

上海市徐汇区建设和管理委员会

徐建〔2024〕301号

关于印发《徐汇区关于加强限额以下建设工程管理实施办法》的通知

各有关单位：

《徐汇区关于加强限额以下建设工程管理实施办法》已经区政府第76次常务会议审议通过，现予以发布，请遵照执行。

特此通知。

附件：《徐汇区关于加强限额以下建设工程管理实施办法》

上海市徐汇区建设和管理委员会

2024年11月5日

徐汇区关于加强限额以下建设工程管理实施办法

为进一步加强本区限额以下建设工程管理，保障限额以下工程安全生产，根据《上海市建筑工程施工许可管理规定》（沪住建规范〔2023〕2号）、《上海市住房和城乡建设管理委员会关于进一步做好全市限额以下建设工程安全生产工作的通知》（沪建质安〔2021〕526号）等规定，制定本实施办法。

一、适用范围

本行政区域内总投资额100万以下（不含100万）且建筑面积300平方米以下（不含300平方米）的建设工程（包括新建、改建、扩建工程，既有建筑装饰装修工程，修缮工程）。

家庭居室装修工程、使用功能改变的既有建筑装饰装修工程、拆除工程等不适用本实施办法。

二、职责分工

各街道、镇负责辖区内限额以下建设工程的开工备案和竣工销项；对辖区内限额以下建设工程切实履行发现责任，建立安全生产基本工作制度，完善日常巡查发现机制，加强日常监督检查；会同区人力资源社会保障局做好欠薪处置、12345投诉及信访处理等；督促建设单位、施工企业落实现场质量安全管理、文明施工管理，排查整治安全隐患等；负责辖区内限额以下建设工程相关违法事项的行政执法，具体工作由街道、镇所属的综合行政执法机构承担。

区建设管理委负责加强对本辖区街道、镇的业务指导，定期开展业务培训工作，提高街道、镇对限额以下建设工程的管理水平；负责限额以下消防验收和告知承诺备案；采用随机检查等方式对本辖区限额以下建设工程组织专项抽查，及时处置违法违规行为，街道、镇负责督促落实整改，定期通报专项抽查结果。对街道、镇移交的安全生产违法违规行为依法查处。

区规划资源局负责协助各街道、镇对总投资额 100 万以下（不含 100 万）且建筑面积 300 平方米以下（不含 300 平方米）的新建、改建、扩建工程应办理规划许可证而未办理的，做好行政执法工作。

区住房保障房屋管理局负责对街道镇房屋使用安全、小区修缮工程等监督管理相关工作进行业务培训和技术指导。

区城管执法局负责对各街道、镇综合行政执法机构限额以下建设工程涉及相关违法事项的行政执法做好指导、培训等工作。

区人力资源社会保障局负责对街道、镇欠薪处置提供业务指导，依据《保障农民工工资支付条例》相关规定职责依法处理。

区消防支队配合区建设管理委根据比例，对需消防备案的限额下建设工程随机开展消防产品专项抽查。

区安委办负责搭建平台，针对限额以下工程管理中存在的政府监管缺少强制力，项目责任方不配合等情况，协调相关部门形成监管合力，确保监管成效。

区数据局负责做好限额以下建设工程相关信息化项目立项工作支撑。

三、工程分类

本区限额以下建设工程一般分为新建、改建、扩建工程（以下简称“新改扩建工程”），装饰装修工程和修缮工程。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）新改扩建工程

本实施办法所称的新改扩建工程，是指从事各类房屋建筑及其附属设施的建造。

（二）装饰装修工程

1. 特殊类装修工程。本实施办法所称的特殊类装修工程，是指不增加面积，不增加建筑高度，包含建筑主体和承重结构变动、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扩大承重墙上原有门窗尺寸；

③整体或局部结构加固的；

④建筑物内部加装、改装电梯的（既有多层住宅加装电梯除外）。

(2) 涉及消防设施变动的, 包括:

①防火分区、防烟分区调整的 (防烟分区改动后的建筑面积超过原防烟分区面积的 10%);

②疏散楼梯数量、形式、位置、净宽度改动的或疏散走道位置、净宽度改动的;

③改动安全疏散形式的;

④改动外立面影响建筑的消防救援或火灾时建筑的排烟与排热的;

⑤增加、减少或改动室内消火栓系统、自动喷水灭火系统等水灭火系统的;

⑥增加、减少或改动气体灭火及其他灭火系统的;

