否可行; 2、对变更的意见和建议。</p> <p>负责人: 盖章: 年 月 日</p>
工程监理意见	<p>意见 (附):</p> <p>1、变更理由是否成立, 变更技术上是否可行; 2、变更对安全、质量、工期是否有影响;</p> <p>3、对变更的意见和建议。</p> <p>负责人: 盖章: 年 月 日</p>
财务/投资监理 意见	<p>意见 (附):</p> <p>1、变更对投资的影响; 2、对变更的意见和建议。</p> <p>负责人: 盖章: 年 月 日</p>
项目管理单位 (如有) 意见	<p>意见 (附):</p> <p>1、变更的理由是否成立, 变更技术上是否可行; 2、变更对安全、质量、工期、造价的影响; 4、对变更的意见和建议。</p> <p>负责人: 盖章: 年 月 日</p>
建设单位	<p>项目负责人: 校区建设办公室 (盖章): 年 月 日</p>

附表 6-2

现场签证确认单

现场签证编号:

项目名称:	
施工单位:	
申请日期: 年 月 日	
申请金额(万元):	
现场签证内容: (需包含: 实施内容、现场照片和视频、图纸、工程量、报价)	
项目负责人签字: _____ 施工单位盖章:	
工程监理单位意见: 1、签证的真实性; 2、签证的工程量确认; 3、其他意见。	
总监理工程师签字: _____ 盖章: _____ 日期: 年 月 日	
财务/投资监理单位意见: 1、签证计价的合理性和准确性; 2、核算签证价格; 3、对投资的影响; 4、其他意见。	
项目负责人签字: _____ 盖章: _____ 日期: 年 月 日	
项目管理单位(如有)意见: 1、工程监理意见的复核; 2、对投资影响的初步意见; 3、其他意见。	
项目负责人签字: _____ 盖章: _____ 日期: 年 月 日	
建设单位意见: 项目负责人签字: _____ 盖章: _____ 日期: 年 月 日	
备注	1 本表原件一式陆份, 分别由施工单位、工程监理单位、财务/投资监理、项目管理单位(如有)、建设单位各存一份, 归档壹份。

公 开

上海市住房和城乡建设管理委员会文件

沪住建规范〔2020〕3号

上海市住房和城乡建设管理委员会 关于印发《上海市建筑装饰装修工程管理 实施办法》的通知

各有关单位：

现将《上海市建筑装饰装修工程管理实施办法》印发给你们，请遵照执行。

二〇二〇年二月十四日

上海市建筑装饰装修工程管理实施办法

为贯彻落实党中央、国务院和市委市政府关于深化“放管服”改革和优化营商环境的部署要求，加快推进本市工程建设项目审批制度改革试点工作，进一步优化本市建筑装饰装修工程审批和监管流程，方便企业办事，强化事中事后监管，根据《上海市人民政府关于印发〈上海市工程建设项目审批制度改革试点实施方案〉的通知》（沪府规〔2018〕14号），特制订本实施办法。

一、适用范围

本市行政区域内总投资100万元及以上或者建筑面积300平方米及以上的既有建筑物的装饰装修活动及其监督管理，适用本实施办法。

本实施办法所称的既有建筑物，是指已取得房屋所有权或者使用权且交付投入使用的合法的非居住类房屋建筑。

本实施办法所称的装饰装修活动，是指为保护建筑物的主体结构、完善建筑物的使用功能和美化建筑物，采用装饰装修材料或者饰物，对建筑物的内外表面及空间进行的各种处理过程。

家庭居室装修工程、居住类房屋修缮工程、抢险救灾及其他临时性房屋建筑、农民自建低层住宅及其附属设施和其他非

独立法人组织实施的装饰装修工程，以及涉及市人民政府确定的特定区域内的房屋立面改造工程、需要变动主体承重结构的建筑物或者构筑物的大修工程、拆除重建、加高加层、建筑面积调整等工程不适用本实施办法。

各级人民政府根据项目实际情况，认为需要列入建筑装饰装修工程的，可以适用本实施办法。

二、职责分工

市建设行政管理部门负责本市行政区域内建筑装饰装修工程的综合协调和监督指导。

区建设行政管理部门和特定地区管委会负责所辖区域内建筑装饰装修工程的综合监督管理。区建设行政管理部门或者其委托的建筑业管理部门负责所辖区域内建筑装饰装修工程的施工许可审批、质量安全监督和竣工验收及备案等日常工作。

三、工程分类

本市建筑装饰装修工程分为一般类建筑装饰装修工程（以下简称“一般类装修工程”）和特殊类建筑装饰装修工程（以下简称“特殊类装修工程”）两类。

（一）特殊类装修工程

本实施办法所称的特殊类装修工程，是指包含建筑主体和承重结构变动、使用功能调整、消防设施变动、房屋立面改动

等可能影响公民生命财产安全和公共利益的各种装饰装修活动。

存在下列情形之一的，应当列入特殊类装修工程：

1、涉及建筑主体和承重结构变动的，包括：

（1）梁、板、柱等主体和承重结构局部改动的（局部管道施工开孔除外）；

（2）整体或局部结构加固的；

（3）建筑物内部加装、改装电梯的（既有多层住宅加装电梯除外）；

（4）因使用功能调整等产生荷载增加的。

2、涉及消防设施变动的，包括：

（1）防火分区、防烟分区重新调整的；

（2）改动疏散楼梯及疏散走道的；

（3）改动室内消火栓系统的；

（4）改动自动喷水灭火等水灭火系统的；

（5）改动气体灭火及其他灭火系统的；

（6）改动建筑给排水、消防电气、机械防烟系统、机械排烟系统、机械通风空调系统、正压送风系统的；

（7）改动原有消防性能化设计的；

（8）建筑面积大于（含）300平方米并涉及喷淋、火灾报警探测器等末端消防设施局部改动的。

3、涉及房屋立面改动的，包括：

（1）涉及玻璃幕墙、石材幕墙、玻璃顶棚、玻璃吊顶、防护栏杆改变的；

（2）涉及其他房屋外围护结构及其装饰层的外部轮廓局部变动的。

4、涉及功能调整的，并经市、区政府书面认定，需要列入建筑装饰装修工程的。

（二）一般类装修工程

本实施办法所称的一般类装修工程，是指除特殊类装修工程范围之外的建筑装饰装修工程，即不涉及建筑主体和承重结构变动、不改变建筑原有使用功能、不改动消防设施、不涉及房屋立面改动以及其他可能影响公民生命财产安全和公共利益的装饰装修活动。

四、办理阶段和事项

本市建筑装饰装修工程按照一般类装修工程和特殊类装修工程实行差别化管理、分类审批。建设单位一次申报多个建筑单体或者部位实施装饰装修的，凡有一个及以上建筑单体或部位涉及特殊类装修内容的，该装饰装修工程按照特殊类装修工程进行审批和监管。

（一）一般类装修工程

推行承诺告知，简化的事前审批，强化对企业承诺后履约行

为的批后监管。按阶段分别办理以下事项：

施工许可阶段：建设单位在线申领施工许可证；

施工过程阶段：质量安全监督机构实施监督抽查，记录抽查结果，不再出具质量监督报告；

竣工验收阶段：建设单位自行验收，在线自行报送验收信息并获取告知性备案凭证。

（二）特殊类装修工程

按照国家和本市工程建设规范强制性标准要求，加强对质量和安全的监管。按阶段分别办理以下事项：

施工许可阶段：建设单位在线办理施工图设计文件审查和申领施工许可证；

施工过程阶段：质量安全监督机构对施工过程实施监督检查；

竣工验收阶段：建设单位在线办理竣工验收和备案。

五、办理方式、时限、流程和申报材料

（一）办理方式

建设单位通过上海市政府“一网通办”总门户下的上海市工程建设项目审批管理系统（以下简称审批管理系统）实行网上“一站式”办理，无需到实体窗口申请和递交资料。电子图纸和附件资料结合装修工程实际，按照《电子图纸和资料格式、命名、签名和上传规则》进行编制和上传。

(二) 办理时限

一般类装修工程累计办理时限为 2 个工作日，其中施工许可阶段办理时限为自受理之日起 2 个工作日，竣工验收阶段办理时限为当场在线办理。

特殊类装修工程累计办理时限为 14 个工作日，其中施工许可阶段办理时限为自受理之日起 7 个工作日，包括施工图设计文件审查 5 个工作日、施工许可证核发 2 个工作日；竣工验收阶段办理时限为自受理之日起 7 个工作日，包括竣工验收 5 个工作日、验收备案 2 个工作日。

(三) 施工许可阶段的办理流程 and 材料

建设单位在项目已获得批准且设计、施工等企业已确定后进入施工许可阶段，建设管理部门协调施工许可阶段的各项手续办理。

项目依法应当招标的，建设单位应当在办理施工许可前，按照国家和本市建设工程招标投标管理规定的有关要求，完成有关的招标投标活动。

1、建设单位申领施工许可证时，应当在线提交以下资料：

- (1) 《上海市建筑装饰装修工程施工许可申请表》；
- (2) 既有建筑物所有权证（通过租赁方式取得既有建筑物的使用权的，需一并提交租赁合同和既有建筑物所有权人同意进行装饰装修的相关证明文书）；

(3) 申领建筑工程施工许可的相关承诺书;

(4) 按照规定格式完成的施工图(图纸必须由设计单位和设计负责人进行电子签章。设计负责人为非注册执业人员的,应当使用带个人签名的电子签章;设计负责人为注册执业人员的,应当使用带执业印章的电子签章)和相关材料等。

2、建筑装饰装修工程有下列情形之一的,建设单位在申请办理施工许可证时,还应提交以下材料:

(1) 涉及存在《现有建筑抗震鉴定与加固规程》(DGJ08-81-2015)规定情形的、增加荷载超过设计荷载值5%的、涉及2000年之前建造且低于《建筑抗震设计规程》(DBJ08-9-92)(1996年局部修订增补)标准设计等情形的,应当增加提交第三方机构出具的房屋安全检测鉴定报告(含抗震鉴定报告);

(2) 涉及超限高层建筑的项目,应当提交市抗震办出具的抗震设防专项审查意见;

(3) 涉及超出现行技术规范规程设计的建筑或者体型特别不规则的多层建筑,建设单位应当提交自行组织的抗震设防专项专家论证意见;

(4) 涉及玻璃幕墙改动的,应当增加提交玻璃幕墙结构安全性论证报告、光反射环境影响技术评估报告及专家论证报告;

(5) 经市、区人民政府根据项目实际情况，认为需要列入建筑装饰装修项目的，应当提交书面认定资料。

3、申请提交

建设单位审核申报材料 and 图纸资料完整且真实无误后，在线提交施工许可申请。

4、申请受理和发证

对于一般类装修工程，建设管理部门自正式受理之日起 2 个工作日之内完成施工许可证审批。

对于特殊类装修工程，建设管理部门受理后，将项目信息发送至施工图设计文件审查机构，同步开展施工图审查、施工许可证审批工作。

对于符合法定审批条件的，建设管理部门将审批结果通知建设单位，并将信息同步发送规划资源、房管、文物、城管等行政管理部门，以便相关职能部门就项目是否规避建设工程规划许可、是否规避涉及历史文化风貌区、优秀历史保护建筑、不可移动文物保护单位等相关批准手续，以及项目是否属违法建筑、是否存在违法搭建等违法违规情况开展事中事后监管。

(四) 竣工验收和备案阶段的办理流程和材料

建设单位依法自主自行组织工程质量验收后，正式进入竣工验收阶段。

1、建设单位办理竣工验收和备案，应当在线提交以下资

料：

(1) 《上海市建筑装饰装修工程竣工验收申请表》；

(2) 项目竣工验收报告；

(3) 按照规定格式完成的施工竣工图（图纸必须由设计单位和设计负责人进行电子签章。设计负责人为非注册执业人员的，应当使用带个人签名的电子签章；设计负责人为注册执业人员的，应当使用带执业印章的电子签章）和相关材料等。

2、申请提交

建设单位在审核信息和图纸资料完整且真实无误后，在线提交竣工验收和备案申请，对于一般类装修项目，系统自动生成《上海市一般类装饰装修工程竣工验收告知性备案凭证》。

3、申请受理、验收和备案（仅限特殊类装修工程）

建设行政管理部门受理后，同步开展质量验收和消防验收工作。涉及消防设施变动的，建设行政管理部门出具消防验收或备案意见。质量验收和消防验收通过后，建设行政管理部门在线向建设单位出具竣工验收合格通知书。

六、明确产权人、参建各方和第三方机构的主体责任

（一）房屋产权人应当加强对建筑装饰装修活动的管理，并对建筑结构和消防安全等负责。建设单位会同设计单位共同负责界定建筑装饰装修工程类别（一般类或者特殊类），并按界定的分类办理相关施工许可和竣工验收手续。未经办理相关

手续的，不得施工或者交付使用。

（二）建设单位应当根据建筑装饰装修工程的类型、规模和内容等，委托具有相应资质的设计单位和施工单位实施设计和施工。涉及特殊类装修工程施工的，建设单位应当委托具有相应资质的施工总承包单位承接。对于一般类装修工程，设计项目负责人可以由非注册执业资格的工程技术人员担任；对于特殊类装修工程，设计和施工项目负责人应当由相应的注册执业资格人员担任。

（三）施工图审查机构仅对特殊类装修工程施工图中涉及结构和消防安全等是否符合有关法律法规及工程建设强制性标准等内容进行审查，并对审查结果负责；除此之外的其他装饰装修设计文件内容由建设单位和设计单位分别承担相应的主体责任。

七、强化监督管理的要求

（一）**建立事中事后监管制度。**建设行政主管部门在日常监督管理基础上，适时开展建筑装饰装修工程专项安全、质量检查，加大对装饰装修项目的监督管理力度。同时，根据装饰装修项目特点，深入开展安全隐患和风险的排查整治。

（二）**强化分类执法检查。**对于一般类装修工程，根据项目规模、参建单位的管理水平和信用等级等因素采用随机抽查的方式，重点就承诺事项的履约情况进行日常监督检查。总投

资额 100 万至 1000 万元之间的装修工程，每季度在建项目抽取比例不少于该类工程总数的 30%；总投资额 1000 万元及以上的装修工程，每季度在建项目抽取比例不少于该类工程总数的 50%。对于特殊类装修工程，加强项目质量安全的监督管理，按照现行的质量安全监督方式从严监管。

（三）建立健全诚信体系建设。加强对项目参建各方日常动态管理，建设、设计、施工、监理等参建单位应当严格按照项目申报内容和行政管理规定进行设计、施工和监理等经营活动。

（四）依法依规从严追究责任。各级建设行政管理部门在事中事后监管过程中，发现建设单位将特殊类装修工程按照一般类装修工程申报的，应当责令建设单位停止施工、限期整改、重新申领施工许可证；拒不改正的，可依法撤销施工许可证，并按有关规定记入责任企业和直接责任人员的信用档案，有关信用信息在上海市建设市场管理信息平台上予以曝光；情节严重的，依法追究责任企业和项目负责人的法律责任和行政责任，将其纳入“失信名单”，停止其一定期限的经营活动。

各级建设行政管理部门发现建设单位将应当办理《建设工程规划许可证》的工程按照建筑装饰装修工程申报的，应当撤销施工许可证，依法移送相关管理部门查处，并按有关规定记入责任企业和直接责任人员的信用档案，有关信用信息在上海

市建设市场管理信息平台上予以曝光。

(五) 积极发挥行业协会作用。相关行业协会应当大力倡导诚信经营、合法经营，制定行业自律规则、完善行规行约，对会员单位的违法违规和失信行为进行相应惩戒，实现行业有序健康发展。

八、其他事项

(一) 建设单位可以通过审批管理系统，向建设行政管理部门或者特定地区管委会在线咨询相关办事流程或者技术征询，相关职能管理部门应当在规定时限内在线答复。

(二) 本市建筑装饰装修工程采用施工许可证电子证照和竣工验收备案证书电子证照，相关的电子证照与纸质批准文件具有同等法律效力，建设单位可自行下载、打印。

(三) 本市总投资额 100 万元以下或者建筑面积 300 平方米以下的一般类装修工程，参照执行本实施办法；各区政府另有规定的，从其规定。

九、施行日期

本实施办法自 2020 年 3 月 1 日起在全市施行，有效期至 2025 年 2 月 28 日。经报请市政府同意，原《上海市建筑装饰装修工程审批制度改革试点实施办法》(沪建审改 [2018]3 号) 文废止。自施行之日起，建筑装饰装修工程施工许可办事统一纳入审批管理系统，原上海市建设工程管理信息平台中建筑装

饰装修工程施工许可办事入口关闭。

附件：1、《上海市建筑工程竣工验收备案凭证（一般类装修工程）》

2、《上海市建筑工程竣工验收合格通知书（特殊类装修工程）》

附件 1:

上海市建筑工程竣工验收备案凭证 (一般类装修工程)

编号: 联审竣工验收编号

***** (建设单位):

你单位编号为:***** (联审编号) 的*****
(项目名称) 已于_____年 月 日完成一般类建筑装饰
装修工程竣工验收备案。

特发此凭证。



二维码

年 月 日

附件 2:

上海市建筑工程竣工验收合格通知书 (特殊类装修工程)

编号: 联审竣工验收编号

***** (建设单位):

你单位编号为:***** (联审编号) 的*****
(项目名称) 已于 _____ 年 _____ 月 _____ 日完成特殊类装建筑装饰
装修工程的竣工验收, 特发此通知书。



二维码

**建设行政管理部门

年 月 日

上海市住房和城乡建设管理委员会办公室 2020年2月18日印发

索引号： 000013338/2020-00100
发文单位： 中华人民共和国住房和城乡建设部
文件名称： 建设工程消防设计审查验收管理暂行规定
文号： 中华人民共和国住房和城乡建设部令第51号

