

上海市崇明区建设和管理委员会文件

沪崇建管〔2025〕41号

签发人：牛扬

关于印发《崇明区限额以下小型房屋建筑工程 安全生产管理办法》的通知

各有关单位：

根据《上海市限额以下小型房屋建筑工程安全生产管理办法》（沪府办规〔2025〕12号）以及上海市住房和城乡建设管理委员会关于印发《高风险限额以下小型房屋建筑工程判定标准》等文件的通知，我委制定了《崇明区限额以下小型房屋建筑工程安全生产管理办法》，现印发给你们，请遵照执行。

上海市崇明区建设和管理委员会

2025年12月31日

上海市崇明区建设和管理委员会办公室

2025年12月31日印发

崇明区限额以下小型房屋建筑工程 安全生产管理办法

第一章 总 则

第一条 为进一步规范本区限额以下小型房屋建筑工程管理，确保小型房屋建筑工程公开、公正、公平和规范有序建设，不断强化建筑项目全覆盖、全过程监管，根据《中华人民共和国建筑法》、《中华人民共和国安全生产法》、《上海市限额以下小型房屋建筑工程安全生产管理办法》等有关规定，结合本区实际，制定本办法。

第二章 适用范围

第二条 本办法适用于在本区行政区域内从事限额以下小型房屋建筑工程的新建、改建、扩建、装饰装修、拆除和修缮等有关活动的安全生产管理。

第三条 本办法所称的限额以下小型房屋建筑工程（以下简称“小型房建工程”）是指可以不申领施工许可证的工程投资额在100万元以下且建筑面积在300平方米以下的既有建筑装饰装修工程以及其他工程投资额在100万元以下的建筑工程。

相关法律、法规、规章，或本市有关部门依法对限额调整的，本办法相应予以调整。

第四条 私人住宅装修、临时性房屋建筑、农民自建低层住宅、抢险救灾工程和军事建设工程、文物及优秀历史保护建筑修

缮装修工程，不适用本办法。

空调、冰柜等常用电器和太阳能、雨棚、防盗网等设施设备的安装、维护、拆除，建筑外墙清洗，屋面检修，新能源汽车、电动自行车充电设施安装和拆除等零星作业，不适用本办法。

第三章 总体要求

第五条 遵循“属地管理、分级负责、条块联动、社会共治”原则，强化业主的首要责任，压实建设单位和施工单位主体责任，落实乡镇人民政府属地监管职责，加强行业管理部门和综合监管部门的指导和管理，鼓励社会力量共同参与。依据“基于风险、差别监管”的工作原则，重点加强对高风险限额以下小型房建工程安全管理。

第四章 职责分工

第六条 区建设管理委负责小型房建工程行业指导、业务培训、政策宣贯和定期抽查，提供专业技术支撑，为自愿公开招标的小型房建工程提供各类公告、公示等招标信息服务的“愿招可进”平台。

第七条 区经委、区教育局、区民政局、区规划资源局、区交通委、区水务局、区卫生健康委、区应急局、区国资委、区体育局、区绿化市容局、区住房保障房屋管理局、区城管执法局、区机管局、区消防救援支队及其他有关行业主管部门或综合监管部门应根据“管行业必须管安全、管业务必须管安全、管生产经营必须管安全”的要求，依据各自职责分工，加强各自行业领域