⑦增加、减少或改动建筑给排水、消防电气、机械防烟系统、机械排烟系统的;

⑧改动原有消防性能化设计或特殊消防设计的。

(3) 涉及房屋立面改动的, 包括:

①涉及石材幕墙、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;

③涉及玻璃幕墙面板更换的 (其余更换玻璃幕墙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。)。

2. 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）修缮工程

本实施办法所称的修缮工程，是指从事居住类房屋建筑及其附属设施的修缮工程。

四、办理阶段和事项

本区限额以下建设工程，依据“属地管理”原则，建设单位应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，并与其签订书面合同，并在开工前和竣工后向工程所在地街道、镇申请办理开工备案和竣工销项手续。各街道、镇应当按照有关规定，根据工程性质类型，认真核查施工单位资质情况和其他报审资料。

（一）新改扩建工程

开工备案阶段：建设单位应向街道、镇提供《徐汇区限额以下建设工程开工备案表》《建设工程规划许可证》《徐汇区限额以下建设工程承诺书》，有资质的审图单位加盖公章的施工图及《徐汇区限额以下新改扩建工程审图咨询报告》等材料；

施工过程阶段：街道、镇对施工过程实施监督检查；

竣工销项阶段：建设单位应向区建设管理委提交《一般项目消防验收备案表》、《一般项目消防验收备案告知承诺书》，区建设管理委向建设单位出具《一般项目消防验收备案告知承诺备案凭证》。建设单位应向街道、镇提交《建设工程竣工验收报告》，有

资质的检测单位出具的房屋安全性鉴定报告，以及区建设管理委出具的《一般项目消防验收备案告知承诺备案凭证》办理竣工销项手续。

（二）一般类装修工程

开工备案阶段：建设单位应向街道、镇提供《徐汇区限额以下建设工程开工备案表》《徐汇区限额以下建设工程承诺书》等材料；

施工过程阶段：街道、镇对施工过程实施监督检查；

竣工销项阶段：建设单位应向区建设管理委提交《一般项目消防验收备案表》《一般项目消防验收备案告知承诺书》，区建设管理委向建设单位出具《一般项目消防验收备案告知承诺备案凭证》。建设单位应向街道、镇提交《建设工程竣工验收报告》及区建设管理委出具的《一般项目消防验收备案告知承诺备案凭证》办理竣工销项手续。

（三）特殊类装修工程

开工备案阶段：建设单位应向街道、镇提供《徐汇区限额以下建设工程开工备案表》《徐汇区限额以下建设工程承诺书》，有资质的审图单位加盖公章的《徐汇区限额以下新改扩建工程审图咨询报告》等材料；

施工过程阶段：街道、镇对施工过程实施监督检查；

竣工销项阶段：建设单位应向区建设管理委提交《一般项目消防验收备案表》《一般项目消防验收备案告知承诺书》，区建设

管理委向建设单位出具《一般项目消防验收备案告知承诺备案凭证》。建设单位应向街道、镇提交《建设工程竣工验收报告》及区建设管理委出具的《一般项目消防验收备案告知承诺备案凭证》办理竣工销项手续。

（四）修缮工程

开工备案阶段：街道镇要对辖区内各类限额以下修缮工程及时地进行登记。建设单位在开工前要主动向街道、镇提交限额以下修缮工程开工备案表。街道镇要在限额以下修缮工程开工前向建设单位、施工企业进行安全生产有关事项的书面告知，督促其落实安全生产过程中的安全生产责任。建设单位、施工企业要递交书面安全生产承诺书，保证施工期间的作业安全；

施工过程阶段：街道、镇对施工过程实施监督检查；

竣工销项阶段：建设单位向属地街道镇提供《综合竣工验收表》、施工单位与物业公司签定《移交协议》保修合同及施工竣工资料，施工监理提供《工程质量评估报告》等，相关表式可由街道参考制定。

新改扩、特殊类装修工程有下列情形之一的，建设单位在开工备案以及竣工销项阶段，还应提交以下材料：

1. 涉及承重柱、梁、承重墙等变动，以及结构加固的，应当在设计前进行房屋抗震鉴定，审图单位依据抗震鉴定报告进行审

图，施工完成后进行房屋安全性鉴定；涉及仅楼板开洞的，应当在施工完成后进行房屋安全性鉴定。

2. 涉及消防设施变动的，应当在竣工销项时增加由专业消防技术服务机构出具的消防安全评估报告。

3. 涉及房屋立面改动的，应当在竣工销项时增加有资质的检测单位出具的房屋安全性鉴定报告。

4. 涉及室内增加电梯、室外增加雨棚，以及风貌区外立面改动的，应当先征询区规划资源局意见，并在开工备案时增加区规划资源局同意的意见征询表。

5. 根据《建设工程消防设计审查验收管理暂行规定》（住建部令第 58 号）第十四条，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；城市轨道交通、隧道工程，大型发电、变配电工程；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、调压站等限额以下工程为特殊建设工程，建设单位应向区建设管理委申请消防设计审查和消防验收。

