

上海市青浦区建设和管理委员会 上海市青浦区应急管理局 文件

青建管〔2024〕128号

关于印发《青浦区限额以下小型建设工程 管理办法（试行）》的通知

各有关单位：

《青浦区限额以下小型建设工程管理办法（试行）》已经区政府第77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：青浦区限额以下小型建设工程管理办法（试行）

上海市青浦区建设和管理委员会



上海市青浦区应急管理局

2024年7月15日





上海市青浦区建设和管理委员会办公室

2024年7月15日印发

附件

青浦区限额以下小型建设工程管理办法 (试行)

第一章 总则

第一条 目的和依据

为了进一步规范限额以下小型建设工程的监督管理,消除管理盲区、实现管理全覆盖,形成条块结合、上下联动的监管合力,根据《中华人民共和国建筑法》《上海市建筑工程施工许可管理规定》《上海市建设工程质量和安全管理条例》《上海市建设工程安全生产责任保险实施意见》等有关法规和文件,结合本区实际,制定本办法。

第二条 适用范围

本办法所称的限额以下小型建设工程(以下简称“小型工程”),是指我区行政区域内:

(一) 土建类小型工程:总投资额在 100 万元以下(不含 100 万元)的新建、改建、扩建建筑(及其附属设施)工程;

(二) 交通类小型工程:总投资额在 100 万元以下(不含 100 万元)的交通工程;

(三) 装饰装修类小型工程:总投资额在 100 万元以下(不含 100 万元)并且总建筑面积 300 平方米以下(不含 300 平方米)的装饰装修工程。

家庭居室装修工程、抢险救灾工程、临时性房屋建筑、农民自建低层住宅及其附属设施不适用本办法。

居住类房屋修缮工程、拆房工程、园林绿化、水务水利等专业工程由所属行业自行监管，不适用本办法。

既有多层住宅加装电梯、管线工程、屋面光伏安装工程可依照属地街镇的有关规定参照本办法进行管理。

第三条 管理原则

小型工程的工程管理遵循“建设单位首要责任制”的原则。建设单位是小型工程的总牵头单位，对工程承担全面责任。

小型工程的监督管理遵循“属地管理”的原则。各街镇是小型工程监督管理的责任主体，具体负责对辖区内的小型工程进行备案管理和日常监督检查工作。

小型工程的安全生产责任保险遵循“保险全覆盖”的原则。青浦区所有小型工程项目均须投保建设工程安全生产责任保险；由区、镇两级财政购买“救助险”作为补充。

第四条 工程管理责任体系

小型工程应建立以建设单位为中心的工程管理责任体系。建设单位对小型工程项目全面履行管理职责，负责工程各阶段的协调管理，并督促工程各勘察、设计、施工、监理单位落实管理责任与要求。

勘察、设计单位应当对勘察、设计质量负责，勘察、设计文件应当满足小型工程质量和安全的需要。

施工单位是小型工程项目的直接责任主体，对工程施工过程中的质量、安全和文明施工负责。

实行监理的小型工程，监理单位应当代表建设单位对施工质量、安全和文明施工实行监理，对小型工程承担监理责任。

第五条 建设程序

土建类和交通类小型工程开工前应当具备相关项目批复或认定手续；装饰装修类小型工程应具备既有建筑物所有权证或相关批复证明，通过租赁方式取得既有建筑物使用权的还需具备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。

第六条 备案管理

小型工程实行备案管理制度，工程开工前及竣工后，建设单位均应在属地街镇办理备案手续。各街镇应认真做好小型工程相关资料台账登记工作，定期汇总报送区建管委。

第七条 装饰装修类小型工程分级分类管理

为进一步优化营商环境，减少备案事项，本办法对装饰装修类小型工程实施分级分类管理。

（一）高风险装饰装修小型工程

涉及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装饰装修活动应当列入高风险装饰装修小型工程。高风险装饰装修小型工程在开工前应当通过施工图设计文件审查，并实行小型工

程备案管理。

存在下列情形之一的，应当列入高风险装饰装修小型工程：

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.涉及使用功能调整的，并经属地街镇书面认定，需要列入建筑装饰装修工程的。

3.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) 涉及喷淋、火灾报警探测器等末端消防设施局部改动的。

