

# 上海市住房和城乡建设管理委员会文件

沪建质安〔2025〕556号

---

## 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

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），我委制定了《高风险限额以下小型房屋建筑工程判定标准》《业主、建设单位、施工单位管理职责清单和高风险限额以下小型房屋建筑工程管理要求》《街道办事处、乡镇人民政府巡查检查重点内容清单》等实操性文件，现印发给你们，请按照实施。

- 附件：1. 高风险限额以下小型房屋建筑工程判定标准  
2. 业主、建设单位、施工单位管理职责清单和高风险限额以下小型房屋建筑工程管理要求

3. 街道办事处、乡镇人民政府巡查检查重点内容清单
4. 上海市限额以下小型房屋建筑工程安全生产备案信息登记指引
5. 上海市限额以下小型房屋建筑工程备案信息登记表
6. 街镇限额以下小型房屋建筑工程备案信息登记办理回执
7. 限额以下小型房屋建筑工程施工安全检查记录表（参考用表）
8. 办理限额以下小型房屋建筑工程备案信息登记授权书（范本）

2025 年 11 月 7 日

（此件公开发布）

## 附件 1

# 高风险限额以下小型房屋建筑工程判定标准

## 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

（一）体育场馆、会堂，公共展览馆、博物馆的展示厅。

（二）民用机场航站楼、客运车站候车室、客运码头候船厅。

（三）宾馆、饭店、商场、市场。

（四）影剧院，公共图书馆的阅览室，营业性室内健身、休闲场馆。

（五）劳动密集型企业生产加工车间、员工集体宿舍，寺庙、教堂。

（六）养老院、福利院，医院的门诊楼，医院、疗养院的病房楼。

（七）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。

（八）学校的教学楼、图书馆、食堂、集体宿舍。

（九）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限额以下小型房屋建筑工程

（一）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。

（二）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。

（三）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限额以下小型房屋建筑工程

（一）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。

（二）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。

## 附件 2

# 业主、建设单位、施工单位管理职责清单和高风险限额以下小型房屋建筑工程管理要求

### 一、业主管理职责

（一）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；

（二）提供符合安全要求的小型房建工程建设场所；

（三）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；

（四）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；

（五）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；

（六）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；

（七）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

（一）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；

（二）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；

（三）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；

（四）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；

（五）禁止擅自改变房屋和附属设施用途，禁止擅自安装设施、设备影响房屋结构安全，禁止非法新建、加建、改建、扩建房屋，如擅自增加层数、扩建地下室、在屋顶违章搭建等；

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；

（六）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**

（一）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；

（二）具备相应的安全生产条件；

（三）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；

（四）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；

（五）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；

（六）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；

（七）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；

（八）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；



（九）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；

（十）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。

#### **四、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。

### 附件 3

## 街道办事处、乡镇人民政府巡查检查重点内容清单

1. 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；

2. 是否委托具备施工资质或具备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；

3. 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；

4. 作业人员是否正确穿戴安全防护用品；

5. 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资格；

6. 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；

7. 施工作业区域是否有护栏围挡、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；

8. 是否将工程项目分解为若干小型房建工程项目，规避申请施工许可手续；

9. 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。

## 上海市限额以下小型房屋建筑工程安全生产 备案信息登记指引

一、业主或其授权的建设单位申请办理小型房建工程备案信息登记手续时，应提供以下资料

（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）工程委托合同或协议书；

（五）规划部门手续或意见（新、改、扩等需规划部门同意的小型房建工程需提供）。

属于高风险小型房建工程的，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。

## **二、街道办事处、乡镇人民政府应当按照下列程序办理**

（一）认真核实报送的材料，对符合条件的，3个工作日内在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”）上操作确认。

（二）收到工程完工申请后，应立即在小型房建工程信息系统中办理销项。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。

## **三、限额以下小型房屋建筑工程信息系统操作说明**

业主或其授权的建设单位登录小型房建工程信息系统，实现基本信息、合同、承诺书等资料上传和申请，完成小型房建工程备案信息登记申请及后续完工销项申请；街道办事处、乡镇人民政府登录小型房建工程信息系统，实现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、综合查询等全过程管理。

附件 5

上海市限额以下小型房屋建筑工程  
备案信息登记表  
( 范本 )

一、工程基本信息						
工程名称				工程地点		
业主名称				组织机构代码 ( 身份证号码 )		
业主单位负责人 姓名		身份证 号码		联系电话		
建设单位名称				组织机构代码 ( 身份证号码 )		
建设单位 项目负责人姓名		身份证 号码		联系电话		
施工单位名称				组织机构代码		
施工单位项目负 责人		身份证 号码		联系电话		
安全管理人员		身份证 号码		联系电话		
工程类别 ( 在对应 项目上打√ )	1. 装饰装修工程 ( 含原装饰装修内容拆除 ) <input type="checkbox"/> 2. 房屋建筑工程 ( 新建 <input type="checkbox"/> 改、扩建 <input type="checkbox"/> ) 3. 其他工程 <input type="checkbox"/> _____					
建设规模	_____ ( 建筑面积、合同额等指标 )					
主要施工范围和 内容						
计划工期	_____ 年 _____ 月 _____ 日 - _____ 年 _____ 月 _____ 日					
风险等级	是 <input type="checkbox"/> 否 <input type="checkbox"/> 在设有人密集场所的建筑进行施工					
	是 <input type="checkbox"/> 否 <input type="checkbox"/> 含基坑、有限空间作业、起重吊装等施工内容					
	是 <input type="checkbox"/> 否 <input type="checkbox"/> 变动建筑主体结构和承重结构					
	是 <input type="checkbox"/> 否 <input type="checkbox"/> 涉及动火作业					
	高风险 / 一般风险					