的小型房建工程安全管理工作，指导督促相关单位切实做好安全生产工作。

第八条 各乡镇、企业（园区）履行以下职责：

（一）负责具体实施辖区小型房建工程安全生产管理，细化管理机制，建立责任清晰、分工明确的工作制度；

（二）明确专门管理部门，落实专业人员或安全协管员，形成全覆盖、分片管理、分级负责管理网格；

（三）统筹辖区小型房建工程备案管理，优化、规范备案服务。建立监管台账，全面掌握辖区小型房建工程基本情况；

（四）组织开展日常网格化巡查和安全生产检查，对发现的安全隐患及时处置，通过信息系统填报相关信息；

（五）对高风险小型房建工程实施重点监管；

（六）及时查处安全生产违法违规行为，对超出权限范围的执法事项，移送相关部门处理；

（七）组织开展安全宣传培训教育，加强事故警示教育、风险告知，督促责任主体做好班前教育和作业安全交底；

（八）受理有关违法违规行为和安全隐患投诉、举报，及时核查处理。

第五章 分级管理

第九条 高风险限额以下小型房建工程的判定标准：

（一）涉及在人员密集场所动火作业的限额以下小型房屋建筑工程。

1. 体育场馆、会堂，公共展览馆、博物馆的展示厅。
2. 民用机场航站楼、客运车站候车室、客运码头候船厅。
3. 宾馆、饭店、商场、市场。
4. 影剧院，公共图书馆的阅览室，营业性室内健身、休闲场馆。
5. 劳动密集型企业的生产加工车间、员工集体宿舍，寺庙、教堂。
6. 养老院、福利院，医院的门诊楼，医院、疗养院的病房楼。
7. 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。
8. 学校的教学楼、图书馆、食堂、集体宿舍。
9. 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。

施工现场动火作业是指：在施工作业现场从事可能产生火焰、火花或炽热表面的作业，包括电焊、气焊（割）、喷灯、电钻、砂轮、喷砂机、冬施作业明火采暖等进行的作业。

（二）含危险性较大的基坑、有限空间作业、起重吊装等施工内容，容易导致人员群死群伤的小型房屋建筑工程。

1. 基坑是指开挖深度超过 3 米（含 3 米）的基坑（槽）的土方开挖、支护、降水工程。

2. 有限空间是指封闭或部分封闭、进出口受限但人员可以进入、未被设计为固定工作场所、自然通风不良，易造成有毒有害、

易燃易爆物质积聚或氧含量不足的空间。有限空间作业是指进入有限空间实施的作业活动。

3. 起重吊装是指采用起重机械和非常规起重设备、方法进行安装的工程：

(1) 采用非常规起重设备、方法，且单件起吊重量在 10kN 及以上的起重吊装工程。非常规起重设备、方法包括：采用自制起重设备、设施进行起重作业；2 台（或以上）起重设备联合作业；流动式起重机带载行走；采用滑排、滑轨、滚杠、地牛等措施进行水平位移；采用绞磨、卷扬机、葫芦或者液压千斤顶等方式进行提升；人力起重工程。

(2) 采用起重机械进行安装的工程。

(三) 需要变动建筑主体结构和承重结构的小型房建工程。

1. 建筑主体指建筑实体的结构构造，包括屋盖、楼盖、梁、柱、支撑、墙体、连接接点和基础等。

2. 承重结构是指直接将本身自重与各种外加作用力系统地传递给基础地基的主要结构构件和其连接接点，包括承重墙体、立杆、柱、框架柱、支墩、楼板、梁、屋架、悬索等。

第十条 高风险限额以下小型房屋建筑工程施工遵照以下要求：

(一) 建设单位应在施工现场配备安全管理人员，并在施工期间到岗履职。

(二) 施工单位组织编制施工组织方案，明确施工作业范围、

内容、计划、工艺技术、安全保证措施、人员保障、应急处置措施等内容。施工方案由施工单位技术负责人审核签字、加盖单位公章后，报建设单位项目负责人审批后存档。施工单位严格按照方案组织施工，不得擅自修改施工方案。

（三）施工前，建设单位督促施工单位项目负责人结合工程特点及风险源，向施工现场管理人员、施工作业人员进行书面安全技术交底，告知危险事项及安全管理要点，交底资料由双方共同签字确认，并留档备查。

（四）施工单位在施工现场应配备专职安全管理人员，施工作业前组织班前安全生产喊话，就当班施工作业任务、完成标准、安全注意事项向作业人员进行培训，并检查安全防护用品的穿戴使用情况。

（五）施工过程中，发生危及人身安全的险情时，施工单位现场负责人应立即组织施工人员停止作业、撤离危险区域。

（六）施工单位应严格划定作业区域，施工区与其他区必须采用不燃材料进行防火分隔。实施动火作业的要严格遵守相关规定；

（七）涉及建筑主体结构和承重结构变动的，没有设计文件，不得施工。

第十一条 一般风险限额以下小型房建工程的判定标准：

除高风险小型房建工程规定情形以外，施工过程中涉及存在坍塌、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限额以下小型房建工程。一般风险限额以下小型房建工程需加强过程监管，落实闭环管理。

