

市政府办公厅转发市住房保障房屋管理局等制订的《住宅修缮工程管理办法》

沪府办发〔2013〕69号

上海市人民政府办公厅关于转发市住房保障房屋管理局、市建设交通委制订的《上海市住宅修缮工程管理办法》的通知

各区、县人民政府，市政府各委、办、局：

市住房保障房屋管理局、市建设交通委制订的《上海市住宅修缮工程管理办法》已经市政府同意，现转发给你们，请认真按照执行。

上海市人民政府办公厅

2013年12月16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《上海市建设工程质量和安全管理条例》等的规定，制定本办法。

第二条（适用范围）

本办法适用于本市行政区域内投资额在100万元以上的住宅修缮工程的实施及其建设管理。

第三条（管理机构）

市住房保障房屋管理局是本市住宅修缮工程管理的主管部门。各区县住房保障房屋管理局负责本辖区内住宅修缮工程的具体管理。

市、区县建设交通委对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、气象、公安等部门以及供水、排水、供电、供气、信息等市政单位按照相关法律法规的规定以及各自职责，负责相关设施设备的修缮、改造和维护的管理。

第二章工程实施管理要求

第四条（计划立项）

实施住宅修缮工程的项目，由业主（指房屋所有权人或者经业主大会授权的业主委员会，未成立业主委员会的可委托所在地居民委员会）向所在地的区县住房保障房屋管理局备案。

享受市财力补贴的住宅修缮工程项目，由区县住房保障房屋管理局报市住房保障房屋管理局立项；享受区级财力补贴的住宅修缮工程项目，由区县住房保障房屋管理局立项，汇总后报市住房保障房屋管理局；其他住宅修缮工程项目，由区县住房保障房屋管理局出具备案证明，汇总后报市住房保障房屋管理局。

第五条（编制修缮实施方案）

住宅修缮工程项目应选择具有相关工作业绩并拥有监理、造价等专业人员的单位或者项目管理公司作为实施单位。享受政府补贴资金的住宅修缮工程项目，由区县住房保障房屋管理局在征求工程项目所在地业主和居委会意见后，选择实施单位；业主自筹资金实施的住宅修缮工程项目，由业主自行或者委托区县住房保障房屋管理局代为选择实施单位。

由业主、物业公司、实施单位会同相关专业单位共同确认住宅修缮工程的修缮科目。实施单位据此委托专业单位进行查勘设计或者施工设计，并编制修缮实施方案。修缮实施方案内容主要包括修缮科目（包括对消防设施的修缮改造方案）、工程概算、资金来源、安全质量风险评估、安全质量等防护措施、工程周期等。

需要进行房屋安全、质量等检测的，实施单位委托房屋质量检测单位进行检测后，将检测报告报市住房保障房屋管理局备案，并依据检测报告编制修缮实施方案。

第六条（修缮实施方案公示）

修缮实施方案报区县住房保障房屋管理局审核后，向实施范围内业主公示并征询意见。修缮实施方案经实施范围内三分之二以上业主同意后，方可进行工程报建。需动用维修资金的住宅修缮工程项目，还应经专有部分占建筑总面积三分之二以上的业主且占总人数三分之二以上的业主同意，并符合《上海市住宅物业管理规定》及相关程序、要求。

第七条（修缮工程报建）

由实施单位填报《上海市建设工程报建表（住宅修缮工程）》，并准备工程报建需提供的有关材料，向区县住房保障房屋管理局办理工程报建手续，经区县住房保障房屋管理局审核后，取得上海市建设工程项目编码和《上海市建设工程建管程序告知单（住宅修缮工程）》。

第八条（合同备案和开工审核）

实施单位按照工程报建告知要求，完成施工单位等承发包手续，并签订施工（包括分包）和监理等合同。在开工前，填报住宅修缮工程开工审核单，向区县住房保障房屋管理局申报施工、监理等合同备案和开工审核。

住宅修缮工程及相关防护措施等存在潜在安全和质量风险的，实施单位可委托市住房保障房屋管理局组织设计方案及施工组织设计评审。

享受市财力补贴的住宅修缮工程项目，由区县住房保障房屋管理局完成开工审核后，报市住房保障房屋管理局进行复查。其他项目，由市住房保障房屋管理局组织抽查。

第九条（竣工备案）

区县住房保障房屋管理局在住宅修缮工程实施中，按照规定进行安全质量监督管理。住宅修缮工程结束，在施工单位完成验收自评，监理单位完成复验评定，实施单位组织施工单位、设计单位、监理单位、物业公司、业主、居委会、居民代表和相关管理部门等共同完成工程竣工综合验收和移交接管后，实施单位向区县住房保障房屋管理局办理竣工验收备案。