6. 根据《上海市住房和城乡建设管理委员会关于对一般项目实行建设工程消防验收告知承诺制备案的通知》（沪建质安〔2024〕459 号），符合《上海市建筑装饰装修工程管理实施办法》关于一般类装饰装修规定的项目中，除老年人照料设施（养老院、福利院等）、儿童活动场所、医疗建筑、丙类仓库、冷库、公共娱乐场

所以外，其他可免于办理消防验收告知承诺制备案，在竣工销项时无需提供区建设管理委出具的《一般项目消防验收备案告知承诺备案凭证》。

五、强化监督管理要求

（一）严格落实参建各方主体责任

限额以下项目的建设、设计、施工、监理等单位及其从业人员应当按照《中华人民共和国建筑法》《中华人民共和国安全生产法》《中华人民共和国消防法》《住房和城乡建设部关于落实建设单位工程质量首要责任的通知》等规定严格履行相应的主体责任。建设单位对建设项目质量、安全、消防承担首要负责；设计、施工单位要按照法律法规和国家工程建设消防技术标准进行质量、消防设计、施工，承担相应主体责任。

（二）严格落实街道、镇属地监管责任

1. 建立登记备案和安全生产告知承诺制度。限额以下建设工程必须严格执行基本建设程序，不得简化或规避。街道、镇要对辖区内限额以下建设工程及时进行登记，并在开工前向建设单位、施工企业进行安全生产、消防备案等有关事项的书面告知，督促其落实安全生产过程中的安全生产责任。

2. 切实履行发现责任，做好辖区内限额以下建设工程纳管工作。要加大巡查力度，充分发挥网格化巡查作用，督促建设单位进行登记备案，全面纳管。巡查、排摸中发现未备案私自开工建设的以及存在动结构、动消防、动立面等与备案类型不同的限额

以下建设工程，依法责令其恢复原状，并根据本实施办法，要求建设单位、施工单位履行相关建设程序。

3. 建立健全安全生产日常巡查制度。街道、镇要加大对辖区内限额以下建设工程安全生产监督检查力度，对发现的未按照相关安全技术标准施工以及未采取必要安全防护措施等违法违规行为，要现场进行整改督办，及时制止各类非法建设或违规建设施工。对拒不执行制止或整改要求的，移交区建设管理委依法查处。

4. 建立日常监管台账及档案管理制度。街道、镇要建立限额以下建设工程监管工作台账，认真记录工程基本情况、安全生产告知和承诺情况、日常检查记录、违法违规记录、安全事故隐患名录及跟踪督办整改情况等内容，定期上报区建设管理委。同时，严格按照国家有关档案管理规定，做好限额以下建设工程档案管理工作。

（三）严格落实区建设行政主管部门行业管理责任

1. 做好辖区街道、镇业务指导工作。区建设管理委等相关部门要加强对街道、镇的行业指导，定期开展业务培训工作，提供技术支撑。

2. 压实街道、镇属地监管责任，建立健全考核工作机制。区建设管理委要将限额以下建设工程安全生产监管工作纳入年度安全生产目标管理考核内容，制定实施方案，层层分解目标，实行目标管理，确保限额以下建设工程安全监管工作取得实效。

3. 完善专项检查制度。区建设管理委要采用随机检查等方式对本辖区限额以下建设工程组织专项抽查,对发现违法违规行为,要及时处置,由街道、镇督促落实整改,对专项检查结果定期进行通报。

4. 大力推进安全生产责任保险。区建设管理委要指导辖区内街道、镇做好限额以下建设工程安全生产责任保险的投保工作。

六、其他事项

街道、镇可借助社会专业力量,委托第三方服务机构提供专业技术咨询服务,解决项目分类及检查中的专业技术问题,帮助街道、镇提升管理效能。

七、附则

本实施办法自 2024 年 11 月 5 日施行,有效期 5 年。国家、上海市另有规定的,从其规定。