4.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。

(二) 一般风险装饰装修小型工程

不涉及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，但存在坍塌、物体打击、高处坠落、消防安全、机械伤害等事故风险的装饰装修活动应当列入一般风险装饰装修小型工程，实行小型工程备案管理。

存在下列情形之一的，应当列入一般风险装饰装修小型工程：

1.存在坍塌事故风险的，包括：

(1) 搭设或拆除非承重砌筑结构以改变房屋空间结构的；

(2) 需要搭设脚手架（含室内脚手架）进行施工的；

(3) 其他存在坍塌事故风险的。

2.存在物体打击事故风险的，包括：

(1) 需要进行吊装大型设施、设备的；

(2) 其他存在物体打击事故风险的。

3.存在高处坠落事故风险的，包括：

(1) 需要进行距离基准面 2 米及以上的高处施工作业的；

(2) 需要进行屋面施工作业的；

- (3) 其他存在高处坠落事故风险的。
- 4.存在消防安全事故风险的，包括：
 - (1) 需要进行施工动火作业的；
 - (2) 需要使用易燃易爆材料进行施工的；
 - (3) 其他存在消防安全事故风险的。
- 5.存在机械伤害事故风险的，包括：
 - (1) 施工现场需要使用铲运车、叉车、登高作业车等中大型移动作业车辆的；
 - (2) 施工现场需要（混凝土、砂浆）搅拌机、切割机、卷扬机等施工机械设备的。
 - (3) 其他存在机械伤害事故风险的。
- 6.其他存在一定事故风险，需要列入一般风险装饰装修小型工程的。

（三）低风险装饰装修小型工程

仅涉及室内装饰美化、室内水电设施改造、室内防水工程、一楼外墙防水及美化工程等施工安全风险较低的装饰装修活动，可列入低风险装饰装修小型工程，免予备案管理，参照家庭居室装修工程由工程建设单位自行全面管理。

第二章 建设单位的责任与义务

第八条 基本开工条件

建设单位在小型工程开工前应当确保施工现场具备基本开工条件，有保证工程质量、安全生产的具体措施；已取得满足施

工需要的施工图纸及技术资料；按规定设置施工告示牌。

第九条 工程发包

建设单位应将工程发包给具有相应资质等级的勘察、设计、施工、监理单位，并与其签订书面合同或协议，明确双方关于工程质量、安全生产、文明施工等方面的责任与义务。

严禁为规避办理施工许可证而将工程项目随意拆分、肢解或缩减实际工程造价。

第十条 履行全面管理职责

建设单位应定期对施工现场进行检查，督促勘察、设计、施工、监理单位履行相应的职责与义务，发现违反工程质量、安全生产以及文明施工管理规定的应当及时制止，并督促责任单位进行整改。

第十一条 设置毗邻保护

建设单位应当对小型工程毗邻的建筑物、构筑物和其他管线、设施进行现场调查并提出保护要求。

第十二条 保障工程资金

建设单位应当保障满足施工需要的资金安排，按照合同约定及时支付工程款、人工费、安全文明施工措施费等相关费用。

第十三条 组织竣工验收

小型工程完工后，建设单位应组织设计、施工、监理等有关单位进行工程竣工验收。工程经验收合格的，方可交付使用。

第三章 施工单位的责任与义务

第十四条 工程承包

承接小型工程的施工单位应具备相应的施工资质等级，严禁无施工资质的单位或个人承接小型工程。

第十五条 承担主体责任

施工单位对小型工程的工程质量、安全生产、文明施工承担主体责任，应严格按照国家法律法规、规章和相关标准、规范、规程开展施工活动，确保工程质量、施工安全和文明施工。

第十六条 施工现场管理体系

施工单位应建立健全工程施工现场管理体系，落实工程质量保证体系、安全生产规章制度和文明施工管理要求，配备配齐相应的管理人员。

第十七条 工程质量管理

施工单位应按照工程施工图纸及技术资料进行施工，严禁降低工程技术标准。

施工单位应当按照规定使用具有生产许可、认证证明和产品质量保证书的建设工程材料，对进入施工现场的工程材料，施工单位应当核验供应单位提供的生产许可、认证证明和产品质量保证书。