主题信息： 其他
生成日期： 2020年04月01日
有效期： 2020年06月01日生效
主题词：

建设工程消防设计审查验收管理暂行规定

《建设工程消防设计审查验收管理暂行规定》已经 2020 年 1 月 19 日第 15 次部务会议审议通过，现予公布，**自 2020 年 6 月 1 日起施行。**

住房和城乡建设部部长 王蒙徽

2020 年 4 月 1 日

建设工程消防设计审查验收管理暂行规定

第一章 总则

第一条 为了加强建设工程消防设计审查验收管理，保证建设工程消防设计、施工质量，根据《中华人民共和国建筑法》《中华人民共和国消防法》《建设工程质量管理条例》等法律、行政法规，制定本规定。

第二条 **特殊建设工程**的消防设计审查、消防验收，以及其他建设工程的消防验收备案（以下简称备案）、抽查，**适用本规定。**

本规定所称特殊建设工程，是指本规定第十四条所列的建设工程。

本规定所称其他建设工程，是指特殊建设工程以外的其他按照国家工程建设消防技术标准需要进行消防设计的建设工程。

第三条 国务院住房和城乡建设主管部门负责指导监督全国建设工程消防设计审查验收工作。

县级以上地方人民政府住房和城乡建设主管部门（以下简称消防设计审查验收主管部门）依职责承担本行政区域内建设工程的消防设计审查、消防验收、备案和抽查工作。

跨行政区域建设工程的消防设计审查、消防验收、备案和抽查工作，由该建设工程所在行政区域消防设计审查验收主管部门共同的上一级主管部门指定负责。

第四条 消防设计审查验收主管部门应当运用互联网技术等信息化手段开展消防设计审查、消防验收、备案和抽查工作，建立健全有关单位和从业人员的信用管理制度，不断提升政务服务水平。 （全条为新的变化）

第五条 消防设计审查验收主管部门实施消防设计审查、消防验收、备案和抽查工作所需**经费**，按照《中华人民共和国行政许可法》等有关法律法规的规定执行。 （全条为新的变化）

第六条 消防设计审查验收主管部门应当及时将消防验收、备案和抽查情况告知消防救援机构，并与消防救援机构**共享**建筑平面图、消防设施平面布置图、消防设施系统图等资料。 （全条为新的变化）

第七条 从事建设工程消防设计审查验收的工作人员，以及建设、设计、施工、工程监理、**技术服务**等单位的从业人员，应当具备相应的专业技术能力，定期参加职业培训（注：新的变化）。 （多次提到技术服务单位）

第二章 有关单位的消防设计、施工质量责任与义务

第八条 **建设单位依法对建设工程消防设计、施工质量负首要责任。**设计、施工、工程监理、**技术服务**等单位依法对建设工程消防设计、施工质量负主体责任。建设、设计、施工、工程监理、**技术服务**等单位的从业人员依法对建设工程消防设计、施工质量承担相应的个人责任。 （多次提到技术服务单位）

第九条 **建设单位应当履行下列消防设计、施工质量责任和义务：**

(一) 不得明示或者暗示设计、施工、工程监理、**技术服务**等单位及其从业人员违反建设工程法律法规和国家工程建设消防技术标准，降低建设工程消防设计、施工质量；(多次提到技术服务单位)

(二) 依法申请建设工程消防设计审查、消防验收，办理备案并接受抽查；

(三) 实行工程监理的建设工程，依法将消防施工质量委托监理；

(四) 委托具有相应资质的设计、施工、工程监理单位；

(五) 按照工程消防设计要求和合同约定，选用合格的消防产品和满足防火性能要求的建筑材料、建筑构配件和设备；

(六) 组织有关单位(设计、施工、工程监理和技术服务等)进行建设工程**竣工验收**时，对建设工程是否符合消防要求进行查验；(解读和原文不同)

(七) 依法及时向档案管理机构移交建设工程消防有关档案。

第十条 设计单位应当履行下列消防设计、施工质量责任和义务：

(一) 按照建设工程法律法规和国家工程建设消防技术标准进行设计，编制符合要求的消防设计文件，不得违反国家工程建设消防技术标准强制性条文；

(二) 在设计文件中选用的消防产品和具有防火性能要求的建筑材料、建筑构配件和设备，应当注明规格、性能等技术指标，符合国家规定的标准；

(三) 参加建设单位组织的建设工程竣工验收，对建设工程消防设计实施情况签章确认，并对建设工程消防设计质量负责。

第十一条 施工单位应当履行下列消防设计、施工质量责任和义务：

(一) 按照建设工程法律法规、国家工程建设消防技术标准，以及经消防设计审查合格或者满足工程需要的消防设计文件组织施工，不得擅自改变消防设计进行施工，降低消防施工质量；

(二) 按照消防设计要求、施工技术标准和合同约定检验消防产品和具有防火性能要求的建筑材料、建筑构配件和设备的质量，使用合格产品，保证消防施工质量；

(三) 参加建设单位组织的建设工程竣工验收，对建设工程消防施工质量签章确认，并对建设工程消防施工质量负责。

第十二条 工程监理单位应当履行下列消防设计、施工质量责任和义务：

(一) 按照建设工程法律法规、国家工程建设消防技术标准，以及经消防设计审查合格或者满足工程需要的消防设计文件实施工程监理；

(二) 在消防产品和具有防火性能要求的建筑材料、建筑构配件和设备使用、安装前，核查产品质量证明文件，不得同意使用或者安装不合格的消防产品和防火性能不符合要求的建筑材料、建筑构配件和设备；

(三) 参加建设单位组织的建设工程竣工验收，对建设工程消防施工质量签章确认，并对建设工程消防施工质量承担监理责任。

第十三条 提供建设工程消防设计图纸技术审查、消防设施检测或者建设工程消防验收现场评定等服务的**技术服务**机构，应当按照建设工程法律法规、国家工程建设消防技术标准和国家有关规定提供服务，并对出具的意见或者报告负责。 (多次提到技术服务单位)

第三章 特殊建设工程的消防设计审查

第十四条 具有下列情形之一的建设工程是**特殊建设工程**：

(一) 总建筑面积大于二万平方米的体育场馆、会堂，公共展览馆、博物馆的展示厅；

(二) 总建筑面积大于一万五千平方米的民用机场航站楼、客运车站候车室、客运码头候船厅；

(三) 总建筑面积大于一万平方米的宾馆、饭店、商场、市场；

(四) 总建筑面积大于二千五百平方米的影剧院，公共图书馆的阅览室，营业性室内健身、休闲场馆，医院的门诊楼，大学的教学楼、图书馆、食堂，劳动密集型企业的生产加工车间，寺庙、教堂；

(五) 总建筑面积大于一千平方米的托儿所、幼儿园的儿童用房，儿童游乐厅等室内儿童活动场所，养老院、福利院，医院、疗养院的病房楼，中小学校的教学楼、图书馆、食堂，学校的集体宿舍，劳动密集型企业的员工集体宿舍；

(六) 总建筑面积大于五百平方米的歌舞厅、录像厅、放映厅、卡拉OK厅、夜总会、游艺厅、桑拿浴室、网吧、酒吧，具有娱乐功能的餐馆、茶馆、咖啡厅；

(七) 国家工程建设消防技术标准规定的一类高层住宅建筑；

(八) 城市轨道交通、隧道工程，大型发电、变配电工程；

(九) 生产、储存、装卸易燃易爆危险物品的工厂、仓库和专用车站、码头，易燃易爆气体和液体的充装站、供应站、调压站；

(十) 国家机关办公楼、电力调度楼、电信楼、邮政楼、防灾指挥调度楼、广播电视楼、档案楼；

(十一) 设有本条第一项至第六项所列情形的建设工程；

(十二) 本条第十项、第十一项规定以外的单体建筑面积大于四万平方米或者建筑高度超过五十米的公共建筑。

第十五条 对特殊建设工程实行消防设计审查制度。

特殊建设工程的建设单位应当向消防设计审查验收主管部门申请消防设计审查，消防设计审查验收主管部门依法对审查的结果负责。

特殊建设工程未经消防设计审查或者审查不合格的，建设单位、施工单位不得施工。

第十六条 建设单位申请消防设计审查，应当提交下列材料：

- (一) 消防设计审查申请表；
- (二) 消防设计文件；
- (三) 依法需要办理建设工程规划许可的，应当提交建设工程规划许可文件；
- (四) 依法需要批准的临时性建筑，应当提交批准文件。

第十七条 特殊建设工程具有下列情形之一的，建设单位除提交本规定第十六条所列材料外，还应当同时提交特殊消防设计技术资料：

- (一) 国家工程建设消防技术标准没有规定，必须采用国际标准或者境外工程建设消防技术标准的；
- (二) 消防设计文件拟采用的新技术、新工艺、新材料不符合国家工程建设消防技术标准规定的。

前款所称特殊消防设计技术资料，应当包括特殊消防设计文件，设计采用的国际标准、境外工程建设消防技术标准的中文文本，以及有关的应用实例、产品说明等资料。

第十八条 消防设计审查验收主管部门收到建设单位提交的消防设计审查申请后，对申请材料齐全的，应当出具受理凭证；申请材料不齐全的，应当一次性告知需要补正的全部内容。

第十九条 对具有本规定第十七条情形之一的建设工程，消防设计审查验收主管部门应当自受理消防设计审查申请之日起五个工作日内，将申请材料报送省、自治区、直辖市人民政府住房和城乡建设主管部门组织专家评审。

第二十条 省、自治区、直辖市人民政府住房和城乡建设主管部门应当建立由具有工程消防、建筑等专业高级技术职称人员组成的专家库，制定专家库管理制度。

第二十一条 省、自治区、直辖市人民政府住房和城乡建设主管部门应当在收到申请材料之日起十个工作日内组织召开专家评审会，对建设单位提交的特殊消防设计技术资料进行评审。

评审专家从专家库随机抽取，对于技术复杂、专业性强或者国家有特殊要求的项目，可以直接邀请相应专业的中国科学院院士、中国工程院院士、全国工程勘察设计大师以及境外具有相应资历的专家参加评审；与特殊建设工程设计单位有利害关系的专家不得参加评审。

评审专家应当符合相关专业要求，总数不得少于七人，且独立出具评审意见。特殊消防设计技术资料经四分之三以上评审专家同意即为评审通过，评审专家有不同意见的，应当注明。省、自治区、直辖市人民政府住房和城乡建设主管部门应当将专家评审意见，书面通知报请评审的消防设计审查验收主管部门，同时报国务院住房和城乡建设主管部门备案。

第二十二条 消防设计审查验收主管部门应当自受理消防设计审查申请之日起十五个工作日内出具书面审查意见。依照本规定需要组织专家评审的，专家评审时间不超过二十个工作日。

第二十三条 对符合下列条件的，消防设计审查验收主管部门应当出具消防设计审查合格意见：

- （一）申请材料齐全、符合法定形式；
- （二）设计单位具有相应资质；
- （三）消防设计文件符合国家工程建设消防技术标准(具有本规定第十七条情形之一的特殊建设工程，特殊消防设计技术资料通过专家评审)。

对不符合前款规定条件的，消防设计审查验收主管部门应当出具消防设计审查不合格意见，并说明理由。

第二十四条 实行施工图设计文件联合审查的，应当将建设工程消防设计的技术审查并入联合审查。

第二十五条 建设、设计、施工单位不得擅自修改经审查合格的消防设计文件。确需修改的，建设单位应当依照本规定重新申请消防设计审查。

第四章 特殊建设工程的消防验收

第二十六条 对特殊建设工程实行消防验收制度。

特殊建设工程竣工验收后，建设单位应当向消防设计审查验收主管部门申请消防验收；未经消防验收或者消防验收不合格的，禁止投入使用。

第二十七条 建设单位组织竣工验收时，应当对建设工程是否符合下列要求进行查验：

- （一）完成工程消防设计和合同约定的消防各项内容；

(二) 有完整的工程消防技术档案和施工管理资料 (含涉及消防的建筑材料、建筑构配件和设备的进场试验报告) ;

(三) 建设单位对工程涉及消防的各分部分项工程验收合格; 施工、设计、工程监理、**技术服务**等单位确认工程消防质量符合有关标准; (多次提到技术服务单位)

(四) 消防设施性能、系统功能联调联试等内容检测合格。

经查验不符合前款规定的建设工程, 建设单位不得编制工程竣工验收报告。

第二十八条 建设单位申请消防验收, 应当提交下列材料:

- (一) 消防验收申请表;
- (二) 工程竣工验收报告;
- (三) 涉及消防的建设工程竣工图纸。

消防设计审查验收主管部门收到建设单位提交的消防验收申请后, 对申请材料齐全的, 应当出具受理凭证; 申请材料不齐全的, 应当一次性告知需要补正的全部内容。

第二十九条 消防设计审查验收主管部门受理消防验收申请后, 应当按照国家有关规定, 对特殊建设工程进行现场评定。现场评定包括对建筑物防

(灭) 火设施的外观进行现场抽样查看; 通过专业仪器设备对涉及距离、高度、宽度、长度、面积、厚度等可测量的指标进行现场抽样测量; 对消防设施的功能进行抽样测试、联调联试消防设施的系统功能等内容。

第三十条 消防设计审查验收主管部门应当自受理消防验收申请之日起十五日内出具消防验收意见。对符合下列条件的, 应当出具消防验收合格意见:

- (一) 申请材料齐全、符合法定形式;

- (二) 工程竣工验收报告内容完备；
- (三) 涉及消防的建设工程竣工图纸与经审查合格的消防设计文件相符；
- (四) 现场评定结论合格。

对不符合前款规定条件的，消防设计审查验收主管部门应当出具消防验收不合格意见，并说明理由。

第三十一条 实行规划、土地、消防、人防、档案等事项联合验收的建设工程，消防验收意见由地方人民政府指定的部门统一出具。（注：新的变化）

第五章 其他建设工程的消防设计、备案与抽查

第三十二条 其他建设工程，建设单位申请施工许可或者申请批准开工报告时，应当提供满足施工需要的消防设计图纸及技术资料。（全条为新的变化，也就是说，其消防设计不需要备案抽查，只需要消防验收备案和抽查）

未提供满足施工需要的消防设计图纸及技术资料的，有关部门不得发放施工许可证或者批准开工报告。

第三十三条 对其他建设工程实行备案抽查制度。

其他建设工程经依法抽查不合格的，应当停止使用。

第三十四条 **其他建设工程竣工验收合格之日起五个工作日内，建设单位应当报消防设计审查验收主管部门备案。**

建设单位办理备案，应当提交下列材料：

- (一) 消防验收备案表；
- (二) 工程竣工验收报告；
- (三) 涉及消防的建设工程竣工图纸。

本规定第二十七条有关建设单位竣工验收消防查验的规定，适用于其他建设工程。

第三十五条 消防设计审查验收主管部门收到建设单位备案材料后，对备案材料齐全的，应当出具备案凭证；备案材料不齐全的，应当一次性告知需要补正的全部内容。

第三十六条 消防设计审查验收主管部门应当对备案的其他建设工程进行抽查。抽查工作推行“双随机、一公开”制度，随机抽取检查对象，随机选派检查人员。抽取比例由省、自治区、直辖市人民政府住房和城乡建设主管部门，结合辖区内消防设计、施工质量情况确定，并向社会公示。

消防设计审查验收主管部门应当自其他建设工程被确定为检查对象之日起十五个工作日内，按照建设工程消防验收有关规定完成检查，制作检查记录。检查结果应当通知建设单位，并向社会公示。

第三十七条 建设单位收到检查不合格整改通知后，应当停止使用建设工程，并组织整改，整改完成后，向消防设计审查验收主管部门申请复查。消防设计审查验收主管部门应当自收到书面申请之日起七个工作日内进行复查，并出具复查意见。复查合格后方可使用建设工程。

第六章 附则

第三十八条 违反本规定的行为，依照《中华人民共和国建筑法》《中华人民共和国消防法》《建设工程质量管理条例》等法律法规给予处罚；构成犯罪的，依法追究刑事责任。

建设、设计、施工、工程监理、**技术服务**等单位及其从业人员违反有关建设工程法律法规和国家工程建设消防技术标准，除依法给予处罚或者追究刑事责任外，还应当依法承担相应的民事责任。 [\(多次提到技术服务单位\)](#)

第三十九条 建设工程消防设计审查验收规则和执行本规定所需要的文书式样，由国务院住房和城乡建设主管部门制定。

第四十条 新颁布的国家工程建设消防技术标准实施之前，建设工程的消防设计已经依法审查合格的，按原审查意见的标准执行。

第四十一条 住宅室内装饰装修、村民自建住宅、救灾和非人员密集场所的临时性建筑的建设活动，不适用本规定。

第四十二条 省、自治区、直辖市人民政府住房和城乡建设主管部门可以根据有关法律法规和本规定，结合本地实际情况，制定实施细则。

第四十三条 **本规定自 2020 年 6 月 1 日起施行。**

解读

4月4日，住建部网站发布消息，《建设工程消防设计审查验收管理暂行规定》（住建部令51号）将于6月1日正式实施。

那么，住建部51号令与之前公安部119号令相比，有何变化呢？

1、总体沿袭了之前架构和内容

(1) 规定了建设、设计、施工、监理、技术服务机构的责任。这些责任分为首要责任、主体责任、个人责任。

(2) 规定了需要进行消防设计审查和消防竣工验收的建设工程范围（与之前完全一致），规定了审查验收流程、时限、提报材料、专家评审、合格评定等。

(3) 规定了其他建设工程的消防设计、验收备案和抽查。

(4) 规定了相关的执法事项。对执法主体、执法要求、执法依据等进行了明确，执法主体根据体制改革变更为县级以上住建部门。

(5) 对有关事项进行了明确。明确在新颁布的国家工程建设消防技术标准实施之前，建设工程的消防设计已经依法审查合格的，按原审查意见的标准执行。

2、出现了五个新的变化

(1) 第四条提出，提倡应用互联网技术等信息化手段提升政务服务水平，并建立健全有关单位和从业人员的信用管理制度。

(2) 第五条和第六条，分别提出了消防设计审查验收主管部门的经费问题，以及与消防救援机构共享相关资料的问题。

(3) 第七条提出：从事建设工程消防设计审查验收的工作人员，以及建设、设计、施工、工程监理、技术服务等单位的从业人员，应当具备相应的专业技术能力，**定期参加职业培训**。

(4) 第三十一条提出：实行规划、土地、消防、人防、档案等事项联合验收的建设工程，消防验收意见由地方人民政府**指定的部门统一出具**。

(5) 第三十二条提出，其他建设工程，建设单位申请施工许可或者申请批准开工报告时，应当提供满足施工需要的消防设计图纸及技术资料。也就是说，其消防设计不需要备案抽查。

3、新规章中 8 次提及技术服务单位

(1) 第七条：从事建设工程消防设计审查验收的工作人员，以及建设、设计、施工、工程监理、技术服务等单位的从业人员，应当具备相应的专业技术能力，定期参加职业培训。

(2) 第八条：建设单位依法对建设工程消防设计、施工质量负首要责任。设计、施工、工程监理、技术服务等单位依法对建设工程消防设计、施工质量负主体责任。建设、设计、施工、工程监理、技术服务等单位的从业人员依法对建设工程消防设计、施工质量承担相应的个人责任。

(3) 第九条：建设单位.....