建设工程安全生产责任保险保单号	
<b>二、业主或其授权的建设单位应提供的资料</b>	
1. 有关权属、身份材料。□ 2. 安全生产承诺书。□ 3. 工程委托合同或者协议书。□ 4. 规划部门手续或意见（新、改、扩等需规划部门同意的小型房建工程需提供）。□ 5. 施工组织方案。（仅高风险限额以下小型房屋建筑工程需提供）。□ 6. 建设工程安全生产责任保险保单（仅高风险限额以下小型房屋建筑工程需提供）。□ 7. 施工企业有效的施工企业资质证书及安全生产许可证，以及企业法定代表人出具的项目负责人书面授权委托书。（仅高风险限额以下小型房屋建筑工程需提供）□ 8. 原设计单位或者具有相应资质等级的设计单位出具的设计文件。（仅涉及变动建筑主体或者承重结构的，需提供）□	
<b>三、备注</b>	
1. 业主或其授权的建设单位应准确提供工程基本信息，确认是否归属高风险限额以下小型房屋建筑工程。 2. 业主或其授权的建设单位应如实提供相关资料，并由业主承担相关法律责任。 3. 本表一式两份，登记机构和办理人各留一份。	

附件 6

\_\_\_\_街镇限额以下小型房屋建筑工程备案  
信息登记办理回执

( 范本 )

工程名称	
工程地点	
业主	
建设单位	
建设单位项目负责人	
施工单位	
施工单位项目负责人	
计划工期	
风险等级	
备案通过时间	
备案编码	

管理部门 ( 盖章 )

注:

1. 本小型房建工程的业主或其授权的建设单位已将有关资料报我单位办理开工备案手续。

2. 小型房建工程的业主、建设单位、施工单位应严格履行各自安全生产职责,按照相关标准规范组织施工,确保施工作业安全;若发生生产安全事故,由业主负房屋使用安全责任,建设单位负首要责任,施工单位负主体责任。

3. 任何单位或个人发现违法违规施工行为或安全生产管理的,可拨打“12345、12350”热线进行举报。

4. XX 街镇限额以下小型房建工程业务咨询及安全生产举报联系电话: XXXXXXXX, 廉政监督电话: XXXXXXXX。



附件 7

## 限额以下小型房屋建筑工程施工安全检查记录表（参考用表）

业主名称：

建设单位名称：

施工单位：

序号	类别	检查内容	检查结果			整改要求
			符合	基本符合	不符合	
1	施工准备	工程所在房屋是否违法建设，是否办理备案信息登记；申报信息是否属实，是否肢解工程。				
		是否选用有施工资质或具备相应条件的建筑施工企业。				
		是否签订施工合同、施工安全生产承诺书，明确具体的施工安全条款、安全责任等。				
2	人员管理	现场是否按要求配备安全管理人员，是否在场，与开工信息登记的是否一致。				
		电焊、气焊、电工、架子工等特种作业人员是否取得特种作业资格证。				
		作业人员是否经过安全教育培训。				
		有无盲目指挥、违规作业、压缩合理工期的行为。				
		是否向施工人员提供合格安全防护用品；施工人员是否正确使用安全帽、劳保鞋、安全带等安全防护用品。				
		施工作业区域是否有护栏围挡、警示标志等安全防护措施，备案办理回执张贴是否醒目、内容完整。				

3	现场管理	施工区是否与社会人员生活区、经营场所营业区等社会场所分隔。				
		施工临边、洞口位置是否设置临边防护措施。				
		动火作业是否经过审批，作业前是否清理可燃物，是否有看火人，现场是否配备消防灭火器材，并保持完好有效；施工现场的办公、生活区与作业区是否分开设置，并保持安全距离。				
		施工机具是否破旧、性能差；切割机、角磨机、电焊机等施工机具是否设置安全防护装置；电线电缆有无破损、泡水。				
		本项目是否高风险小型房建工程项目，是否符合相关管理要求。				
		现场是否使用危险物品，是否符合相关管理要求。				
		现场是否严格落实噪声和扬尘控制等有关规定要求				
4	其他	其他整改事项。				
统计	符合            项，            不符合            项					

检查人：

被检查人签字：

检查日期：

附件 8

办理限额以下小型房屋建筑工程  
备案信息登记授权书  
( 范本 )

授权人：联系电话：  
证照类型：证照号码：

被授权人姓名：联系电话：  
证件类型：证件号码：

授权 办理 ( 工程名 ) 的限额以下  
小型房屋建筑工程备案信息登记工作。

凡被授权人在上述授权范围内，代理授权人行为所造成的  
法律结果，由授权人承担。

授权期限从 年 月 日至 年 月 日  
止。

授权人签字、盖章：被授权人签字、盖章：

年 月 日 年 月 日

---

抄送：市商务委、市教委、市民政局、市规划资源局、市卫生健康委、市应急局、市国资委、市体育局、市绿化市容局、市机管局、市消防救援局、市城管执法局、市房屋管理局。