施工单位应对土建类、交通类涉及结构安全性的工程建立主要建材使用台账，记录建材供应单位、使用部位和数量、产品质量资料等信息，并于工程竣工时提供给建设单位进行备案。

第十八条 安全生产管理

施工单位应落实项目负责人为第一责任人的安全生产责任制度，严格落实各项安全生产管理要求，严格禁止施工现场违规违章施工作业和野蛮施工行为。

第十九条 消防安全责任

施工单位应当在施工现场建立消防安全责任制度，确定消防安全责任人，制定动火、用电、使用易燃易爆材料等各项消防安全管理制度和操作规程，设置消防通道、消防水源，配备消防设施和灭火器材。

第二十条 组织施工作业人员培训与交底

施工单位应当定期对施工作业人员开展教育培训和业务学习。未经教育培训或者考核不合格的人员，不得上岗作业。

施工作业人员上岗作业前，施工单位应对施工作业人员进行安全生产作业交底，保证施工作业人员充分了解施工、作业中的安全风险、注意事项、禁止行为和应急措施。

涉及电焊施工、高处作业、临时用电、吊装作业、有限空间等特种作业的，应安排依法取得特种作业资格证书的人员从事相关特种作业。

第二十一条 落实毗邻保护

施工单位应落实建设单位对小型工程毗邻的建筑物、构筑物和其他管线、设施的保护要求，防止施工作业破坏毗邻建筑物、构筑物和其他管线、设施事故的发生。

第二十二条 文明施工管理

施工单位应按照《上海市建设工程文明施工管理规定》，落
实施工告示牌、围闭设置、防治噪声和扬尘污染要求、建筑垃圾
处理、防治光照污染要求等方面文明施工管理要求，维护城市环
境整洁，减少施工对周边环境造成的影响。

第四章 属地监督管理

第二十三条 履行属地管理职责

街镇应根据本管理办法，结合街镇实际，制定实施细则，加
强宣传告知，实行动态监管，确保有效落实。

第二十四条 保障机构与人员配备

各街镇应结合实际情况，明确小型工程的牵头监管部门，具
体负责小型工程的备案管理和日常监督检查工作，督促小型工程
执行建设程序、履行施工现场质量安全及文明施工等管理要求。

第二十五条 属地小型工程备案管理

各街镇应建立小型工程“一工地一档案”管理制度。

第二十六条 安全生产告知与承诺

各街镇应在小型工程开工前向建设、施工单位发放安全生产
告知书，告知安全生产相关要求，并要求签订安全生产承诺书。
对于租赁方式取得既有建筑物使用权的装饰装修类小型工程，应
同时向既有建筑物所有权人、承租人告知安全生产相关要求，并
发放安全生产告知书

第二十七条 投诉受理

各街镇应建立投诉受理处置机制，向社会公开工程投诉办理

方式，保持投诉受理渠道畅通。

第二十八条 日常监督检查

各街镇的小型工程监管部门应定期对辖区内的小型工程进行日常监督检查，并做好检查记录。

第二十九条 督促整改

各街镇应加大对辖区内小型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，应现场整改督办，及时制止各类非法建设或违规建设施工。

对拒不整改的，各街镇应根据违法事项和项目特点，移交相关职能部门及时采取综合管理措施。

第三十条 发挥网格巡查作用

各街镇应充分发挥网格巡查的作用，定期对辖区内的所有建设工程项目进行全覆盖巡查，重点加强小型工程和手续不全的项目的发现、上报和查处。对发现的违反基本建设程序、存在违法建设行为的工程项目，应及时登记相关信息、制止违法违规建设行为并移交有关部门依法查处。