(一) 不得明示或者暗示设计、施工、工程监理、技术服务等单位及其从业人员违反建设工程法律法规和国家工程建设消防技术标准，降低建设工程消防设计、施工质量；

(六) 组织设计、施工、工程监理和技术服务等有关单位进行建设工程竣工验收，对建设工程是否符合消防要求进行查验；

(4) 第十三条：提供建设工程消防设计图纸技术审查、消防设施检测或者建设工程消防验收现场评定等服务的技术服务机构，应当按照建设工程法律法

规、国家工程建设消防技术标准和国家有关规定提供服务，并对出具的意见或者报告负责。

(5) 第二十七条：建设单位组织竣工验收.....

(三) 建设单位对工程涉及消防的各分部分项工程验收合格；施工、设计、工程监理、**技术服务**等单位确认工程消防质量符合有关标准；

(6) 第三十八条：建设、设计、施工、工程监理、**技术服务**等单位及其从业人员违反有关建设工程法律法规和国家工程建设消防技术标准，除依法给予处罚或者追究刑事责任外，还应当依法承担相应的民事责任。

住建部令即将实施，建设工程的消防行政审批进一步简化，技术服务机构和从业个人将有更大机遇。

上海市住房和城乡建设管理委员会文件

沪建建管〔2021〕849号

上海市住房和城乡建设管理委员会 关于印发《本市建筑装饰装修工程施工许可 办事指南（2021版）》和《本市建筑装饰装修 工程竣工验收办事指南（2021版）》的通知

各有关单位：

为进一步做好本市建筑装饰装修工程管理工作，根据《建设工程消防设计审查验收管理暂行规定》（住房和城乡建设部第51号令）和《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）等相关规定，我委制定出台了《本市建筑装饰装修工程施工许可办事指南（2021版）》和《本市建筑装饰装修工程竣工验收办事指南（2021版）》，现印发给你们，请遵照执行。

- 附件：1. 本市建筑装饰装修工程施工许可办事指南
(2021 版)
2. 本市建筑装饰装修工程竣工验收办事指南
(2021 版)

2021 年 12 月 28 日

(此件公开发布)



上海市住房和城乡建设管理委员会办公室

2021 年 12 月 29 日印发

附件 1：

**本市建筑装饰装修工程施工许可办事指南
(2021 版)**

目录

- 一、适用范围
- 二、工程分类
- 三、事项内容和名称
- 四、申请应具备条件
- 五、审批内容
- 六、办理机构
- 七、审批条件和数量
- 八、申请材料
- 九、办理流程
- 十、审批时限
- 十一、审批证件
- 十二、收费依据及标准
- 十三、申请接收
- 十四、咨询途径
- 十五、决定公开
- 十六、申请人权利和义务
- 十七、办理依据
- 十八、常见问题

一、适用范围

本办事指南适用于本市行政区域内总投资额 100 万元及以上或者建筑面积 300 平方米及以上的既有建筑物的装饰装修工程（含一般类建筑装饰装修工程和特殊类建筑装饰装修工程，以下简称“一般类装修工程”和“特殊类装修工程”）。

二、工程分类

本市建筑装饰装修工程分为一般类装修工程和特殊类装修工程。

（一）特殊类装修工程

特殊类装修工程是指包含建筑主体和承重结构变动、使用功能调整、消防设施变动、房屋立面改动等可能影响公民生命财产安全和公共利益的各种装饰装修活动。

存在下列情形之一的，应当列入特殊类装修工程：

1、涉及建筑主体和承重结构变动的，包括：

- （1）梁、板、柱等主体和承重结构局部改动的（局部管道施工开孔除外）；
- （2）整体或局部结构加固的；
- （3）建筑物内部加装、改装电梯的（既有多层住宅加装电梯除外）；
- （4）因使用功能调整等产生荷载增加的。

2、涉及消防设施变动的，包括：

- （1）防火分区、防烟分区重新调整的；
- （2）改动疏散楼梯及疏散走道的；
- （3）改动室内消火栓系统的；
- （4）改动自动喷水灭火等水灭火系统的；

- (5) 改动气体灭火及其他灭火系统的；
- (6) 改动建筑给排水、消防电气、机械防烟系统、机械排烟系统、机械通风空调系统、正压送风系统的；
- (7) 改动原有消防性能化设计的；
- (8) 建筑面积大于（含）300 平方米并涉及喷淋、火灾报警探测器等末端消防设施局部改动的。

3、涉及房屋立面改动的，包括：

- (1) 涉及玻璃幕墙、石材幕墙、玻璃顶棚、玻璃吊顶、防护栏杆改变的；
- (2) 涉及其他房屋外围护结构及其装饰层的外部轮廓局部变动的。

4、涉及功能调整的，并经市、区政府书面认定，需要列入建筑装饰装修工程的。

（二）一般类装修工程

一般类装修工程是指除特殊类装修工程范围之外的建筑装饰装修工程，即不涉及建筑主体和承重结构变动、不改变建筑原有使用功能、不改动消防设施、不涉及房屋立面改动以及其他可能影响公民生命财产安全和公共利益的装饰装修活动。

三、事项内容和名称

（一）施工图设计文件审查

以下情形需要进行施工图设计文件审查：

- 1、特殊类装修工程；
- 2、一般类装修工程涉及《建设工程消防设计审查验收管理暂行规定》（住房和城乡建设部令第 51 号）第十四条规定的特殊建设工程的。

(二) 建筑工程施工许可证

对于施工图设计文件审查和建筑工程施工许可，实施一口申请、同步审批、统一发证。

四、申请应具备条件

(一) 既有建筑物所有权证。如为租赁方式取得既有建筑物使用权的，需一并提交租赁合同和既有建筑物所有权人同意进行建筑装饰装修的相关证明文书；

(二) 项目已获得批准且设计、施工等企业已确定；

(三) 施工图设计文件编制完成，符合项目施工图设计深度要求，申请材料、电子图纸和附件资料结合建筑装饰装修工程实际（超高层建筑内的装饰装修项目均应由注册建筑师对消防设计文件进行确认），按照《上海市建设工程联审共享平台电子图纸和资料格式、命名、签名和上传规则》进行编制和上传；

(四) 参建单位已确定。项目依法应当招标的，建设单位应当在办理施工许可前，按照国家和本市建设工程招标投标管理规定的相关要求，完成有关招标投标活动。建设单位应当根据建筑装饰装修工程的类型、规模和内容等，委托具有相应资质的设计单位和施工单位实施设计和施工。涉及特殊类装修工程施工的，建设单位应当委托具有相应资质的施工总承包单位承接。对于特殊类装修工程，原则上设计和施工项目负责人应当由相应的注册执业人员担任。

对于以下情形，设计项目负责人可以由非注册执业人员的工程技术人员担任：

1、一般类装修工程；

2、在仅涉及消防设施变动，且不影响消防系统整体运行功能，仅涉及自动灭火系统喷头、火灾自动报警系统火灾探测器（包括手动

报警按钮、声光报警器、楼层显示器、消防应急广播扬声器等）、室内消火栓箱、疏散指示标志、应急照明灯具、机械排烟口或正压送风口的局部移位或少量数量增减，且不属于《建设工程消防设计审查验收管理暂行规定》（住房和城乡建设部令第 51 号）第十四条所列特殊建设工程范围内的装修工程的，在建设单位和设计单位承诺“未改动消防设施系统，且未破坏原有消防设计原则”的前提下的涉及消防设施变动的特殊类装修工程；

3、《建设工程消防设计审查验收管理暂行规定》（住房和城乡建设部令第 51 号）第十四条规定的特殊建设工程中，仅涉及室内墙面、顶棚和地面面层材料翻新的装饰装修工程，且满足所选用材料不低于原设计标准并符合《建筑内部装修设计防火规范》的要求的。

（五）施工场地已经基本具备施工条件，有保证工程质量和安全的具体措施。

※（六）施工图设计文件的审查机构已确定（如需施工图设计文件审查）；

※（七）涉及文物或优秀历史建筑的，已取得文物行政管理部门或房屋管理部门批准的相关手续；

以上※项为可选项，建设单位根据工程分类和实际情况进行选择。

五、审批内容

（一）施工图设计文件审查（特殊类装修工程、一般类装修工程涉及特殊建设工程的）

施工图审查机构对施工图设计文件中涉及结构和消防安全等是否符合有关法律法规及工程建设强制性标准等内容进行审查。

（二）建筑工程施工许可证

六、办理机构

上海市住房和城乡建设管理委员会（以下简称市住建委）负责本市行政区域内建筑装饰装修工程的综合协调和监督指导。市住建委行政服务中心受市住建委委托负责本市行政区域内的文物或优秀历史建筑、保密工程、跨区域的建筑装饰装修工程的施工许可审批。市建设工程勘察设计管理事务中心受市住建委委托负责本市行政区域内建筑装饰装修工程施工图设计文件审查的监督管理。经市建设行政管理部门认定的施工图审查机构可参与全市范围内的施工图设计文件审查，并以大型装饰装修项目为主。

区建设行政管理部门和特定地区管委会按照职责分工负责所辖区域内建筑装饰装修工程的综合监督管理。区建设行政管理部门或其委托的建筑业管理部门负责所辖区域内建筑装饰装修工程的施工许可审批。经各区建设行政管理部门认定的从事建筑装饰装修工程施工图设计文件审查业务的设计企业可参与所辖区域内的中、小型建筑装饰装修工程的施工图设计文件审查。

七、审批条件和数量

（一）准予批准的条件

1、施工图设计文件审查（如需施工图设计文件审查）

符合施工图设计文件技术审查的要求。

2、建筑工程施工许可证

（1）依法具有既有建筑物所有权证。如为租赁方式取得既有建筑物使用权的，需一并提交租赁合同和既有建筑物所有权人同意进行建筑装饰装修的相关证明文书；

（2）项目已取得批准文件，下载并填写《建筑装饰装修工程施工许可承诺书》；

(3) 有满足施工需要的技术资料，应当进行施工图设计文件审查的已按规定审查合格，并取得《上海市建筑装饰装修工程施工图设计文件审查合格书》；

(4) 涉及文物或优秀历史建筑的，已取得文物行政管理部门或房屋管理部门批准的相关手续；

(5) 依法已确定施工企业，相应的设计、施工合同等应当完成信息报送；

(6) 施工场地已经基本具备施工条件，有保证工程质量和安全的具体措施，并填写《上海市建筑工程现场质量安全措施落实保证书》。

(二) 不予批准的条件

1、施工图设计文件审查（如需施工图设计文件审查）

不符合施工图设计文件审查合格规范标准的。

2、建筑工程施工许可

(1) 申报材料不齐全、内容不完整、签章无效、不符合法定要求；

(2) 发包给不具备相应资质条件的企业；

(3) 未按规定取得《上海市建筑装饰装修工程施工图设计文件审查合格书》。

(三) 审批数量

无数量限制，符合条件即予审批。

八、申请材料

(一) 形式标准

申请材料为电子文档，按要求上传至“上海市工程建设项目审批管理系统”（以下简称“审批管理系统”），且清晰可读。

（二）材料目录

1、必选材料

（1）《上海市建筑装饰装修工程施工许可申请表》：建设单位使用“法人一证通”登陆“一网通办”——“审批管理系统”在线填写，并进行电子签章。

（2）既有建筑物所有权证。如为租赁既有建筑物使用权的，需一并提交租赁合同和取得既有建筑物所有权人同意进行建筑装饰装修的相关证明文书。

（3）填写并上传《建筑装饰装修工程施工许可承诺书》和《上海市建筑工程现场质量安全措施落实保证书》。

（4）图纸（PDF）：

按照规定格式完成的施工图（图纸必须由设计单位和设计负责人进行电子签章。设计负责人为非注册执业人员的，应当使用带个人签名的电子签章；设计负责人为注册执业人员的，应当使用带执业印章的电子签章）和相关材料等。

2、可选材料

建筑装饰装修工程有下列情形之一的，建设单位在申请办理施工许可证时，还应提交以下材料：

（1）涉及存在上海市《现有建筑抗震鉴定与加固规程》规定情形的；改造区域的同一结构抗震单元内所有改造区域的重力荷载代表值变化超过原有建筑的 5%，或加固改造后结构刚度变化超过原有建筑的 10%的，应当提交抗震鉴定报告。

（2）涉及 2000 年之前建造且低于《建筑抗震设计规程》（DBJ08-9-92）（1996 年局部修订增补）标准设计等情形的建筑，当不改变原有结构时，应当提交房屋检测报告，并根据报告结论开展后

续设计工作。（房屋检测报告可以由房屋所有权人、物业服务企业等提供）

（3）当主体结构变动涉及超限高层建筑的项目或超出现行技术规范规程设计的建筑，应当提交市抗震办出具的抗震设防专项审查意见。

当主体结构变动涉及体型特别不规则的多层建筑，建设单位应当提交自行组织的抗震设防专项专家论证意见。

对于是否需要抗震审查无法把握时，建设单位可以在施工许可阶段前，通过审批管理系统“咨询服务-抗震咨询”模块上传相关材料，向行政主管部门进行线上咨询。

（4）当既有建筑玻璃幕墙项目涉及玻璃幕墙外立面变更的，应当提交原建筑的玻璃幕墙结构安全性论证报告、光反射环境影响技术评估报告及专家论证报告。幕墙玻璃位置不得改变，面积不得扩大，荷载不得增加，更换的玻璃光反射性能应符合本市建筑幕墙工程技术相关技术标准的要求，且不得低于原幕墙玻璃的光反射性能。除仅涉及玻璃面板更换的项目，其余各项目均需重新出具玻璃幕墙结构安全性论证报告，按照改扩建流程办理。

（5）经市、区人民政府根据项目实际情况，认为需要列入建筑装饰装修项目的，应当提交书面认定资料。

（6）涉及文物或优秀历史建筑的，应取得文物行政管理部门或房屋行政管理部门批准的相关手续。

九、办理流程

（一）网上申请

网上填写、上传资料和确定施工图设计文件审查机构（如需施工图设计文件审查），建设单位在线填写《上海市建筑装饰装修工程施

工许可申请表》，上传既有建筑物所有权证。如为租赁方式取得既有建筑物使用权的，需一并提交租赁合同和既有建筑物所有权人同意进行建筑装饰装修的相关证明文书、申领建筑工程施工许可的相关承诺书等项目申报所需资料。建设单位根据项目实际情况上传可选资料，并由设计单位上传经电子签章的施工图设计文件（包含设计单位和设计负责人电子签章）。

（二）提交申请

建设单位核对信息和图纸资料完整且真实无误后，在线提交施工许可阶段的一口申请。

（三）受理申请

对于无需施工图设计文件审查的，建设行政管理部门自受理之日起2个工作日之内完成施工许可证核发。

对于需要施工图设计文件审查的，建设行政管理部门受理后，将项目信息同步发送至施工图设计文件审查机构，依次开展施工图审查、施工许可证核发等事项的审查审批。对于符合法定审批条件的，建设行政管理部门将审批结果通知建设单位，并将信息同步发送规划资源、房管、文物、城管等行政管理部门，以便相关职能部门就项目是否规避建设工程规划许可、规避施工图设计文件审查、规避涉及历史文化风貌区、优秀历史保护建筑、不可移动文物保护单位等相关批准手续，以及项目是否属违法建筑、是否存在违法搭建等违法违规情况纳入事中事后监管。

十、审批时限

施工许可阶段办理时限为2-7个工作日。具体见下表：

类型	施工图审查	施工许可证	合计（工作日）
----	-------	-------	---------

无需施工图设计文件审查的	--	2 个工作日	2
需要施工图设计文件审查的	5 个工作日	2 个工作日	7

十一、审批证件

(一) 审批证件名称和内容

《上海市建筑装饰装修工程施工图设计文件审查合格书》、《建筑工程施工许可证》。

(二) 审批证件有效期

建设单位应当自领取施工许可证之日起三个月内开工。因故不能按期开工的，应当向发证机关申请延期；延期以两次为限，每次不超过三个月。既不开工又不申请延期或者超过延期时限的，施工许可证自行废止。

(三) 审批证件送达方式

“一网通办”——“审批管理系统”下载。

十二、收费依据及标准

不收费。

十三、申请接收

(一) 接收方式

“一网通办”——“审批管理系统”
(<http://gcls.sh.gov.cn/user/login>) 网上接收。

(二) 接收时间

全年。

十四、咨询途径

通过一个网站窗口的形式提供，本阶段各审批事项所涉及的法律法规、标准规范、办事指南、操作说明、问题解答统一在“一网通办”——“审批管理系统”上进行。

（一）技术咨询

建设单位组织设计文件编制过程中存在技术咨询的，可通过“一网通办”——“审批管理系统”向有关审批部门提交咨询申请，有关审批部门在规定时限内在线答复出具咨询意见。

出具正式意见的技术咨询服务事项原则上不超过7个工作日，技术难度特别复杂的不超过10个工作日。

（二）办事咨询

建设单位在本阶段手续办理过程中存在流程等咨询的，可通过“一网通办”——“审批管理系统”向有关审批部门提交咨询申请，有关审批部门在规定时限内在线答复出具咨询意见。建设单位也可以向市、区或者特定地区管委会咨询窗口现场咨询。

十五、决定公开

自作出决定之日起，在“一网通办”的“上海市住房和城乡建设管理委员会”官网公开结果。上海市住房和城乡建设管理委员会（<http://zjw.sh.gov.cn/>）→通知公告→建设工程项目办事结果公告及查询。

十六、申请人权利和义务

（一）申请人依法享有以下权利：

- 1、知情权。有权向行政审批机构了解本办事指南相关情况。
- 2、获得许可权。有权依据本办事指南向行政审批机构提出申请，并在符合相关审批条件、标准的情况下获得许可的权利。

3、救济投诉权。有权就不服行政审批机构实施的本项具体行政行为，依法提出行政复议或者行政诉讼；也可以向行政审批机构或者其上级主管部门投诉或者控告。

（二）申请人依法履行以下义务：

1、提供真实材料义务。有义务按照本办事指南要求，提供符合规定形式并确保真实有效的材料。

2、补正材料义务。有义务及时补送行政审批机构依法要求的补正材料。

3、接受核查义务。有义务配合行政审批机构工作人员依法进行核查，并如实提供相关资料、信息。

十七、办理依据

（一）《国务院办公厅关于开展工程建设项目审批制度改革试点的通知》（国办发〔2018〕33号）全文

（二）《建设工程消防设计审查验收管理暂行规定》（住房和城乡建设部令第51号）第二、三、十四、十五、十六、十七、十八、十九、二十一、二十二、二十三、二十四条

（三）《上海市人民政府关于印发〈上海市工程建设项目审批制度改革试点实施方案〉的通知》（沪府规〔2018〕14号）全文

（四）关于延长《上海市建筑工程施工许可管理实施细则》有效期的通知（沪住建规范〔2020〕8号）全文

（五）《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）第一、二、三、四、五（一）（二）（三）六、八、九条

（六）《上海市建设工程消防设计审查验收管理办法（试行）》（沪住建规范〔2020〕7号）第二、四、六（一）、（二）条

(七)《关于进一步加强本市超高层建筑建设工程消防审验工作的通知》(沪建质安[2021]718号)第一条

(八)《上海市建筑装饰装修工程施工图设计文件审查工作操作细则》(沪建建管〔2020〕446号)全文

十八、常见问题

(一)特殊类装修工程中涉及使用功能调整有没有具体的定义?哪些项目需要市、区政府书面认定?