一般风险限额以下小型房建工程中如仅涉及建筑涂饰，门窗、吊顶、板块饰面、地面、电气面板、灯具、卫生洁具、固定家具、管线等施工安全风险较低的装饰装修活动，由工程建设单位自行全面管理验收并接受小型房建工程备案管理抽查。

第六章 日常管理

第十二条 项目报批管理

限额以下新建、改建、扩建的小型房建工程开工前应当具备相关项目批复或认定手续；装饰装修类小型房建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。

第十三条 工程发包

涉及政府投资类小型房建工程的建设单位应推动使用财政性资金或国有资金，非依法必须招标的工程建设项目进入“愿招可进”平台。项目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。

第十四条 参建各方管理职责

（一）业主要管理职责

1. 开工前按本办法规定办理备案信息登记, 依法接受安全生产监督管理、安全指导及教育培训。

2. 提供符合安全要求的小型房建工程建设场所。

3. 事先告知建设单位、施工单位相关安全要求。督促建设单位、施工单位加强安全管理, 及时消除安全隐患。

4. 组织建设单位、施工单位等共同签署安全生产承诺书, 明确各方安全责任。

5. 定期了解小型房建工程安全生产情况, 发现安全问题的, 应及时制止、督促整改, 情况严重的应向街镇属地政府及时报告。

6. 对应申请办理施工许可手续的工程, 督促建设单位按规定办理施工许可手续, 不得违法分解工程, 规避办理施工许可手续。

7. 及时向建设单位、施工单位传达有关行政主管部门的工作要求。

(二) 建设单位管理职责

1. 配合业主办理备案信息登记, 履行新建小型房建工程申报职责, 不得违法分解限额以上建设工程, 规避办理施工许可手续。

2. 依法将小型房建工程委托给具备相应安全生产条件的建筑施工企业进行施工; 高风险小型房建工程施工必须委托具有施工资质和安全生产许可证的企业承担; 应与施工单位签订书面合同, 合同中应明确各方安全生产责任, 并纳入本单位安全管理。支持和鼓励委托监理单位或者第三方技术服务单位进行工程监理或者建设管理。

3. 将备案信息登记回执、安全生产承诺书等内容张贴在工程主要入口处醒目位置，公示业主、建设单位、施工单位、项目负责人、投诉举报电话等信息，依法自觉接受、配合有关部门监督管理和社会监督，不得拒绝、阻碍有关部门依法依规对施工活动进行监督检查。

4. 加强安全生产统一协调、管理，督促施工单位严格落实安全生产法律法规和相关技术标准；组织开展日常安全检查，发现存在安全隐患或者违法违规行为的，应立即制止。

5. 不得擅自变动建筑主体和承重结构。确需变动的，应在施工前委托原设计单位或者具有相应资质等级的设计单位提出设计方案，并委托具有相应资质等级的施工单位实施。

6. 及时支付工程资金，保障合理工期和造价。采购的建筑材料、构配件和设备应符合相关标准、规定和设计文件要求。

（三）施工单位管理职责

1. 严格按照法律法规及相关技术标准、规范开展施工活动，确保施工安全。

2. 具备相应的安全生产条件。

3. 工程开工前，应制定安全可靠的施工方案，施工单位项目负责人必须签署施工安全生产承诺书，明确具体施工安全条款、安全责任等，留存备查。

4. 施工前，现场管理人员应进行全面风险辨识评估，向施工作业人员进行安全作业交底，说明现场危险因素、作业安全要求

和应急措施。

5. 建立全员安全生产责任体系，将安全生产责任落实到具体责任人员。

6. 施工现场应配备不少于 1 名安全生产管理人员，安全生产管理人员负责对施工现场的施工作业、使用材料、进场人员等进行管理。施工期间，安全生产管理人员应到岗履职。