享受市财力补贴的住宅修缮工程项目，由区县住房保障房屋管理局通过竣工验收备案后，报市住房保障房屋管理局进行复查；其他项目，由市住房保障房屋管理局组织抽查。

第十条（审价决算）

住宅修缮工程应委托专业审价审计单位进行工程审价和财务决算审计。享受市财力补贴的住宅修缮工程项目的审价审计单位由市住房保障房屋管理局指派，实施单位将审价审计报告报区县住房保障房屋管理局汇总后，报市住房保障房屋管理局，由市住房保障房屋管理局汇总后报市财政局。

第三章 工程建设管理要求

第十一条（工程承发包）

施工单位应在其资质等级许可范围内从事工程建设活动，不得转包和违法分包工程。住宅修缮工程承发包，按照国家以及本市有关规定执行。

第十二条（工程监理）

住宅修缮工程按照《上海市建设工程监理管理办法》相关规定进行管理。监理单位应具备房屋建筑工程监理乙级以上(含乙级)资质。区县住房保障房屋管理局可通过招标投标方式，确定每年度的住宅修缮工程监理单位，市住房保障房屋管理局指导招标工作。实施单位应与受委托的监理单位签订工程委托监理合同，并将合同报区县住房保障房屋管理局备案。住宅修缮工程监理费的收缴，执行国家和本市有关规定。其中，享受政府补贴项目的监理费可实行财政直拨。

本市住宅修缮工程实行监理单位向区县住房保障房屋管理局定期报告制度。监理单位应按照规定，切实落实施工现场的监理责任，并审查施工组织设计中的安全技术措施落实情况以及专项施工方案是否符合工程建设强制标准。对工程现场中的各类工程建设违法违规行为，应及时发现、及时制止。对安全

质量隐患和问题，应要求施工单位停工或者整改，并书面告知实施单位；制止无效时，应及时报告区县住房保障房屋管理局。

对监理单位未履行对安全质量隐患督促、整改和报告责任的，由有关方面依据相关规定予以处理。

第十三条（工程合同）

住宅修缮工程承发包双方应签订承发包合同。合同签订后，实施单位应向工程所在地区县住房保障房屋管理局备案；需要实施项目分包的，应向工程所在地区县住房保障房屋管理局办理分包合同备案后，方可组织实施。

区县住房保障房屋管理局应定期开展检查，发现与合同备案信息不相符的住宅修缮工程项目，应责令施工单位停工并按照规定重新办理备案手续。同时，将处罚信息报区县建设交通委录入企业诚信手册，作为企业参与其他住宅修缮工程施工招投标时的依据之一。

第十四条（工程材料）

住宅修缮工程使用的建设工程材料的质量，应符合国家、行业、本市地方标准。鼓励新技术、新工艺、新材料、新设备应用于住宅修缮工程，严禁使用列入国家、本市建设工程材料禁限目录的材料。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，需要复试的应见证取样复试，复试合格后方可使用。

市住房保障房屋管理局应对各区县住宅修缮工程使用的主要材料进行抽检。区县住房保障房屋管理局也应对辖区范围内的住宅修缮工程使用的主要材料定期进行现场抽样，委托专业单位出具检测报告，并将结果报市住房保障房屋管理局备案。对存在不合格或者假冒伪劣材料的，除要求整改外，还应依据相关规定，对实施单位、施工单位和材料供应商等予以处罚。

第十五条（工程质量）

住宅修缮工程实行“谁设计、谁负责，谁施工、谁负责”的原则。勘察设计等单位应加强工程施工过程中的现场服务。施工单位应在施工现场建立项目管理机构，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。

住宅修缮工程质量标准，按照《房屋修缮工程技术规程》和国家、本市有关工程技术规范执行。

第十六条（工程安全）

住宅修缮工程施工单位对施工安全负责，监理单位对施工安全承担监理责任。实施单位负责协调管理，并按照合同约定，督促各参与单位落实安全生产责任。施工单位应设立安全生产管理部门，配备施工现场的专职安全生产管理人员，负责对工地安全生产进行现场监督检查，及时制止各类违章行为。发现安全生产事故隐患，应向项目负责人反馈，及时整改，并向区县住房保障房屋管理局或者其他有关部门报告。

施工单位应执行《上海市建设工程施工安全监督管理办法》等要求，按照施工方案、技术标准和施工规范进行施工，并认真落实通过监理等审查的施工组织设计中的安全质量防护措施。对存在危险性的分部分项工程，应制定专项施工方案，确保施工安全。