答:使用功能调整可参照《上海市城市规划管理技术规定(土地使用建筑管理)2010版》中“各类建设用地适建范围表”的表述,根据土地用途和房屋性质,分类管理操作:

1、对于“√”可以实施装修功能调整;

2、对于“○”以规划管理部门认定意见为准;

3、对于“X”原则上应当完成土地使用性质变更手续后,方可实施使用功能调整;暂无法完成土地性质变更,且确有必要实施的项目(如用于产业资源转型、公共服务配套等用途),按照分级管理原则,市管项目由市政府或市政府派出机构或区政府出具书面认定意见,区管项目由区政府出具书面认定意见后,可以按照特殊类装修工程实施。

国家或者本市行业主管部门对于适建范围另有规定的,从其规定。

(二)建设单位如何能准确判别一般类或者特殊类装修工程?

答:建设单位应当会同设计单位按照《上海市建筑装饰装修工程管理实施办法》(以下简称《实施办法》)的分类进行判别,并由设计单位在“一网通办”——审批管理系统上传的设计图纸总说明中,予以明确一般类或者特殊类装修工程。

（三）适用范围中提到的建筑面积 300 平方米指的是产证面积、租赁合同面积还是实际装修面积？

答：是指产证面积，如装修工程为整幢建筑，则指整幢的产证面积；如装修工程只涉及建筑内个别楼层或者楼层局部，则指包含该装修工程的最小单元产证面积。如产证未对装修工程所属坐落进行分割和登记的，可以建设行政主管部门认定的实际装修面积为准。

（四）关于分公司能否作为建设单位办理装饰装修手续，是否符合非独立法人实施的装修工程除外的条款？

答：具有独立法人的公司在沪开设的已办理工商营业执照的分公司（如商业银行在沪取得营业执照的分行或者支行），在具备独立签订合同能力的前提下，可以作为建设单位办理装饰装修工程相关手续。

（五）涉及消防设施变动的，是按照原消防技术规范还是现行消防技术规范？

答：对于涉及消防设施变动的装修工程，不改变使用功能的，宜执行现行国家工程建设消防技术标准，不得低于现状消防安全水平。对于有特殊保护要求的文物和优秀历史建筑，确因保护的需要，无法满足现行技术标准的，应制定科学合理的技术方案，由建设行政主管部门牵头组织会商论证。行政管理部门另有标准或规定的，从其规定。

（六）特殊类装修工程，仅涉及消防设施变动的，但并没有结构专业，原建筑本身属于超限高层的（2000 年以前的项目），是否还需要抗震办出具的超限审查意见？

答：在建设单位提供原建筑（含消防设计）的竣工图，原主体设计单位（或现设计单位）提供原设计荷载满足此次装修工程要求的承诺书，确保本次装修工程不涉及结构专业（未改动包括楼板在内的结

构构件)的情况下,按《上海市建筑装饰装修工程施工图设计文件审查工作操作细则》(沪建建管〔2020〕446号)第三条第三款第二项执行。

(七)对于“涉及消防设施变动的”是否有更详细的定义?

答:除《建设工程消防设计审查验收管理暂行规定》(住建部51号令)第十四条中明确的特殊建设工程范围内的装修工程外,其他装修工程涉及消防设施变动的,可按以下原则掌握:

1、“改动室内消火栓系统”是指改动后造成系统的设计流量、设计压力或供水设施的改变;

2、“改动自动喷水灭火系统”是指改动后造成了系统的设计流量、设计压力或供水设施的改变,增加或调整报警阀组、水流指示器等主要组件的设置;

3、“改动气体灭火系统”是指系统保护的防护区、保护对象的改变而造成灭火设计参数、灭火剂类型及用量、控制方式等要求的变更;

4、“改动消防电气”是指改变消防用电负荷、供电方式,新增消防用电设备,新增设备与火灾自动报警系统的联动,火灾报警系统组成、联动控制的调整,消防应急照明和疏散指示标志的电源及控制方式的改动;

5、“改动防排烟系统”是指改变防排烟的方式,防排烟设计参数调整,系统增加或减少排烟风机或正压送风机组,系统的排烟量及正压送风量改变造成风机或自然通风口的改动。

(八)涉及消防设施变动的特殊类装修工程需要由什么资质的设计单位或者施工单位承接?

答:仅涉及消防设施变动的业务,应当由具备消防设施工程

设计专项资质或者建筑工程设计专业资质的设计单位承接；因结构变动、功能调整或者房屋立面改动引起的消防设施变动的特殊类装修工程，可以由具备消防设施工程设计专项资质的设计单位与具备其他相应资质的设计单位的联合体承接。涉及消防设施变动的施工业务，应当由具备消防设施工程专业承包资质或者施工总承包资质的施工单位承接；因结构变动、功能调整或者房屋立面改动引起的消防设施变动的特殊类装修工程，可以由具备消防设施工程专业承包资质的施工单位与具备其他相应资质的施工单位的联合体承接。

涉及以下情形的，可由具备装饰装修专项设计资质的企业和具备建筑装修工程专业施工承包资质的企业承接消防设施变动的设计业务和施工业务：

1、在消防设施变动中，不影响消防系统整体运行功能，仅涉及自动灭火系统喷头、火灾自动报警系统火灾探测器（包括手动报警按钮、声光报警器、楼层显示器、消防应急广播扬声器等）、室内消火栓箱、疏散指示标志、应急照明灯具、机械排烟口或正压送风口的局部移位或少量数量增减，且不属于住建部 51 号令第十四条所列特殊建设工程范围内的装修工程的，在建设单位和设计单位承诺“未改动消防设施系统，且未破坏原有消防设计原则”的前提下的涉及消防设施变动的特殊类装修工程。

2、对于《建设工程消防设计审查验收管理暂行规定》（住建部 51 号令）第十四条规定的特殊建设工程中仅涉及室内墙面、顶棚和地面面层材料翻新的装饰装修工程，且满足所选用材料不低于原设计标准并符合《建筑内部装修设计防火规范》的要求的。

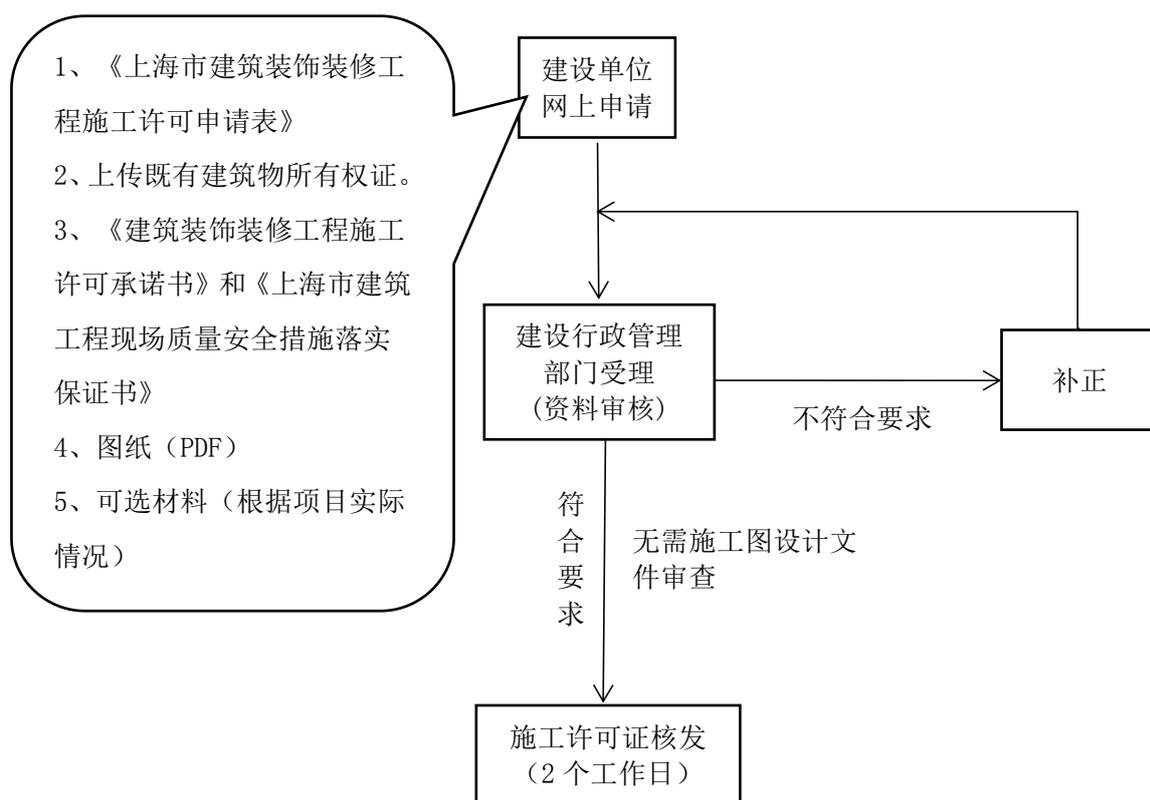
（九）自 2020 年 3 月 1 日起在全市施行《上海市建筑装饰装修工程管理实施办法》（沪住建规范〔2020〕3 号）。此节点是按照施

工许可证申请为准还是以项目信息报送为准?

答：以项目信息报送为办理节点，2020年3月1日前已办理项目信息报送的项目，按照原流程办理。

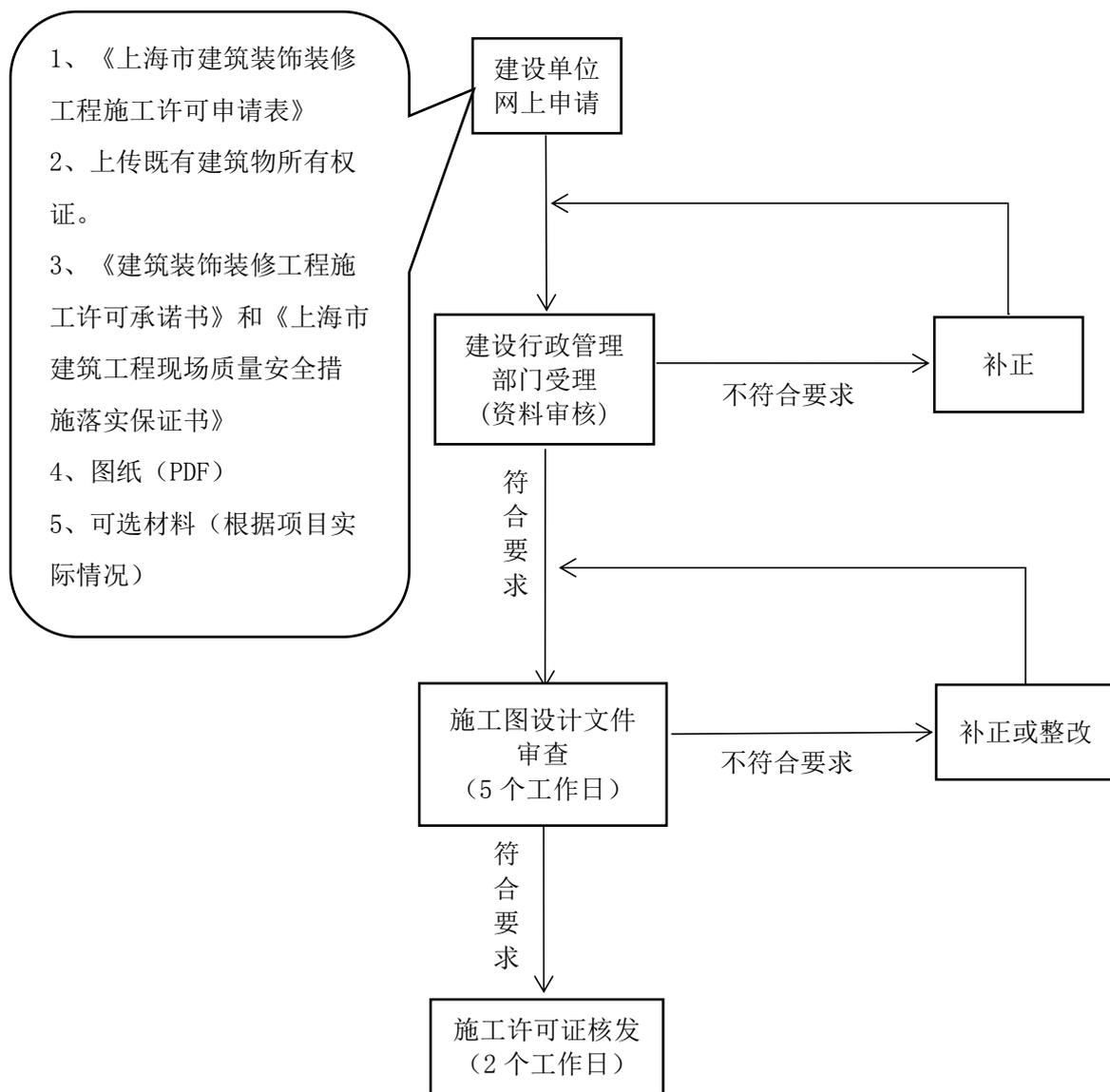
附件一：

一般类装修工程施工许可办理流程



附件二：

特殊类装修工程施工许可办理流程



附件 2:

**本市建筑装饰装修工程竣工验收办事指南
(2021 版)**

目录

一、适用范围

二、事项内容

三、申请条件

四、办理机构

五、办理流程

六、提交材料

七、验收内容

八、审批期限

九、审批结果

十、咨询服务渠道

十一、收费依据及标准

十二、申请人权利和义务

十三、办理依据

十四、附件

一、适用范围

本办事指南适用于本市行政区域内总投资额 100 万元及以上或者建筑面积 300 平方米及以上的既有建筑物的装饰装修工程。本市建筑装饰装修工程分为一般类建筑装饰装修工程(以下简称“一般类装修工程”)和特殊类建筑装饰装修工程(以下简称“特殊类装修工程”)。

二、事项内容

1、对于一般类装修工程,办理事项分为竣工验收备案(消防验收类)和竣工验收备案(消防备案及备案抽查类)。相应办理通道对应的具体流程图详见附件一、附件二。

2、对于特殊类装修工程,办理事项分为质量验收及竣工验收备案(消防验收类)和质量验收及竣工验收备案(消防备案及备案抽查类)。相应办理通道对应的具体流程图详见附件三、附件四。

对于一般类装修工程和特殊类装修工程,市安质监总站或区建管部门(以下统称为“验收管理部门”)按照《建设工程消防设计审查验收管理暂行规定》第十四条规定范围实施消防验收,规定范围以外实施消防备案及备案抽查。

三、申请条件

建设单位依法完成自行组织的工程竣工验收(含消防),并编制完成《建筑工程竣工验收报告》(详见附件五)。

四、办理机构

(一)上海市住房和城乡建设管理委员会(以下简称“市住建委”)负责本市行政区域内建筑装饰装修工程的协调和监督指导。

(二) 上海市建设工程安全质量监督总站(以下简称“市安质监总站”)受市住建委委托,按照职责分工,对所受监的建筑装饰装修工程负责质量验收。

(三) 上海市住房和城乡建设管理委员会行政服务中心(以下简称“委行政服务中心”)受市住房城乡建设管理委委托,按照职责分工,对市安质监总站所受监的建筑装饰装修工程负责竣工验收备案。