7. 保障安全生产经费投入，严格落实各项安全生产措施，配备符合规范标准的安全防护用品和防护装置，督促进入现场及现场作业的人员正确穿戴和坚持使用安全防护用品。

8. 涉及电气焊施工、临时用电、吊装作业等特种作业的，应安排依法取得特种作业操作证的人员从事相关作业。

9. 施工现场涉及使用危险物品的，应当严格按照危险物品安全管理相关规定管理。

10. 加强施工现场管理，施工现场采取合理方式封闭管理，设置护栏围挡、警示标志等安全防护措施，严格核查进出手续，严禁无关人员进入。严格落实噪声和扬尘控制等有关规定要求。

第十五条 参建各方安全生产职责

业主或经业主授权的建设单位对建设项目安全生产全面负责。

施工单位是建设工程安全生产责任的直接主体。

监理单位要切实履行第三方监管责任。

勘察、设计单位要按照法律、法规和工程建设强制性标准进

行勘察和设计。

各方的安全责任不因出租、外包、承包等合同约定而转移。

第十六条 动火作业

施工动火作业应按照规定事先办理动火作业审批手续；动火作业时必须设专人看护，清理可燃物，动火作业结束后，确认无火灾危险后方可离开；根据工程施工规模和危险程度，配备充足消防器材。

动火作业点应与易燃、易爆、易挥发等施工现场危险物品保持安全距离，严禁动火作业与涉及危险物品施工作业交叉。施工现场发生火情必须立即报火警，及时处置。

第十七条 开工准备条件

业主或经业主授权的建设单位应在小型房建工程项目开工前主动通过“上海市限额以下小型房屋建筑工程信息管理系统”（以下简称“小型房建工程信息系统”），办理小型房建工程备案信息登记，并对提供的信息负责。建设单位应根据小型房建工程的类型、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，禁止无资质和超资质施工。

高风险限额以下小型房建工程应在开工前由施工单位依法投保建设工程安全生产责任保险。保险机构应委托安全生产技术服务机构为被保险人提供事故预防服务。安全生产技术服务机构在服务过程中发现的重大安全隐患应及时报告工程所属乡镇。

第十八条 备案登记清单

限额以下小型房建工程应当备案登记以下信息和材料：

（一）基本信息登记表；

（二）有关权属、身份材料，包括房屋所有权证或证明其合法权益的有效凭证，营业执照、身份证等身份材料。由建设单位办理的，还应提供业主授权书（新建小型房建工程除外）；

（三）安全生产承诺书；

（四）工程委托合同或者协议书；

属于高风险限额以下小型房建工程的，除上述材料外，还应提供以下材料：

（一）施工组织方案；

（二）建设工程安全生产责任保险保单；

（三）有效的施工企业资质证书及安全生产许可证，以及施工企业法定代表人出具的项目负责人书面授权委托书；

（四）涉及变动建筑主体或承重结构的，还应提供原设计单位或具有相应资质等级设计单位出具的设计文件。

第十九条 备案信息核查

各乡镇负责辖区内所属备案信息的受理工作，并根据工作职责，办理好备案登记事项。

（一）认真核实报送材料，对符合条件的，3个工作日内在小型房建工程信息系统上操作确认；对不符合条件的，一次性告知修改意见。

（二）收到工程完工申请后，应立即在小型房建工程信息系

统上办理销项。发现工程实际已完工的，应立即联系业主核实情况，确认完工的应办理销项。

第二十条 日常监管

各乡镇应充分发挥网格巡查作用，履行属地发现职责，对辖区内全数房屋建筑工程定期开展排查，发现未按照要求办理备案信息登记的小型房建工程，立即督促其按照规定办理备案信息登记。发现未依法办理施工许可手续的房屋建筑工程，将相关线索及时移交区建设行政管理部门处理。发现辖区小型房建工程存在的违法建设行为，依法查处或移交区建设行政管理、规划资源、城管执法、消防救援等部门处理。