特种作业人员应按照有关规定，经过专业的作业培训，取得特种作业操作资格证书后，方可上岗作业。

第十七条（消防安全）

住宅修缮工程执行《上海市建筑工程施工现场消防安全管理规定》，严格动火制度，设置消防分区，并接受消防部门的管理。对消防部门提出的问题和隐患，应认真整改。

第十八条（文明施工）

住宅修缮工程执行《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》。实施单位和施工单位应结合工地现场的实际情况，针对施工现场的安全防护、便民措施、小区安全巡逻值班制度、材料统一堆放、施工或者危险区域的警示标志、减少施工扰民行为、加强工地宿舍管理等，制定文明施工的措施和应急预案。

第四章群众工作要求

第十九条（业主和居民意愿）

住宅修缮工程实施前，应充分体现业主和居民的意愿。实施单位在编制和公示修缮实施方案时，应认真听取业主和居民意见，不断优化方案。

第二十条（业主和居民参与）

住宅修缮工程实施中，应充分依靠业主和居民。区县住房保障房屋管理局应会同相关街镇、居委会、社区等细化工作措施，取得业主和居民的理解、支持和配合。

实施单位和施工单位在实施过程中，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，修缮科目和内容公开，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。

第二十一条（业主和居民评估）

住宅修缮工程实施后，应充分重视业主和居民的评估意见。区县住房保障房屋管理局应建立和完善住宅修缮工程的居民满意度回访和测评制度，由居民参与评定和反馈住宅修缮工程的质量和效果。对业主和居民提出的问题和反映不满意的地方，应及时进行总结并跟踪整改。同时，汇总分析，作为相关管理、实施和施工等单位的考评评估依据。

第五章 监督管理

第二十二条（工作责任）

市住房保障房屋管理局要明确监督管理责任，制定和完善相应的管理制度，加强对区县住房保障房屋管理局的业务指导和检查考核，开展对相关从业人员的技术培训。

区县住房保障房屋管理局要根据属地管理的原则，切实履行辖区内的住宅修缮工程的管理职责，确保管理的全覆盖；明确住宅修缮工程的管理部门，配备专业技术人员，保证工作经费；结合实际，制定住宅修缮工程实施和质量安全等监督管理具体措施，严格工程实施全过程的监督管理；加强对辖区内住宅修缮工程的现场巡查，强化安全质量和文明施工等的动态监管。

第二十三条（监督管理）

市住房保障房屋管理局和区县住房保障房屋管理局在进行监督管理时，对不按照本办法实施的住宅修缮工程，应依照相关法律、法规、规章等规定进行处理。

第二十四条（市民监督员制度）

建立住宅修缮工程市民监督员制度。区县住房保障房屋管理局要会同街镇和居委会选聘符合相关条件的实施范围内业主或者居民代表作为市民监督员，对工程安全生产、文明施工和工程质量等进行监督，发现问题及时向工程所在地的区县住房保障房屋管理局报告，并参与项目的工程竣工综合验收。

第二十五条（社会监督制度）

住宅修缮工程接受社会监督。住房保障房屋管理热线（962121）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。住宅修缮工程项目现场应张贴住房保障房屋管理热线投诉电话的告示铭牌。

第二十六条（信息公开）

依托全市统一的建设市场管理信息平台，向社会公布住宅修缮工程项目的各类信息。

各级管理部门要进一步完善市和区县、各有关部门共享的数据库，利用信息化手段推进住宅修缮工程的管理，促进住宅修缮工程监督的公开透明、公平公正。对发生的安全质量事故、监督检查情况以及违法违规行为，要及时在建设市场管理信息平台公布。

第二十七条（责任追究）

市、区县住房保障房屋管理局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

第二十八条（其他规定）

拆除重建、加高加层、增加面积等成套改造工程及其他涉及主体承重结构变动的修缮工程项目，按照国家和本市有关规定，纳入建设部门管理范围。

对住宅或者设施设备进行维修、养护的住宅维修养护项目投资额低于 100 万元（含 100 万元）的，应纳入各区县限额以下小型工程建设监督管理范围。具体办法，由区县住房保障房屋管理局与区县有关部门结合实际制定。

居住类优秀历史建筑或者文物建筑的修缮工程项目，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。

第二十九条（实施日期）

本办法自印发之日起施行，有效期至 2018 年 12 月 31 日。

上海市住房保障和房屋管理局

上海市城乡建设和交通委员会

2013 年 12 月 6 日