(四) 区建设管理部门及特定地区管委会(以下简称“区建管部门”),按照职责分工,对所辖区域的建筑装饰装修工程负责质量验收和竣工验收备案。

本指南中的质量验收是指竣工验收监督和消防验收、备案及备案抽查。

五、办理流程

(一) 在线申请

建设单位使用数字证书登录“上海市工程建设项目审批管理系统”(以下简称“审批管理系统”,网址:<http://gcls.sh.gov.cn>)统一申请和获取办理结果。全程采用在线无纸化申请、办理和批复,相关证书均在网上下载。步骤如下:

1. 在线填写《上海市建设工程装修竣工验收及备案申请表》,并上传相应附件资料。

2. 通知设计单位、施工单位按目录要求上传竣工图。设计、施工单位上传完成后,通知建设单位审核。

3. 建设单位审核相关图纸资料和填写信息无误后，向验收管理部门提交申请。

（二）资料审核

验收管理部门通过审批管理系统接收建设单位提交的验收申请（详见附件六），在 2 个工作日内告知受理意见，受理意见包括受理、补正、不予受理，逾期未反馈意见的视为受理。

需建设单位补正材料的，补正要求一次性告知，补正期间不计入受理时限。验收管理部门应当在补正材料上传后的 2 个工作日内出具补正审核意见。逾期未反馈补正审核意见的视为受理。

申请受理后，对于需消防备案的项目，验收管理部门依托审批管理系统在线同步开展消防备案抽查，抽取总比例不得少于 5%，其中人员密集场所不得少于 20%。

（三）现场验收

对于一般类装修工程竣工验收备案（消防验收类），在申请受理后，验收管理部门应在 3 个工作日内开展消防验收。

对于一般类装修工程竣工验收备案（消防备案类），在申请受理和备案未抽中后，验收管理部门无需开展现场验收。

对于一般类装修工程竣工验收备案（消防备案抽查类），在申请受理和备案抽中后，验收管理部门应在 3 个工作日内开展消防备案抽查。

对于特殊类装修工程质量验收及竣工验收备案（消防验收类），在申请受理后，验收管理部门应在 3 个工作日内同步开展竣工验收监督和消防验收。

对于特殊类装修工程质量验收及竣工验收备案（消防备案类），在申请受理和消防备案未抽中后，验收管理部门应在3个工作日内开展竣工验收监督。

对于特殊类装修工程质量验收及竣工验收备案（消防备案抽查类），在申请受理和消防备案抽中后，验收管理部门应在3个工作日内同步开展竣工验收监督和消防备案抽查。

上述现场验收过程中，对于装饰装修工程涉及消防验收和消防备案抽查，验收管理部门应制作《建设工程消防验收/备案抽查综合评定表》（详见附件七）和《建设工程消防验收/备案抽查现场评定检查记录表》（详见附件八）。

（四）验收整改

验收人员在现场验收中发现参建各方未按设计文件要求施工或违反法律、法规、强制性标准等行为，应向参建各方开具《上海市建设工程整改指令单》（附件九）。在参建各方将《建设工程整改回复单》（详见附件十）报送验收管理部门后，验收管理部门应在整改合格后出具相关结论。其中，根据整改情况需现场复验的，验收管理部门应在3个工作日内组织现场复验，现场复验后应在3个工作日内出具相关结论，复验不合格的，责令建设单位重新申请（详见附件十一）。整改时间和组织现场复验时间不计入办理时限。

（五）出具结论

对于一般类装修工程竣工验收备案（消防验收类），在消防验收通过后，验收管理部门应在2个工作日内出具“通过”验收意见结论。

对于特殊类装修工程质量验收（消防验收类），在竣工验收监督和消防验收通过后，验收管理部门应在2个工作日内出具“通过”验收结论和仅向委行政服务中心或区建管部门（以下统称“备案部门”）提交的《上海市特殊类建筑装饰装修工程质量验收报告》（详见附件十二）。

对于特殊类装修工程质量验收（消防备案类），在竣工验收监督通过后，验收管理部门应在2个工作日内出具“通过”验收结论和仅向备案部门提交的《上海市特殊类建筑装饰装修工程质量监督报告》。

对于特殊类装修工程质量验收（消防备案抽查类），在竣工验收监督和消防备案抽查通过后，验收管理部门应在2个工作日内出具“通过”验收结论和仅向备案部门提交的《上海市特殊类建筑装饰装修工程质量验收报告》。

（六）竣工验收备案

对于一般类装修工程竣工验收备案（消防验收类），审批管理系统在“通过”消防验收意见结论出具后同步生成《一般类装修工程备案凭证》（以下简称“一般类装修工程备案凭证”）（详见附件十三）。

对于一般类装修工程竣工验收备案（消防备案及备案抽查类），审批管理系统在消防备案自动抽取后同步生成《一般类装修工程备案凭证》。

对于特殊类装修工程，在验收结论通过后，备案部门应在2个工作日内出具《上海市建筑工程竣工验收合格通知书》（详见附件十四）。

（七）消防备案抽查

对于一般类装修工程竣工验收备案（消防备案类），在消防备案抽查中后，验收管理部门应在5个工作日内，按照建设工程消防验收有关规

定完成检查，制作相应综合评定表和现场评定检查记录表，并将检查结果（详见附件十五）通知建设单位。

在备案抽查不合格后，验收管理部门应当责令建设单位停止使用并组织整改，整改完成后，应在收到复查申请之日起3个工作日内进行复查，并出具复查意见（详见附件十五）。复查不合格，验收管理部门责令建设单位重新申请。复查合格后方可使用。

六、提交材料（电子文件上传）

序号	文件名称	上传单位	样张及注意事项
1	建筑工程竣工验收报告	建设单位	详见附件五
2	消防设施检测证明文件	建设单位	
3	全套电子竣工图	施工/设计单位	上传及相关要求，详见沪建建管〔2019〕132号文

七、验收内容

（一）竣工验收监督

对工程竣工验收的组织形式进行要件审核，对执行验收标准进行抽查。验收管理部门不再对工程竣工验收的组织形式、验收程序、执行验收标准等情况进行现场监督。

（二）消防验收、备案及抽查

按照《建设工程消防设计审查验收管理暂行规定》（住房和城乡建设部令第51号令），验收管理部门对建筑装饰装修工程实施消防验收、备案及备案抽查。

八、审批期限

一般类装修工程竣工验收备案（消防验收类）办理时限为自受理之日起5个工作日。一般类装修工程竣工验收备案（消防备案及备案抽查类）办理时限为在线即时办理。特殊类装修工程的竣工验收办理时限为自受理之日起5个工作日。