第三十一条 信息归集与报送

各街镇应每月上报限额以下小型建设工程及手续不全工程项目巡查汇总表。

第三十二条 监管记录

各街镇应建立小型工程监管台账记录有关小型工程的日常监督检查情况、违法违规行为记录、安全事故隐患情况、跟踪督办整改情况等内容。

第三十三条 保险的属地管理

各街镇应将限额以下小型建设工程安全责任综合保险制度纳入开工备案必要条件中，对保险的第三方服务机构提出“一点一报告”的工程管理要求。

第五章 行业管理

第三十四条 区级部门职责分工

区建管委负责全区小型工程的综合协调管理，履行全区城市建设管理职责，监督和指导各街镇做好小型工程的日常监管工作。

区应急管理局依法行使安全生产综合监督管理职能，指导各街镇对小型工程安全生产工作的监督管理，负责组织对小型工程生产安全事故的调查处理。

区规划资源局负责对小型工程涉及违法占地建设、未取得建设工程规划许可证或者未按照建设工程规划许可证的规定进行建设的违法违规行为依法进行处置。

区城管执法局负责指导属地城管中队对小型工程涉及城管执法领域的违法违规行为依法进行处置。

区绿化市容局负责对小型工程涉及违反建筑垃圾处理管理规定的违法违规行为依法进行处置。

区生态环境局负责对小型工程涉及违反环境保护规定的违法违规行为依法进行处置。

第三十五条 业务指导

区建管委应加强对各街镇的业务指导工作，定期对各街镇的监管人员开展培训和业务指导。同时，对各街镇小型工程监督检查情况开展专项检查督导工作，并对结果进行定期通报，督促各街镇提高小型工程的监管水平。

第三十六条 工作考核

小型工程监管工作纳入对各街镇的年度考核，由区建管委制定考核细则，并承担考核评价，确保小型工程监管工作取得实效。

第三十七条 专项检查

区建管委应采取随机抽查等方式对各街镇的小型工程组织专项抽查，并邀请相关职能部门参与检查，在检查结束后第一时间通报专项检查结果。

第三十八条 联动机制

区相关职能部门和各街镇应建立联动协作机制，强化信息沟通和工作协调。

第三十九条 保险的组织与保障

区建管委应做好限额以下小型建设工程安全责任综合保险服务质量管理，建立沟通与反馈机制，做好闭环管理。

第六章 保险单位的责任与义务

第四十条 保险单位的确立

小型工程的建设工程安全生产责任保险采用“安责险”+“救助险”模式，其中施工企业购买“安责险”；各街镇购买“救助险”。

“救助险”由区建管委按照政府采购的有关规定确定承包机构。

第四十一条 保险单位的职责

保险单位应根据区建管委的相关管理要求，编制年度总体方案，结合被保单位风险特点和实际需求，优化事故预防技术服务项目，在保险合同中明确服务项目内容和频次等，按照合同约定提供服务。

保险单位应严格按照保险方案有关规定，规范服务流程，制定服务方案，建立服务沟通、开展现场服务、组织服务回访、受理投诉处理、完成服务归档和服务评级等流程管理，提升各环节服务的规范化水平。

投保单位发生事故后，保险单位应按照保险合同约定及时理赔。

第四十二条 保险单位的风险管理

保险公司是风险管理的责任主体，应按照有关法律、法规、规章、技术标准及其他规定，制定风险管理导则，并委托具备相应条件的建设工程质量风险管理机构（以下简称“风险管理机构”）实施工程建设过程中的风险管理。

风险管理机构应依法合规开展服务，服务过程中由于工程项目方原因无法提供事故预防技术服务的，应及时报告各街镇管理部门。

风险管理机构根据区建管委相关要求开展安全生产隐患排查服务，服务内容包括首次风险查勘、定期巡检、专业安全培训、防灾防损演练、风险技术应用等。风险管理机构应按要求落实“一点一报告”，每月报送区建管委、各街镇及保险单位。服务过程中如发现安全风险隐患，应及时通报工程所属街镇管理人员。

保险公司及风险管理机构要建立与行业主管部门及属地街镇管理人员的专项联络对接，确保服务的闭环管理。

第七章 附则

第四十三条 监管责任划分

各街镇未及时发现和上报的手续不全工程发生安全质量事故的，由所在街镇承担主要监管责任。各街镇已发现并上报的手续不全工程，因区相关职能部门未及时采取处理措施而发生安全质量事故的，由区相关职能部门承担主要监管责任。

第四十四条 实施时间

本办法从2024年9月1日起实施，试行2年。

原《青浦区关于落实限额以下建设工程监督管理工作及加强手续不全项目处置的意见》（青府办发〔2019〕36号）文件即日起废止。