各乡镇应对小型房建工程备案信息登记确认、安全检查、完工销项、整改监督、记录导出、综合查询进行全过程管理。

第二十一条 分级巡查

各乡镇按照分级管理要求，组织对备案的小型房建工程开展巡查检查。

（一）对高风险限额以下小型房建工程，在施工过程中开展至少一次安全检查；对时间周期长、安全风险系数高的项目，应适当增加检查频次。

（二）对一般风险限额以下小型房建工程开展安全抽查，抽查比例各单位可结合辖区往年基数合理确定；对过程安全检查中发现的各类安全隐患突出且可能影响公民生命财产安全和公共利益的项目，视情增加检查频次。

(三)对一般风险限额以下的小型房建工程中涉及风险较低的装饰装修活动,由工程建设单位自行全面管理验收,并接受小型房建工程备案管理抽查。

鼓励高风险限额以下小型房建工程项目引入安全生产责任保险,并配合保险机构委托的安全生产技术服务机构开展事故预防服务。安全检查过程中发现存在违法违规行为的,应及时制止并督促整改,并依法依规予以处理。

第二十二条 巡查内容

(一)工程所在的房屋建筑是否为合法建筑;是否办理备案信息登记手续,申报的信息是否属实;现场公告内容是否完整、清晰;

(二)是否委托具备施工资质或符合相应条件的建筑施工企业施工作业;是否签订施工合同;是否签订安全生产承诺书;岗前安全教育培训开展情况;

(三)作业人员上岗前是否进行过安全交底;施工现场是否规范配备专(兼)职安全管理人员;

(四)作业人员是否正确穿戴安全防护用品;

(五)从事电焊施工、临时用电、吊装等特种作业的人员是否取得特种作业操作资格;

(六)动火作业是否经过审批;作业前是否清理可燃物;是否有专人看护;是否配备消防器材;消防器材是否在有效期内,能否正常使用;

(七)施工作业区域是否设置护栏围挡、警示标志等安全防护措施;施工区是否与社会人员生活区、经营场所营业区采用安全方式进行分隔;

(八)是否存在将工程项目分解为若干小型房建工程项目以规避申请施工许可手续的情况;

(九)施工现场使用危险物品是否符合法律、法规、规章以及本市禁限目录等要求。

第二十三条 行业监管

相关区级行业、专业主管部门和综合监管部门应定期对辖区内小型房建工程组织专项抽查,并在检查结束后及时通报专项检查结果。对发现的违法违规行为,相关职能部门应及时进行处置;各有关单位、乡镇、公司(园区)负责督促参建单位落实整改。

第二十四条 垃圾清运

市容环境卫生作业服务单位在清运小型房建工程垃圾前,应查看备案信息登记办理回执;发现未按照规定办理备案信息登记的,应及时将有关情况报送属地乡镇。

第二十五条 竣工验收

建设单位应指派专人负责竣工验收工作,按合同履行实施资金拨付、档案管理及竣工报备工作。工程项目竣工后,由项目建设单位组织设计、施工等各方进行工程验收自验,并在验收合格之日起3日内向受理单位申报竣工报备。乡镇应对完工情况予以核实确认,实现闭环管理流程。街镇发现工程实际已完工的,应

及时联系申报人核实情况，确认完工后应办理竣工报备。

受理单位应对竣工情况予以核实确认；经备案检查复核，完成合同施工内容、材料齐全、质量符合法律法规要求的项目应予以竣工验收报备，并及时办理注销手续。

第七章 法律责任

第二十六条 对造成承重结构破坏等严重后果的小型房建工程，应依法将有关事项记载于工程所在房屋的不动产登记簿。

第二十七条 对发生生产安全事故的工程，应依法开展事故调查，追究相关责任单位或人员责任；对有关违法违规行为，由相关部门依法采取约谈警示、行政处罚、信用惩戒等措施。

第二十八条 履行小型房建工程安全生产监管职责的部门工作人员违反相关法律法规及本办法，不履行或不正确履行安全管理职责的，应承担相应法律责任。

第八章 附则

第二十九条 本办法下列用语的含义：

（一）所称业主，是指房屋所有权人。房屋所有权人下落不明或房屋权属不清的，房屋使用人承担房屋使用安全责任。

（二）所称建设单位，是指投资进行小型房建工程建设的单位或个人。