九、审批结果

（一）通过竣工验收的

1、一般类装修工程

网上领取以下证书：《上海市建筑工程竣工验收备案凭证》（一般类装修工程）

2、特殊类装修工程

网上领取以下证书：《上海市建筑工程竣工验收合格通知书》（特殊类装修工程）。

（二）未通过竣工验收的

1、一般类装修工程

建设管理部门通过审批管理系统出具“建设工程消防验收备案抽查/复查结果通知书”给予“复查不合格”意见，建设单位重新申请验收。

2、特殊类装修工程

建设管理部门通过审批管理系统出具“不予通过”验收意见，建设单位重新申请验收。

十、咨询服务渠道

通过一个网站窗口的形式提供，本阶段各审批事项所涉及的法律法规、标准规范、办事指南、操作说明、问题解答统一在“审批管理系统”上进行。

十一、办理收费

本阶段审批事项不收取费用。

十二、申请人权利和义务

（一）申请人依法享有以下权利

申请人依法享有知情权、陈述权、申辩权、保密权、有权依法申请行政复议或者提起行政诉讼。

（二）申请人依法履行以下义务

申请人应当如实向受理部门提交有关材料和反映真实情况，并对其申请材料的真实性负责。

十三、办理依据

（一）《建设工程质量管理条例》（国务院令 第 279 号）第四十九条

（二）《国务院办公厅关于开展工程建设项目审批制度改革试点的通知》（国办发〔2018〕33 号）第三条

（三）《建设工程消防设计审查验收管理暂行规定》（中华人民共和国住房和城乡建设部令 第 51 号）第四、五章

（四）《建设工程消防设计审查验收工作细则》和《建设工程消防设计审查、消防验收、备案和抽查文书样式》的通知（建科规〔2020〕5 号）第三、四章

(五) 《上海市工程建设项目审批制度改革试点实施方案》(沪府规〔2018〕14号)第五条

(六) 《上海市建筑装饰装修工程审批制度改革试点实施细则》(沪建审改〔2018〕3号)第一条

(七)《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)第一、三、五条

(八)《上海市建设工程消防设计审查验收管理办法(试行)》(沪住建规范〔2020〕7号)第四、五、九至十八条

十四、附件

附件一：一般类装修工程竣工验收备案(消防验收类)相应流程

附件二：一般类装修工程竣工验收备案(消防备案及备案抽查类)相应流程

附件三：特殊类装修工程质量验收(消防验收类)及竣工验收备案相应流程

附件四：特殊类装修工程质量验收(消防备案及备案抽查类)及竣工验收备案相应流程

附件五：建筑工程竣工验收报告

附件六：建设工程消防验收/备案抽查综合评定表

附件七：建设工程消防验收/备案抽查现场评定检查记录表

附件八：上海市建设工程整改指令单

附件九：建设工程整改回复单

附件十：建设工程消防验收备案抽查复查申请表

附件十一：上海市特殊类建筑装饰装修工程质量验收报告

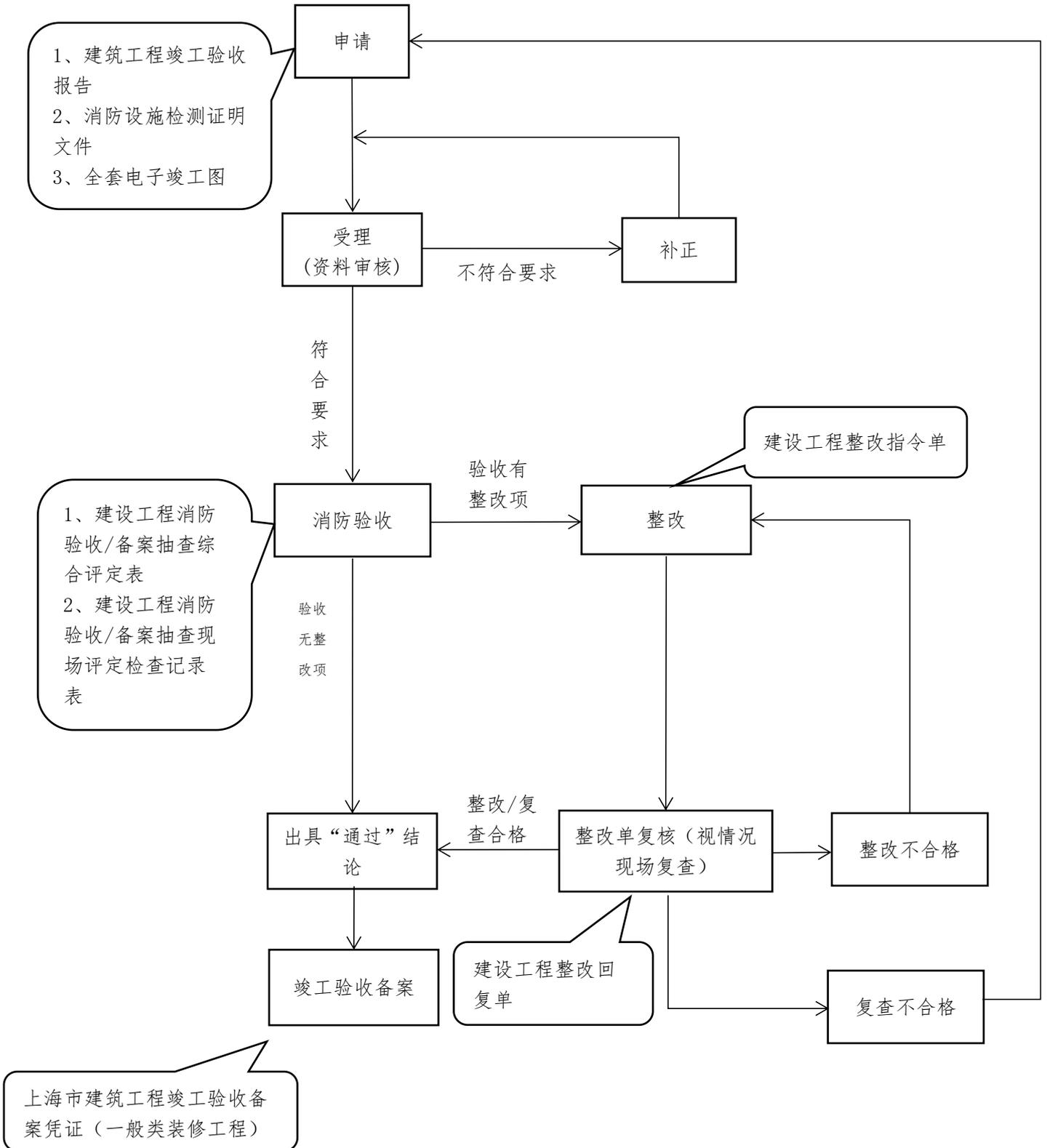
附件十二：上海市建筑工程竣工验收备案凭证（一般类装修工程）

附件十三：上海市建筑工程竣工验收合格通知书（特殊类装修工程）

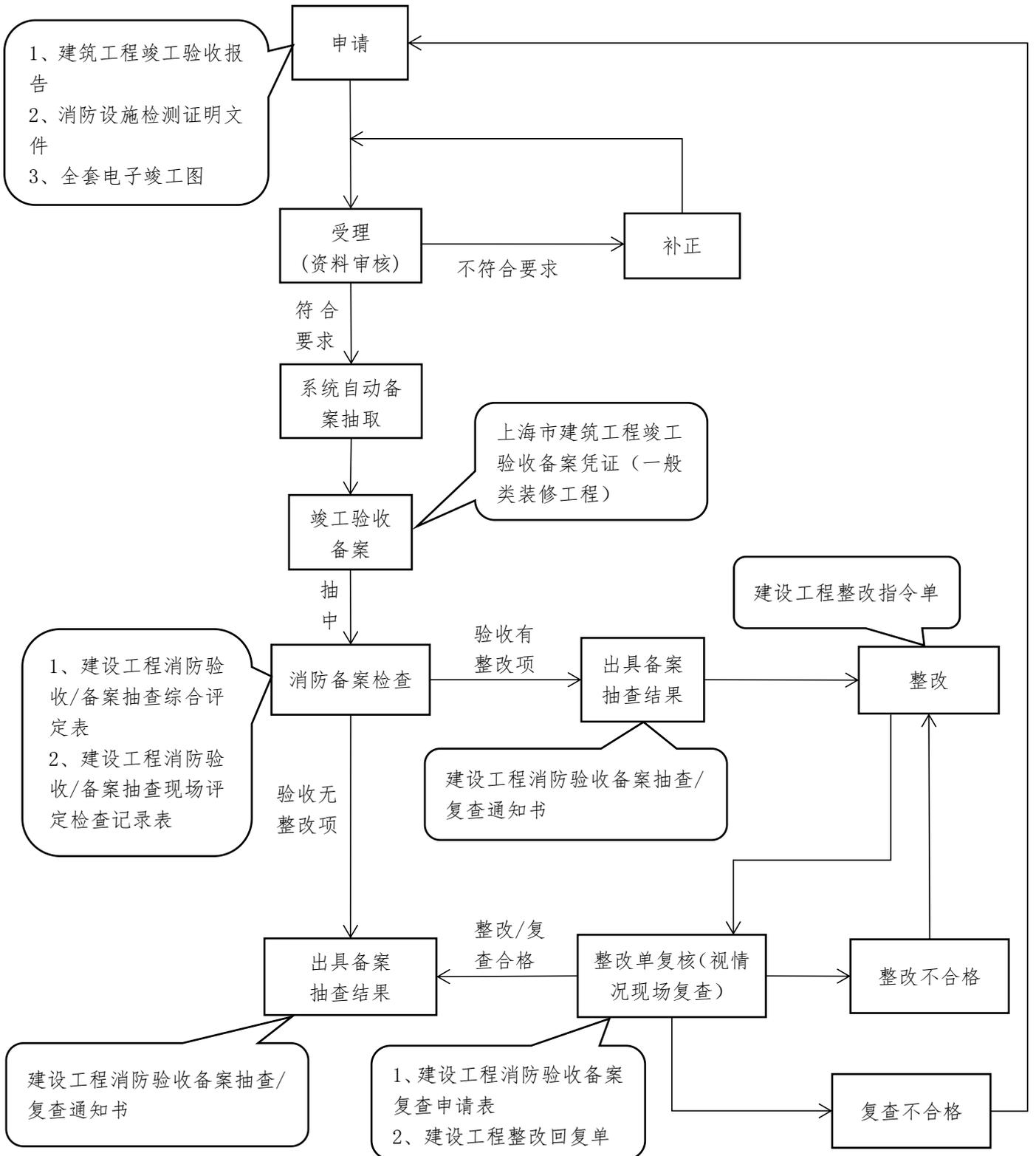
附件十四：建设工程消防验收备案抽查/复查结果通知书

附件一：

一般类装修工程竣工验收备案 (消防验收类) 相应流程

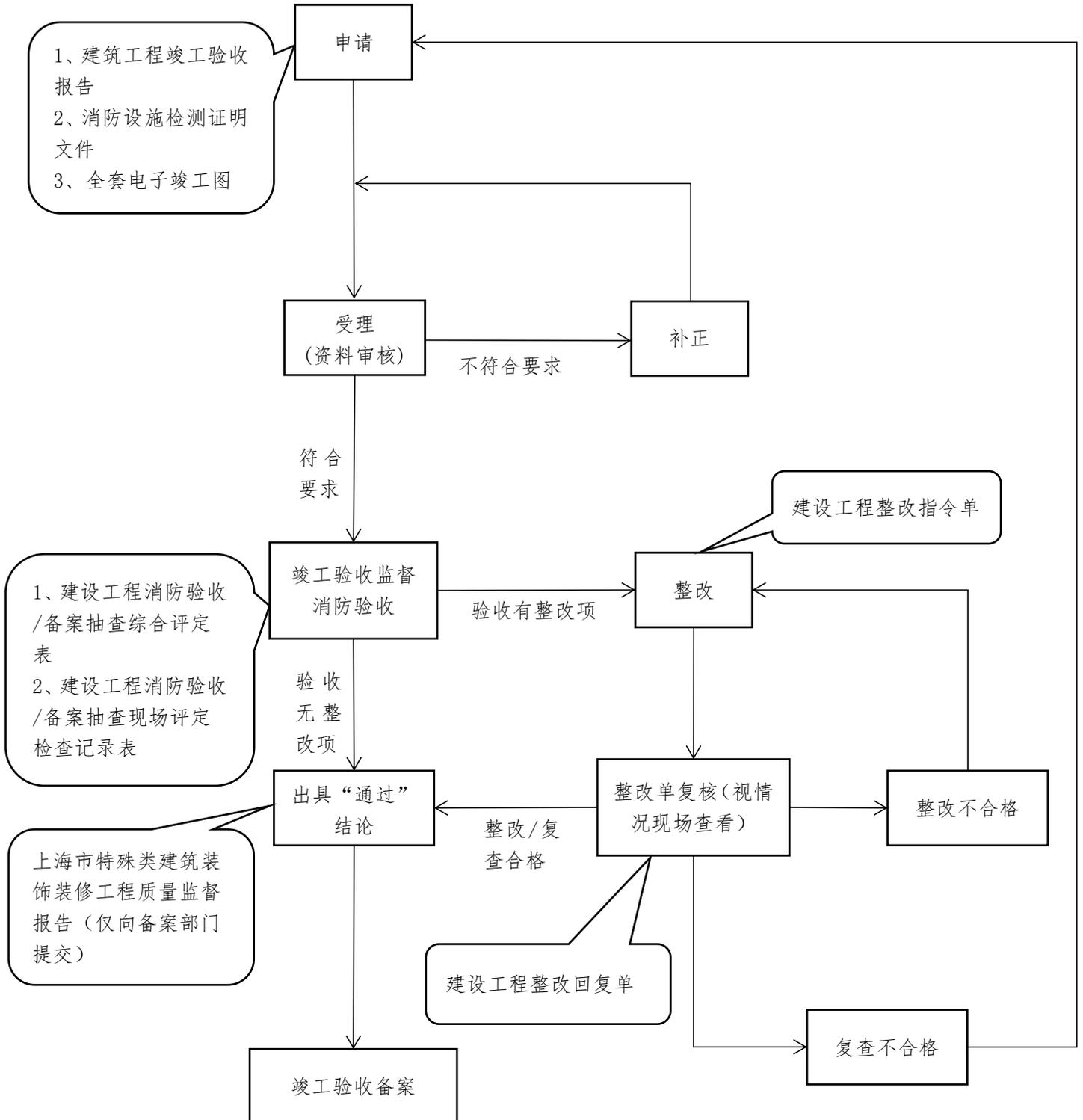


一般类装修工程竣工验收备案 (消防备案及备案抽查类) 相应流程



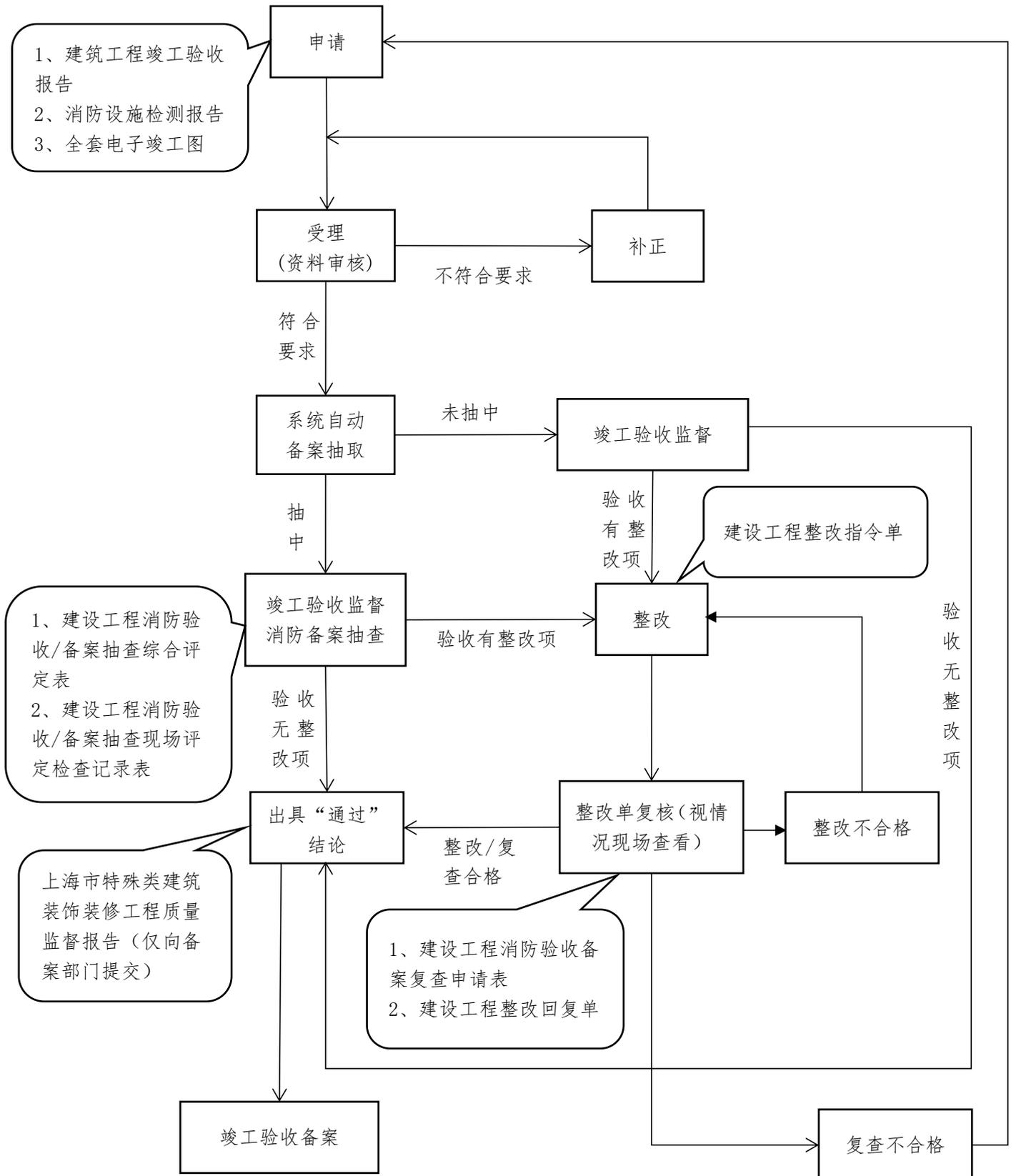
附件三：

特殊类装修工程质量验收（消防验收类） 及竣工验收备案相应流程



附件四：

特殊类装修工程质量验收（消防备案及备案抽查类） 及竣工验收备案相应流程



附件五：

建筑工程竣工验收报告

工程名称：

项目编码（报建编码）：

施工许可编码：

建设单位：

开工日期：年月日

竣工验收日期：年月日

(一) 工程概况

建安工作量		总建筑面积	
建设单位		施工单位	
设计单位		勘察单位	
监理单位		风险等级	
项目联系人		联系电话	
工程类别	<input type="checkbox"/> 新建 <input type="checkbox"/> 扩建 <input type="checkbox"/> 改建 (<input type="checkbox"/> 装饰装修 <input type="checkbox"/> 改变用途 <input type="checkbox"/> 建筑保温)		
技术检查情况			

建筑工程基本概况

单位工程	结构类型	使用性质	耐火等级	层数		高度 (m)	长度 (m)	占地面积 (m ²)	建筑面积 (m ²)	
				地上	地下				地下	地上
<input type="checkbox"/> 装饰装修	装修部位	<input type="checkbox"/> 顶棚 <input type="checkbox"/> 墙面 <input type="checkbox"/> 地面 <input type="checkbox"/> 隔断 <input type="checkbox"/> 固定家具 <input type="checkbox"/> 装饰织物 <input type="checkbox"/> 其他								
	装修面积 (m ²)					装修所在层数				
<input type="checkbox"/> 改变用途	使用性质					原有用途				
	材料类别	<input type="checkbox"/> A	<input type="checkbox"/> B1	<input type="checkbox"/> B2		保温所在层数				
<input type="checkbox"/> 建筑保温	保温部位					保温材料				

(二) 竣工验收组织

竣工验收组 人员 签名	验收组	姓名	工作单位	职称	职务
	职务				
	组长				
	副组长				
	成员				

建设单位项目负责人：

建设单位法定代表人：

(单位公章)

注：建设单位对工程竣工验收（含消防）全面负责。建设单位、施工总承包单位、设计单位、监理单位、消防专业分包单位（如有）和消防技术服务单位（如有）项目负责人必须参加工程竣工验收（含消防）。《工程竣工验收报告（含消防）》由建设单位加盖骑缝章。

竣工
验收
(含消防)
标准

工程
竣工
验收
意见
(含消防)
及结
论

验收组组长：

日 期：

(三) 竣工验收相关核查内容及意见

	分部工程名称	质量评定结果
分部 工程 质量 评定 情况	地基与基础工程	
	主体结构工程	
	建筑装饰装修工程	
	屋面工程	
	建筑给水排水及供暖工程	
	通风与空调工程	
	建筑电气工程	
	智能建筑工程	
	建筑节能工程	
	共个分部，符合标准规范及设计要求共分部	
	验收结论:	
质量控制 资料核查 (全数核查)	共核查项，符合要求项	
	验收结论:	
结构安全和主 要使用功能检 验，相关资料核 查 (全数核查)	共核查项，符合要求项 经返工处理符合要求项	
	验收结论:	

分类	检查内容 (全数检查是否符合技术标准和设计要求)	验收结论 (符合要求/存在问题说明)
土建 质量 验收	主体结构外观	
	室外墙面	
	变形缝、雨水管	
	屋面	
	室内墙面	
	室内顶棚	
	楼梯、踏步、护栏	
	门窗	
	雨罩、台阶、坡道、散水	

分类	检查内容 (全数检查是否符合技术标准和设计要求)	验收结论 (符合要求/存在问题说明)
安装 质量 验收	管道接口、坡度、支架	
	卫生器具、支架、阀门	
	检查口、扫除口、地漏	
	散热器、支架	
	风管、支架	
	风口、风阀	
	风机、空调设备	
	管道、阀门、支架	
	水泵、冷却塔	
	绝热	
	配电箱、盘、板、接线盒	
	设备器具、开关、插座	
	防雷、接地、防火	
	机房设备安装及布置	
	现场设备安装	

建筑工程竣工消防验收要求

一、验收形式：建设单位应当组织设计、施工、监理、技术服务机构等单位进行竣工消防验收，依据国家和本市工程建设消防技术标准、建设管理部门审核意见，重点对建设工程中涉及本报告所列各单项中的子项进行核查自验，并做出单项验收、综合评定的结论，填写本报告，方可提请建设管理部门验收或者备案。

二、过程控制：建设、设计、施工、监理等单位，应当按照消防法规、建设工程质量管理法规、国家和本市工程建设消防技术标准，完善施工质量过程控制体系，落实施工组织、设计变更、施工工艺、材料检验、档案管理等的各项制度。

三、单项验收：重点核查单项中各子项，“符合要求”是指符合国家和本市工程建设消防技术标准、建设管理部门审核意见、审查通过的设计图纸，按图施工、设施调试开通，功能和运行参数达到设计要求。

四、综合评定：依据过程控制和单项验收情况，重点核查施工质量控制体系、竣工图纸、质量合格文件、竣工验收原始文件、隐蔽工程验收资料、设备运行调试记录、质量检测和功能性试验资料等内容。

五、填写要求：**1.**建设工程中涉及的单项，应当在表格中对应单项栏目的“□”中打“√”；**2.**单项验收由该单项的施工专业分包（或总承包）、监理单位加盖单位印章，同一单项涉及不同施工单位时，每家施工单位分别加盖单位印章；**3.**综合评定由建设、设计、施工总承包、监理、技术服务机构加盖单位印章；**4.**按有关规定实行监理的建设工程，需填写“监理单位”栏目中的内容。

单项（1） （勾选）	<input type="checkbox"/> 建筑	施工单位 项目负责人	（签名）
子项名称	检查内容（是否符合消防技术标准和设计要求）	验收结论 （符合要求/存在问题说明）	
建筑类别	建筑的规模、高度、使用性质符合要求；		
总平面布置	消防车道、登高场地、灭火救援窗施工完毕并符合要求； 防火间距符合要求；		
耐火等级	各建筑构件的燃烧性能和耐火极限符合要求；		
重要场所的布置	消防控制室、消防水泵房、人员密集场所、歌舞娱乐放映游艺场所、儿童活动场所设置位置和防火分隔符合要求；		
	锅炉房、变压器室、配电室、柴油发电机房、集中瓶装液化石油气间等设备用房设置位置和防火分隔符合要求；		
泄压	爆炸危险场所的泄压设施设置形式、泄压口面积、设置位置符合要求；		
防火分区 防烟分区	防火分区、防烟分区的设置形式符合要求； 中庭、自动扶梯等上下连通开口部位的防火分隔措施符合要求；		
	挡烟垂壁的设置符合要求；		
建筑构造	防火墙设置位置、墙体材料符合要求；		
	防火分隔墙体设置类型符合要求；各类管井设置、管道设置符合要求；防火封堵符合要求；		

	建筑幕墙防火构造符合要求；		
安全疏散	安全出口设置位置、数量、疏散宽度、疏散距离、疏散门开启方向、逃生门锁装置符合要求；		
	疏散楼梯设置形式、位置、数量、宽度符合要求；		
	前室设置形式、维护结构完整性、面积符合要求；		
	疏散走道设置形式、维护结构完整性、宽度、长度符合要求；		
消防电梯	避难层(间)设置位置、形式、面积、消防设施设置符合要求；		
	消防电梯设置位置、数量、井底排水、手动控制、通讯设施、速度和载重、轿厢内装修材料符合要求；		
施工 单位			监理 单位
	(盖章)		(盖章)

单项(2) (勾选)	<input type="checkbox"/> 防火卷帘、防火门	施工单位 项目负责人	(签名)
子项名称	检查内容(是否符合消防技术标准和设计要求)	验收结论 (符合要求/存在问题说明)	
防火卷帘	设置类型、位置、施工质量符合要求；		
	测试手动、自动控制功能符合要求；		
防火门	铭牌、温控释放装置符合要求；		
	设置类型、位置、施工质量、开启方向符合要求；		
	常开防火门设置类型、功能符合要求；		
	铭牌、身份证标识、闭门器、顺序器、盖缝板符合要求；		
施工 单位			监理 单位
	(盖章)		(盖章)

单项(3) (勾选)	<input checked="" type="checkbox"/> 装修防火	施工单位 项目负责人	(签名)
子项名称	检查内容 (是否符合消防技术标准和设计要求)	验收结论 (符合要求/存在问题说明)	
装修情况	装修范围、平面布置、安全疏散、使用的材料、对消防设施的影响等符合要求；		
装修材料	纺织、木质、高分子合成、复合等材料的阻燃制品标识或见证取样检测符合要求；		
施工工艺	施工现场进行的阻燃处理、喷涂、安装等施工符合要求； 隐蔽工程施工质量符合要求；		
电气安装	电气安装与装修符合要求；		
	电气安装的隔热、散热防火保护措施符合要求；		
施工 单位			监理 单位
	(盖章)		(盖章)

单项 (4) (勾选)	<input type="checkbox"/> 应急照明、疏散指示标志	施工单位 项目负责人	(签名)
子项名称	检查内容 (是否符合消防技术标准和设计要求)	验收结论 (符合要求/存在问题说明)	
应急照明	设置位置、数量、形式、铭牌、身份证标识符合要求；		
	测试应急功能，切断主电源后利用备用电源正常工作；		
疏散指示标志	设置位置、数量、形式、铭牌、身份证标识符合要求；		
	测试应急功能符合要求；		
施工单位	(盖章)	监理单位	(盖章)

单项 (5) (勾选)	<input type="checkbox"/> 灭火器	类型		数量	
		类型		数量	
		类型		数量	
子项名称	检查内容 (是否符合消防技术标准和设计要求)	验收结论 (符合要求/存在问题说明)			
选型、布置	选型、设置数量、距离、位置、身份证标识符合要求；				
充装压力、有效期	灭火器充装压力、有效期符合要求；				
施工单位	(盖章)	监理单位	(盖章)		

单项 (6) (勾选)	<input type="checkbox"/> 钢结构构件防火处理	施工单位 项目负责人	(签名)
子项名称	检查内容 (是否符合消防技术标准和设计要求)	验收结论 (符合要求/存在问题说明)	
保护措施	钢结构防火保护措施、防火保护构造、耐火极限符合要求；		
防火涂料	型号、规格、选型、涂敷厚度符合要求； 施工工艺、隐蔽工程施工质量符合要求；施工记录（详见附表一）符合要求；		
施工单位	(盖章)	监理单位	(盖章)

单项 (7) (勾选)		<input type="checkbox"/> 消防水源、消防电源	施工单位 项目负责人	(签名)
子项名称	检查内容 (是否符合消防技术标准和设计要求)		验收结论 (符合要求/存在问题说明)	
消防水源	天然水源水质、水量、消防车取水设施、取水高度符合要求;			
	市政供水管径、数量和供水能力符合要求, 且为正式供水;			
	消防水池设置位置、容量符合要求;			
消防电源	消防水箱设置位置、容量、补水措施、水位显示符合要求;			
	消防设备用电负荷等级、供电形式符合要求, 且为正式供电;			
	备用发电机规格、型号、功率、设置位置、燃料配备符合要求; 应急启动发电机, 启动时间、运行状况符合要求;			
EPS、UPS 等配置及运行状况符合要求;				
施工单位	(盖章)	监理单位	(盖章)	
单项 (8) (勾选)		<input type="checkbox"/> 电气	施工单位 项目负责人	(签名)
子项名称	检查内容 (是否符合消防技术标准和设计要求)		验收结论 (符合要求/存在问题说明)	
供电回路	消防用电设备供电回路符合要求, 最末一级配电箱处自动切换装置功能符合要求, 配电柜安装调试符合要求;			
配电线路	电线电缆选型、材质符合要求; 线路敷设符合要求;			
电气防爆	防爆区电气设备的标牌、合格证明文件、选型和施工符合要求;			
漏电火灾报警	漏电火灾报警系统设置和功能符合要求;			
施工单位	(盖章)	监理单位	(盖章)	
单项 (9) (勾选)		<input type="checkbox"/> 水灭火系统	施工单位 项目负责人	(签名)
子项名称	检查内容 (是否符合消防技术标准和设计要求)		验收结论 (符合要求/存在问题说明)	
室外消火栓	设置位置、数量、形式、标记, 以及压力、流量符合要求;			
水泵接合器	设置位置、数量、标记符合要求; 测试供水情况正常;			
消防水泵	规格、型号和数量符合要求; 吸水方式、吸水、出水管及泄压阀、信号阀等的规格、型号符合要求; 主、备电源切换以及主、备泵启动、故障切换符合要求;			
系统组件安装	报警阀组、减压阀、泄压阀、水流指示器、减压孔板、喷头、室内消火栓等安装符合要求;			
管网布置 和管材	配水管网布置、阀门安装符合要求; 管网排水坡度及设施, 管网支、吊架和防晃支架安装符合要求;			
	管道材质、管径、接头、连接方式及防腐、防冻措施符合要求;			
试压和冲洗	管网强度试验、严密性试验、冲洗符合要求; 施工记录符合要求;			
系统调试	测试系统压力、流量、启动控制方式等各项功能、运行参数符合要求; 系统已调试开通;			
施工单位	(盖章)	监理单位	(盖章)	

单项 (10) (勾选)		□火灾自动报警系统	施工单位 项目负责人	(签名)
子项名称	检查内容 (是否符合消防技术标准和设计要求)		验收结论 (符合要求/存在问题说明)	
火灾报警探测器、手报	规格、选型、设置位置符合要求； 探测器报警、手动报警功能符合要求；			
火灾报警控制器及联动设备	设备合格证明文件、设备选型、规格、设备布置符合要求； 设备的打印、显示、声报警、光报警功能符合要求； 对相关设备联动控制逻辑关系、联动执行情况符合要求；			
消防通讯、应急广播	消防专用电话设置及功能符合要求，直拨外线专用报警电话设置及功能符合要求；			
系统供电、布线、接地	消防电源及主、备切换符合要求；线路材质、敷设方式及相关防火保护措施符合要求；系统接地符合要求；			
系统调试	系统报警及相关设备联动符合要求；系统已调试开通；			
施工单位	(盖章)	监理单位	(盖章)	

单项 (11) (勾选)		□暖通、防排烟系统	施工单位 项目负责人	(签名)
子项名称	检查内容 (是否符合消防技术标准和设计要求)		验收结论 (符合要求/存在问题说明)	
系统设置、自然通风	防排烟设置形式符合设计要求；采用自然通风方式的，其设置位置、开启方式、有效面积符合要求；			
防排烟风机	设置位置、数量、种类、规格、型号等符合要求；风机功能符合要求；主、备电源切换符合要求；			
管道材质	管道材质符合要求；风管软接头设置及材质符合要求；			
风口及阀门	送风口、机械排烟口、排烟防火阀设置位置符合要求； 电动、手动开启和复位执行机构和功能符合要求；			
防火阀	通风、空气调节系统中防火阀设置位置、功能符合要求；			
系统调试	与报警系统联动控制功能、阀门启闭状态转换符合要求； 防排烟系统风量符合要求；系统已调试开通；			
施工单位	(盖章)	监理单位	(盖章)	

单项 (12) (勾选)		□建筑保温	施工单位 项目负责人	(签名)
子项名称	检查内容 (是否符合消防技术标准和设计要求)		验收结论 (符合要求/存在问题说明)	
材料进场检验	材料规格、型号、燃烧性能符合要求； 材料进场查验市场准入证明和质量合格证明文件，符合要求；			
施工过程控制	施工工艺、隐蔽工程施工质量符合要求； 防火构造符合要求；施工记录符合要求；			
见证取样检验	材料见证取样检验符合要求；			
施工单位	(盖章)	监理单位	(盖章)	

单项 (13) (勾选)	<input type="checkbox"/> 气体灭火系统	施工单位 项目负责人	(签名)
子项名称	检查内容 (是否符合消防技术标准和设计要求)	验收结论 (符合要求/存在问题说明)	
防护区	保护对象设置位置、划分、用途、环境温度、通风及可燃物种类、防护区几何尺寸、开口面积、防护区围护结构耐压、耐火极限和门窗自行关闭情况等符合要求; 入口处声光警报装置设置和安全标志、排气或泄压装置设置、专用呼吸器具配备符合要求;		
储存装置间	设置位置、通道、应急照明设置、其他安全措施符合要求;		
系统组件	灭火剂储存装置、喷嘴、管网、驱动装置等系统组件安装、材质符合要求;		
施工工艺	灭火剂输送管道的吹扫、强度试验、严密性试验等符合要求; 施工记录符合要求;		
系统调试	系统功能、模拟喷放试验等符合要求, 系统已调试开通;		
施工单位	(盖章)	监理单位	(盖章)

单项 (14) (勾选)	<input type="checkbox"/> 泡沫系统	施工单位 项目负责人	(签名)
子项名称	检查内容 (是否符合消防技术标准和设计要求)	验收结论 (符合要求/存在问题说明)	
泡沫灭火系统 防护区	保护对象的设置位置、性质、环境温度、系统选型符合要求;		
系统组件	泡沫泵、泡沫储罐、泡沫比例混合器、泡沫发生装置等系统组件安装、材质符合要求;		
系统调试	系统功能符合要求, 已调试开通;		
施工单位	(盖章)	监理单位	(盖章)

单项 (15) (勾选)	<input type="checkbox"/> 其他消防系统(名称) _____	施工单位 项目负责人	(签名)
子项名称	检查内容 (是否符合消防技术标准和设计要求)	验收结论 (符合要求/存在问题说明)	
系统安装	系统设置及安装符合要求;		
系统调试	系统功能符合要求, 系统已调试开通;		
施工单位	(盖章)	监理单位	(盖章)

建设工程竣工消防验收综合评定

建设工程单项 验收清单 (勾选)	<input type="checkbox"/> 单项(1) 建筑	<input type="checkbox"/> 单项(2) 防火卷帘、防火门	<input type="checkbox"/> 单项(3) 装修防火	<input type="checkbox"/> 单项(4) 应急照明、疏散指示标志
	<input type="checkbox"/> 单项(5) 灭火器	<input type="checkbox"/> 单项(6) 钢结构构件防火处理	<input type="checkbox"/> 单项(7) 消防水源、消防电源	<input type="checkbox"/> 单项(8) 电气
	<input type="checkbox"/> 单项(9) 水灭火系统	<input type="checkbox"/> 单项(10) 火灾自动报警系统	<input type="checkbox"/> 单项(11) 暖通、防排烟系统	<input type="checkbox"/> 单项(12) 建筑保温
	<input type="checkbox"/> 单项(13) 气体灭火系统	<input type="checkbox"/> 单项(14) 泡沫系统	<input type="checkbox"/> 单项(15) 其他消防系统	
消防产品	用于该建设工程中的消防产品和具有防火性能要求的建筑构件、建筑材料、装修材料，经查验均具有符合国家规定的市场准入证明资料和产品合格证明，并按国家消防技术标准经一致性检查及性能检查合格。消防产品清单详见附表二			
各单项验收 以 及综合评定问 题汇总				

附表一

钢结构防火涂料工程施工记录									
单体建筑名称	涂刷部位	设计耐火极限	涂料类型		涂刷厚度 (mm)	涂刷面积 (m ²)	选用产品 (序号)	施工起止日期	备注
			室内/室外型	膨胀/非膨胀型					
选用产品信息									
序号	产品名称	产品型号	生产厂家	认证类型及证书编号	有效期	产品参数 (耐火极限与其对应厚度)		使用数量(吨)	
相关单位意见		建设单位 (盖章)		设计单位 (盖章)		施工单位 (盖章)		监理单位 (盖章)	
		项目负责人签字		项目负责人签字		项目负责人签字		项目负责人签字	

附件六:

上海市建设管理部门

建设工程消防验收/备案抽查综合评定表

编号: [202] 第号

工程名称			工程地址			现场检查日期	
建设单位			受理/备案凭证文号		联系人	联系电话	
工程类别	□新建□扩建□改建 (□装修□建筑保温□改变用途)		使用性质			火灾危险性	
建筑面积 (m ²)		占地面积 (m ²)		建筑高度 (m)		层数	
评定标准			评定结论	建设工程消防验收情况和综合评定意见: □合格□不合格: 经资料审查、现场抽查及消防设施功能测试, 拟综合评定该建设工程消防验收合格。报请领导审批。			
现场评定内容符合经消防设计审查合格的消防设计文件				组长 (签名): 202 年月日			
现场评定内容符合国家工程建设消防技术标准强制性条文规定的要求				经核, 同意评定意见。 科室负责人 (签名): 202 年 月 日			
有距离、高度、宽度、长度、面积、厚度等要求的内容, 其与设计图纸标示的数值误差满足国家工程建设消防技术标准的要求; 国家工程建设消防技术标准没有数值误差要求的, 误差不超过 5%, 且不影响正常使用功能和消防安全							
现场评定内容为消防设施性能的, 满足设计文件要求并能正常实现				单位类别	单位名称	项目负责人签名	
				建设单位			
现场评定内容为系统主要功能的, 满足设计文件要求并能正常实现				设计单位			
				施工单位			
				消防专业分包 (如有)			
现场消防评定人员 (签名):				监理单位			

附件七:

建设工程消防验收/备案抽查现场评定检查记录表

年 月 日 星期 天气

工程名称				工程地址				
参建单位	建设单位				设计单位			
	施工单位				监理单位			
抽样消防产品及结果								
抽查产品类别	抽查产品名称	抽样内容	抽样部位	抽样结果			处置方式	
现场评定项目及抽样结果								
评定项目	具体内容		抽样部位	抽样结果			处置方式	
建筑类别与耐火等级	建筑类别与耐火等级		全数检查					
总平面布局	防火间距、消防车道、消防车登高面、消防车登高操作场地、灭火救援窗等		全数检查					
平面布置	消防控制室、消防水泵房、儿童活动场所、展览厅等							
保温和外墙装饰	建筑外墙、屋面保温、建筑外墙装饰							
内部装修防火	纺织织物、木质材料、高分子合成材料、复合材料及其他材料的							

	防火性能，用电装置发热情况和周围材料的燃烧性能和防火隔热、散热措施，对消防设施的影响，对疏散设施的影响等			
防火、防烟分隔	防火分区，防烟分区、防火墙，防火门、窗，竖向管道井、其他有防火分隔要求的部位等			
防爆	泄压设施，以及防静电、防积聚、防流散等措施			
安全疏散	安全出口（全数检查）、疏散门、疏散走道、避难层（间）、消防应急照明和疏散指示标志等项目			
消防电梯				
消火栓系统	供水水源、消防水池、消防水泵、管网、室内外消火栓、系统功能			
自动喷水灭火系统	供水水源、消防水池、消防水泵、报警阀组、喷头、系统功能等项目			
火灾自动报警系统	系统形式、火灾探测器的报警功能、系统功能、以及火灾报警控制器、联动设备和消防控制室图形显示装置等项目			
防烟排烟系统及通风空调系统防火	系统设置、排烟风机、管道、系统功能等项目			
消防电气	消防电源、柴油发电机房、变配电房、消防配电、用电设施等项目			

灭火器	种类、数量、配置、布置等项目			
气体灭火系统	系统功能			
泡沫灭火系统	泡沫灭火系统防护区、以及泡沫比例混合、泡沫发生装置			
其他灭火设施				
其他国家工程建设消防技术标准强制性条文规定的项目，以及带有“严禁”“必须”“应”“不应”“不得”要求的非强制性条文规定的项目				
是否开单				
是否处罚				
备注				

备注：（一）每一项目的抽样数量不少于2处，当总数不大于2处时，全部检查；

（二）防火间距、消防车登高操作场地、消防车道的设置及安全出口的形式和数量应全部检查。

上海市建设工程整改指令单附页

沪建管（ ）整字[] 号

存在的问题	违反法律、法规、强制性标准、规范、标准、规范性文件的名称及条款

附件九：

建设工程整改回复单

工程名称	(请填写完整)	工程地点		
建设单位名称	(请填写完整单位名称)	现场联系人	联系电话	
验收日期		整改单编号	整改完成日期	
序号	存在问题	原因分析和整改措施		完成日期和责任单位
1.				
2.				
3.				
4.				
5.				
6.				
7.				
8.				
9.				

<p>(相关责任单位公章) (相关责任单位项目负责人签字)：</p> <p>设计单位：</p> <p>监理单位：</p> <p>施工单位：</p>	<p>(建设单位公章)：</p> <p>建设单位：</p> <p>(建设单位项目负责人签字)：</p> <p>年月日</p>
---	--

注：1、整改回复单纸质原件盖建设单位公章、项目负责人签字确认；“完成时间和责任单位”中涉及的单位，加盖单位公章、项目负责人签字；表格超过一页时，加盖建设单位骑缝章；表格附件中的合同、检测报告、设计说明等材料均应由提供单位盖章，并加盖建设单位公章；表格附件中整改的问题应附照片，照片应有整改前和整改后相比照。

建设工程整改回复照片

工程名称		存在问题		问题序号	1
整改措施				完成日期	
整 改 前 照 片					<p>备注说明：</p> <p>如有纸质文件，注明“附件”，并附在整改单后。</p>
整 改 后 照 片					<p>备注说明：</p>
相关责任单位公章				建设单位公章	

附件十一：

上海市特殊类建筑装饰装修工程质量验收报告

编号：

项目名称			
联审编号			
建筑面积	(m ²)	工程造价	(万元)
开工日期	年 月 日	验收日期	年 月 日
使用性质			
建设单位			
勘察单位			
设计单位			
施工单位			
监理单位			
年 月 日，下列单位工程通过了建设单位组织的竣工验收。			
序号	单位工程名称	单位工程编号	
<p>一、质量监督意见</p> <p>经对建筑装饰装修工程竣工验收的组织形式进行资料审核，对执行验收标准进行抽查，未发现有违反建筑装饰装修工程质量管理规定的行为。</p> <p>二、消防验收/备案意见</p> <p><input type="checkbox"/>经对建筑装饰装修工程进行消防验收，该项目综合评定消防验收结论：合格。</p> <p><input type="checkbox"/>经审查，消防备案材料齐全，依法准予备案。</p> <p>根据《中华人民共和国建筑法》《中华人民共和国消防法》《建设工程质量管理条例》《建设工程消防设计审查验收管理暂行规定》等有关规定，该项目：</p> <p><input type="checkbox"/>被抽中为检查对象，经现场检查：</p> <p><input type="checkbox"/>该工程符合建设工程消防验收有关规定。</p>			

该工程不符合建设工程消防验收有关规定。

未被抽中为检查对象

三、上述结论仅对当日监督检查和消防验收、备案抽查所涉及的部位、系统、设施情况负责。

建设管理部门（盖章）

年 月 日

附件十二：

上海市建筑工程竣工验收备案凭证 (一般类装修项目)

编号：联审竣工验收编号

(建设单位)：

你单位编号为：(联审编号)的(项目名称)已于年月日完成一般类建筑装饰装修工程竣工验收备案。

消防验收/备案意见：

经对建筑装饰装修工程进行消防验收，该项目综合评定消防验收结论：合格。
该结论仅对消防验收所涉及的部位、系统、设施情况负责。

经审查，消防备案材料齐全，依法准予备案。

该工程未被确定为检查对象。

该工程被确定为检查对象，我单位将在五个工作日内进行检查，请做好准备。



二维码

(建设管理部门印章)

年 月 日

附件十三：

上海市建筑工程竣工验收合格通知书 (特殊类装修工程)

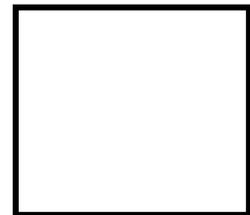
编号：联审竣工验收编号

***** (建设单位)

你单位编号为：***** (联审编号)的*****

(项目名称) 已于 年 月 日完成特殊类建筑装饰

装修工程的竣工验收(含质量和消防)，特发此通知书。



二维码

**建设行政管理部门

年 月 日

附件十四：

建设工程消防验收备案抽查/复查结果通知书

(文号)

：

根据《中华人民共和国建筑法》《中华人民共和国消防法》《建设工程质量管理条例》《建设工程消防设计审查验收管理暂行规定》等有关规定，你单位申请消防验收备案的建设工程（地址： ；建筑面积： ；建筑高度： ；建筑层数： ；使用性质： ；）被确定为检查对象。经检查：

该工程符合建设工程消防验收有关规定。

该工程不符合建设工程消防验收有关规定。

主要存在以下问题：……

你单位应立即停止使用，并对上述问题组织整改。整改完成后，应申请复查，复查合格后方可使用。

(印章)

年 月 日

建设单位签收：

年 月 日

备注：本通知书一式两份，一份交建设单位，一份存档。

上海市住房和城乡建设管理委员会文件

沪建建材〔2022〕681号

上海市住房和城乡建设管理委员会 关于印发《关于规模化推进本市既有公共建筑 节能改造的实施意见》的通知

各有关单位：

为促进本市建筑领域绿色低碳工作高质量发展，加大公共建筑节能改造力度，我委制定了《关于规模化推进本市既有公共建筑节能改造的实施意见》，现印发给你们，请按照执行。

特此通知。



2022年11月28日

（此件公开发布）

关于规模化推进本市既有公共建筑 节能改造的实施意见

为促进本市建筑领域绿色低碳工作高质量发展，加大公共建筑节能改造力度，根据《上海市城乡建设领域碳达峰实施方案》（沪建建材联〔2022〕545号）等文件要求，结合实际情况，制定以下实施意见。

一、适用范围

本市行政区域范围内开展装饰装修工程的既有公共建筑。

二、职责分工

市住房城乡建设管理委负责本市行政区域内既有公共建筑节能改造的综合协调和监督管理。

市建设工程安全质量监督总站负责并会同市建筑建材业市场管理总站，对既有公共建筑在装饰装修工程的抽查过程中加强对节能改造的检查力度，适时组织开展既有公共建筑节能改造专项检查，并将抽查和专项检查情况报市住房城乡建设管理委。

市建筑建材业市场管理总站负责对各区节能改造推进

的业务指导和节能改造数据的统计分析等具体工作。

区建设行政管理部门和特定地区管委会负责所辖区域内既有公共建筑节能改造的综合监督管理。区建设行政管理部门或其委托的建筑业管理部门负责所辖区域内既有公共建筑节能改造的施工许可审批、质量安全监督和竣工验收备案等日常管理，并加强对装饰装修工程节能改造的现场监督。

三、分类要求

根据《上海市建筑装饰装修工程管理实施办法》，对适用范围内的既有公共建筑节能改造实行差别化管理；对节能改造技术措施目录实行动态化调整，所选技术措施须在整个装饰装修工程中应用，做到应改尽改。

（一）既有公共建筑开展一般类装饰装修工程的，应根据《上海市既有公共建筑节能改造技术措施目录（第一版）》（详见附件），同步实施2项及以上技术措施（每项技术措施需选择1项及以上技术内容）。

（二）既有公共建筑开展特殊类装饰装修工程的，应同步实施3项及以上技术措施（每项技术措施需选择1项及以上技术内容）。

（三）既有公共建筑整栋开展特殊类装饰装修工程的，

应根据工程实际情况，在开展装饰装修工程的同步落实以下措施：

1. 未安装建筑用能分项计量装置的国家机关办公建筑和大型公共建筑应同步安装建筑用能分项计量装置并与对应建筑能耗监测分平台联网；

2. 仍在使用工业和信息化部发布的《高耗能落后机电设备（产品）淘汰目录（第一批至第四批）》中的机电设备（产品）的，应停止使用并更换高效节能设备（产品）；

3. 未采取屋面和外墙节能措施的，应增加节能措施；

4. 仍在采用单层玻璃外窗的，应采取换窗或加窗措施。

在落实以上措施的基础上，还应同步实施3项及以上技术措施（每项技术措施需选择1项及以上技术内容）。

（四）开展装饰装修的历史保护建筑、城市风貌保护区建筑应根据工程实际情况，同步实施1项及以上技术措施（每项技术措施需选择1项及以上技术内容）。

鼓励未开展装饰装修或改、扩建的既有公共建筑自行开展节能改造。

四、办理流程

开展装饰装修工程同步实施的节能改造，应按照《上海市建筑装饰装修工程管理实施办法》，纳入本市工程建

设审批管理流程。施工许可阶段，建设单位应提交按照规定格式完成的含节能改造设计专篇的施工图、节能改造承诺书及拟采用的节能技术措施清单等资料。

施工过程中阶段，施工单位应严格按照施工图纸组织施工，质量监督机构在实施监管过程中应重点抽查规模以上特殊类装饰装修工程节能改造措施落实情况。

竣工验收阶段，建设单位应提交落实节能改造的技术措施清单。其中，整栋开展特殊类装饰装修工程的，建设单位还应提交节能改造专项验收报告。未按要求完成的，不予办理竣工验收备案。

五、各方责任

（一）建设单位作为第一责任人应对工程项目质量安全承担主要责任，并对提交的书面承诺、节能改造技术措施清单等上报资料负责。

（二）设计单位应严格按照要求编制施工图设计文件，并承担相应的主体责任；审图机构应对特殊类装饰装修工程的专项节能改造的施工图内容进行审查，并对审查结果负责。

（三）施工单位应严格按照施工图纸组织施工，保证节能改造活动的质量和安全。

（四）监理单位应在其职责范围内对工程的节能改造活动进行现场监督。

（五）建设单位可自行委托服务机构开展能效测评等绿色低碳服务。

六、施行日期

本实施意见自 2023 年 1 月 1 日起施行，2023 年 1 月 1 日后进行信息报送的工程建设项目实施本实施意见。

附件：上海市既有公共建筑节能改造技术措施目录
（第一版）

上海市既有公共建筑节能改造技术措施目录（第一版）

序号	技术名称	技术内容	适用范围	性能指标
1	节能光源技术	采用发光二极管（LED）照明光源	适用于替换公共建筑中不节能的光源或灯具或因使用时间较长，导致光衰较大的光源。	室内照明各项指标不应低于《建筑照明设计标准》（GB50034）的要求。
2	智能控制技术	照明控制系统	适用于有调光要求的，可设置工作场景的，受自然采光影响的场合。	室内照明各项指标不应低于国家标准《建筑照明设计标准》GB50034的要求。
		空调末端控制系统	适用于缺少定时关闭功能的空调末端控制面板。	按照国家公共建筑空调温度控制标准，夏季室内空调温度设置不得低于26摄氏度，冬季室内空调温度设置不得高于20摄氏度。
3	过渡季新风冷却技术	时间控制技术	开水器/热水器等各类插座。	控制器采用ABS材料，智能芯片系统。
		建筑新风系统运行控制	适用于人员密集和过渡季具有供冷需求的全空气系统，采用加大新风比解决室内冷负荷。	最大新风比不低于50%；新风管道和新风口满足过渡季节最大新风量运行。
		增加换热器系统，利用冷却水与冷冻水直接换热	适用于人员密集和过渡季具有供冷需求的中央空调系统	参考设备技术参数及使用说明。
4	能效提升	冷热源机房智能化控制系统	适用于集中冷热源未采用智能控制系统运行的公共建筑。	参见技术文件与控制精度要求。
		空调主机优化及控制运行技术	适用于容积式压缩机空调系统、多联机空调系统、燃气加热系统、电力加热系统和锅炉系统的主机优化运行控制。	空调主机智能化节能改造应符合现行《智能建筑设计标准》（GB 50314）的要求。
		用能设备运行调适	适用于空调、照明、电梯等重点用能设备的运行调适，提升设备能效。	能效调适相关验收报告或能效测评报告。

序号	技术名称	技术内容	适用范围	性能指标
5	冷源改造技术	更换溴化锂机组为电制冷冷水机组	(1) 适用于采用燃油(气)且具备供电条件的溴化锂机组； (2) 适用于采用溴化锂机组作为冷源，需要对冷源进行改造，或机组效率衰减至现行《公共建筑节能设计标准》DGJ 08-107中溴化锂机组限定值的80%。	水冷涡旋式机组名义制冷量小于等于528kW时，性能系数不应低于4.20； 水冷螺杆式机组名义制冷量小于等于528kW时，性能系数不应低于4.80；名义制冷量大于528kW且小于等于1163kW时，性能系数不应低于5.20； 名义制冷量大于1163kW时，性能系数不应低于5.60；水冷离心式机组名义制冷量小于等于1163kW时，性能系数不应低于5.30；名义制冷量大于1163kW且小于等于2110kW时，性能系数不应低于5.60；名义制冷量大于2110kW时，性能系数不应低于5.90。
		带热回收	(1) 适用于采用冷水机组作为冷源，同时夏季和过渡季节具有生活热水较大需求的楼宇； (2) 机组效率衰减至现行《公共建筑节能设计标准》DGJ 08-107中冷水机组限定值的80%。	
		更新冷水机组	(1) 适用于采用冷水机组作为冷源且机组运行10年以上的； (2) 机组效率衰减至现行《公共建筑节能设计标准》DGJ 08-107中冷水机组限定值的80%。	
		更新冷水机组	(1) 适用于采用冷水机组作为冷源且机组运行10年以上的； (2) 机组效率衰减至现行《公共建筑节能设计标准》DGJ 08-107中冷水机组限定值的80%。	水冷涡旋式机组名义制冷量小于等于528kW时，性能系数不应低于4.20； 水冷螺杆式机组名义制冷量小于等于528kW时，性能系数不应低于4.80；名义制冷量大于528kW且小于等于1163kW时，性能系数不应低于5.20； 名义制冷量大于1163kW时，性能系数不应低于5.60；水冷离心式机组名义制冷量小于等于1163kW时，性能系数不应低于5.30；名义制冷量大于1163kW且小于等于2110kW时，性能系数不应低于5.60；名义制冷量大于2110kW时，性能系数不应低于5.90。
		冷水机组采用变频控制	适用于全年具有较长时间部分负荷运行的单台冷水机组。	
		采用磁悬浮冷水机组	(1) 适用于采用冷水机组作为冷源且机组运行10年以上的； (2) 机组效率衰减至现行《公共建筑节能设计标准》DGJ 08-107中冷水机组限定值的80%。	

序号	技术名称	技术内容	适用范围	性能指标
6	热源改造技术	更换溴化锂机组为空气源热泵机组	(1) 适用于采用燃油(气)的溴化锂冷(冷、热)水机组; (2) 适用于采用溴化锂机组作为冷、热源,需要对冷、热源同时改造,机组效率衰减至现行《公共建筑节能设计标准》DGJ 08-107中溴化锂机组限定值的80%。	风冷涡旋式热泵机组名义制冷量小于等于50kW时,性能系数不应低于2.7;名义制冷量大于50kW时,性能系数不应低于2.9。 风冷螺杆式热泵机组名义制冷量小于等于50kW时,性能系数不应低于2.9;名义制冷量大于50kW时,性能系数不应低于3.0。
		更换锅炉为空气源热泵机组	适用于采用锅炉作为热源,或效率衰减至现行《公共建筑节能设计标准》DGJ 08-107中锅炉限定值的90%。	融霜时间总和不应超过运行周期时间的20%。 冬季设计工况时机组性能系数(COP),冷热风机组不小于1.8,冷热热水机组不应小于2.0。
		更换冷水机组、锅炉、集中空调冷热源机组为多联式空调(热泵)机组	(1) 适用于集中冷热源,且空调区域分隔小、数量多、使用时间差大的空调系统; (2) 机组效率衰减至至现行《公共建筑节能设计标准》DGJ 08-107中机组限定值的80%。	机组制冷量小于等于28kW时,性能系数不应低于4.6;制冷量大于28kW且小于等于84kW时,性能系数不应低于4.30;制冷量大于84kW时,性能系数不应低于4.00。
		更换燃油(气)锅炉为燃气锅炉	(1) 适用于采用燃油(气)锅炉作为供暖热源; (2) 运行效率低至现行《公共建筑节能设计标准》DGJ 08-107中锅炉限定值的85%。	设有集中空调的公共建筑以及国家机关办公建筑:锅炉容量小于等于1.4MW时,锅炉额定热效率不应低于90%;锅炉容量大于1.4MW时,锅炉额定热效率不应低于92%。
7	输配系统改造	更换水泵	(1) 适用于采用空调冷水循环水泵,且使用时间10年以上,或运行效率低于55%; (2) 适用于流量或扬程严重偏离设计要求的供暖、空调循环水泵。	循环水泵的耗电输冷(热)比应满足现行《公共建筑节能设计标准》DGJ08-107的要求。 水泵要符合《清水离心泵能效限定值及节能评价价值》GB 19762中节能评价价值要求。 参考设备技术参数及使用说明。
		变频控制技术	适用于变流量空调冷热水系统的循环水泵或定流量空调冷热水系统中存在“大流量小温差”的循环水泵。	参考设备技术参数及使用说明。
		空调箱、风机变频控制技术	适用于风量需求变化较大的空调箱或风机。	参考设备技术参数及使用说明。

序号	技术名称	技术内容	适用范围	性能指标
8	热水系统改造技术	常规空气源热泵热水器	(1) 适用于采用锅炉作为集中热水供应系统热源, 热水供应温度不高于60℃; (2) 热泵热水器可用于预热锅炉进水。	一次加热式、循环加热式, 热泵热水器名义工况性能系数不应低于3.70。
		更换热水锅炉	适用于采用锅炉作为集中热水供应系统热源, 且热水供应温度不高于85℃。	一次加热式、循环加热式, 热泵热水器名义工况性能系数不应低于3.10。
		水热泵机组	适用于安装水系统中央空调的公共建筑, 利用水水热泵机组可以实现生产生活热水和供应空调冷量的冷热负荷综合利用。	一次加热式、循环加热式, 热泵制热名义工况性能系数不应低于3.2, 热泵制冷名义工况性能系数不低于3.4。
9	余热回收技术	锅炉烟气余热回收技术	适用于锅炉烟气排烟温度150℃以上, 通过余热回收供应生活热水或作为锅炉进水预热的场合。	烟气锅炉余热回收节能改造应符合现行行业标准《燃气锅炉烟气冷凝热能回收装置》(CJ/T515)中对锅炉烟气热能回收装置的技术要求。
		蒸汽凝结水或余热回收技术	适用于具有一定量的蒸汽凝结水的场合, 蒸汽凝结水回收, 或余热回收。	冷热源机房群控技术节能改造应符合现行《智能建筑设计标准》(GB 50314)的要求。
		在新排风系统中增加热回收装置	适用于新排风系统使用时间较长的建筑。	应符合《空气-空气能量回收装置》(GB/T 21087)、上海市标准《公共建筑节能设计标准》(DGJ 08-107)的相关规定。
10	电气改造技术	更换成高效节能配电变压器	(1) 适用于列入国家淘汰目录的配电变压器; (2) 负荷率长期明显偏低的配电变压器。	配电变压器能效等级不应低于国家标准《三相配电变压器能效限定值及能效等级》GB20052要求。
		采用节能型电梯及扶梯	适用于电梯使用年限长, 设备老化, 节能参数不符合现行标准且影响日常使用的建筑。	应符合《民用建筑电气设计规范》(JGJ 16)、上海市《公共建筑节能设计标准》(DGJ 08-107)的相关规定。
		采用电梯并联或群控控制、驱动器休眠技术、扶梯变频感应启停等节能措施	适用于建筑内存在多部电梯或扶梯。	应符合《智能建筑设计标准》(GB 50314)有关要求。
		对现有电梯加装能量回馈系统, 并根据电梯的性能参数、实际运行情况合理选配	电能回馈装置的效率、回馈电流谐波、功率因素、直流分量、噪声等性能参数应符合《电能能量回馈装置》(GB/T 32271)相关要求。	

序号	技术名称	技术内容	适用范围	性能指标
10	电气改造技术	当配电系统的谐波电流畸变率大于15%时,采取谐波治理措施	适用于配电系统谐波畸变率较高的公共建筑。	应符合《民用建筑电气设计标准》(GB 51348)的相关规定。
		开展电力需求响应技术的应用,结合设备运行使用规律,通过建设需求侧响应控制,实现削峰、填谷的动态调节效果	适用于以电制冷空调为主、用电负荷全年变化幅度大的大型公共建筑。	参考设备技术参数及使用说明。
11	可再生能源技术	配置用电分项计量及能耗监测系统	适用于各类大型公共建筑。	应符合《用能单位能源计量器具配备与管理通则》(GB 17167)、《公共建筑节能监测系统工程技术规范》(DGJ08-2058)有关要求。
		太阳能热水系统	适用于具有安装空间和日照条件,有热水需求的公共建筑。	太阳能热水系统应符合《太阳能热水系统应用技术规程》(DG/TJ08-2004A)的要求。
		太阳能光伏发电系统	适用于具有安装空间和日照条件的公共建筑。	太阳能光伏系统应符合《建筑太阳能光伏发电应用技术规程》(DG/TJ08-2004B)的要求。光伏组件发电效率应满足《建筑太阳能光伏发电应用技术规程》(DG/TJ08-2004B)中的相关要求。
		地埋管地源热泵系统	适用于具有热需求和地理管场合的公共建筑。	地源热泵系统应符合《地源热泵系统工程技术规范》(DG/TJ08-2119)的要求。
12	围护结构改造	换窗、加窗、贴膜或涂膜	适用于单层普通玻璃窗等热工性能差的建筑外窗或建筑幕墙。	建筑外窗节能改造应符合现行《公共建筑节能设计标准》(DGJ08-107)中对外窗的技术要求。
		遮阳系统	适用于具有安装条件和遮阳需求的建筑外窗或建筑幕墙。	外遮阳节能改造应符合现行《建筑遮阳工程技术规范》(JGJ237)的要求。
		保温隔热材料	适用于未采取屋面保温隔热措施的建筑屋面。	屋面采用保温隔热材料的品种、规格、性能等应符合现行上海市《公共建筑节能设计标准》(DGJ08-107)相关要求。
		反射隔热涂料技术		改造应符合现行《公共建筑节能设计标准》DGJ 08-107《建筑外表面用热反射隔热涂料》JC/T1040。

序号	技术名称	技术内容	适用范围	性能指标
12	围护结构改造	外保温系统	适用于未采用外墙保温隔热措施，需对外墙进行整体更新改造的公共建筑。	应按照外围护结构的热工性能指标进行保温隔热设计，设计方案应符合上海市《公共建筑节能设计标准》（DGJ08-107）相关要求。
		内保温系统	适用于不宜采用外保温隔热措施的公共建筑。	外墙内保温系统设计、施工与验收应符合现行《外墙内保温系统应用技术标准（纸面石膏板复合聚苯板）》（DG/TJ-2390）中的技术要求。

注：所选节能改造技术需在整体装饰装修项目中应用，做到应改尽改。