

上海市住房和城乡建设管理委员会文件

沪建建材〔2026〕66号

上海市住房和城乡建设管理委员会 关于进一步加强本市超低能耗 建筑监督管理的通知

各有关单位：

为贯彻落实《上海市绿色建筑条例》和《上海市城乡建设领域碳达峰实施方案》，进一步加强超低能耗建筑监督管理，现将有关工作通知如下。

一、规模化实施超低能耗建筑

自2026年4月1日起，嘉定新城、青浦新城、松江新城、奉贤新城、南汇新城、中国（上海）自由贸易试验区临港新片区、长三角一体化示范区核心区（上海部分）和崇明世界级生态岛范围内（以下简称“重点区域”）签订土地出让合同或取得立项批复的新建民用建筑应全面实施超低能耗建筑。

自2026年7月1日起，重点区域内报送施工图审查的新建

民用建筑应全面实施超低能耗建筑。已按照《上海市绿色建筑条例》规定全面实施超低能耗建筑的应延续执行。鼓励其他区域内的新建民用建筑实施超低能耗建筑。鼓励全市开展近零能耗建筑、零碳建筑和既有建筑超低能耗改造试点。

二、进一步明确监督管理职责

市住房城乡建设管理委负责指导和监督各区建管委（管委会）实施超低能耗建筑的全过程监管，组织开展重点区域所在区以外各区申请容积率计算支持的超低能耗建筑项目（近零能耗建筑项目）的技术方案评估、变更论证、第三方测评等工作，并组织开展全市申请市级节能减排专项资金扶持的超低能耗建筑项目（近零能耗建筑项目）的技术方案评估、变更论证、第三方测评等工作。

嘉定、青浦、松江、奉贤、崇明区建管委及临港管委会（以下简称“重点区域建管部门”）负责辖区内超低能耗建筑的全过程监管，并组织开展辖区内申请容积率计算支持的超低能耗建筑项目（近零能耗建筑项目）的技术方案评估、变更论证、第三方测评等工作。其他各区建管委（管委会）负责辖区内超低能耗建筑的日常监督管理。

重点区域建管部门应于2026年5月1日前制定辖区内超低能耗建筑全过程监管文件（包括本区超低能耗建筑项目管理规定、技术方案变更管理规定及测评管理规定），报区政府（管

委会) 审议通过后印发, 并抄送市住房城乡建设管理委。市住房城乡建设管理委收到重点区域建管部门抄送的超低能耗建筑全过程监管文件后, 对超低能耗建筑全过程监管职责进行移交。鼓励其他各区建管委(管委会) 参照重点区域执行。

三、加强超低能耗建筑实施过程监督管理

(一) 严格实施技术方案评估

重点区域建管部门应按照《上海市超低能耗建筑项目管理规定》(沪建建材〔2021〕114号) 要求, 明确本区超低能耗建筑项目管理要求。对申请容积率计算支持的超低能耗建筑项目(近零能耗建筑项目), 应按照本区超低能耗建筑项目管理规定, 组织开展专项技术方案评估, 形成评估报告, 并根据评估报告结论向建设单位出具认定意见。评估专家应从市超低能耗建筑专家库中抽选。未经技术方案评估并获得认定意见的, 不得申请容积率奖励。

设计单位应在施工图设计中落实技术方案评估及认定意见要求, 按照本市相关标准要求明确超低能耗建筑项目各项技术措施。施工图审查机构应强化超低能耗建筑施工图设计审查工作, 严格按照超低能耗建筑设计标准和审查要点开展审查。市、区两级勘察设计管理部门应将超低能耗建筑设计质量纳入日常监管。

(二) 强化技术方案变更管理

建设单位应落实建设工程质量首要责任，确保超低能耗建筑相关技术要求在施工图设计文件中有效落实。经施工图审查通过的超低能耗建筑设计相关内容不得擅自变更，涉及关键指标及主要内容变更的，建设单位按照规定重新报送审查。

重点区域建管部门应按照《关于进一步加强本市超低能耗建筑项目技术方案变更管理的通知》（沪建建材〔2023〕447号）要求，明确本区超低能耗建筑项目技术方案变更管理要求。对申请容积率计算支持的超低能耗建筑项目（近零能耗建筑项目），建设单位应按照本区超低能耗建筑项目技术方案变更管理规定，向重点区域建管部门申请技术方案变更论证或备案。技术方案变更未申报论证或备案的，项目审核和检测不予通过。

（三）加强项目施工过程监管

建设单位应按要求，在项目现场设置样板工程，实施完善的施工过程收集、留存检验检测报告或进场复验报告制度，把相关要求纳入项目专项验收内容。建设单位应委托有相应资质的检测机构对超低能耗建筑项目涉及传热系数、气密性及室内环境等关键参数进行现场专项检测，并出具现场专项检测报告。

施工单位应根据工程特点、施工难点和质量控制重点，编制专项施工方案，对热桥处理、气密性保障等关键环节制定详细的施工工艺和质量保证措施。

监理单位应根据专项施工方案编制专项监理细则，制定相应的质量管控措施。加强日常检查和巡视，要对门窗安装、墙面和屋面保温施工、穿墙及出屋面管道等部位热桥处理、气密层保障施工等重要工序进行旁站和过程专项验收，做好旁站记录和验收记录，并留存关键工序影像资料，纳入项目建筑节能专项验收内容。

市级建设工程质量安全监督部门应制定超低能耗建筑施工质量监管要点。市、区两级建设工程质量安全监督部门应按照工程项目管理权限，进一步加强对超低能耗建筑项目施工质量的日常监督和指导，适时开展专项检查。尤其是对墙体节能、门窗节能、屋面节能等关键部位的施工质量加强监督检查，并加强对节能材料的进场验收程序和复检报告的抽查。

（四）完善测评和竣工验收监管

市、区两级建设工程质量安全监督部门应按照工程项目管理权限，进一步加强对超低能耗建筑项目的竣工验收监管，必要时开展复查复检，如发现未按照超低能耗建筑相关标准落实技术措施的，应督促参建单位落实整改。整改完成后，方可出具质量监督报告。项目综合竣工验收的备案材料中应包括《上海市超低能耗建筑项目管理规定》（沪建建材〔2021〕114号）应提交的相关材料。

重点区域建管部门应按照《上海市超低能耗建筑项目第三

方测评机构管理办法（试行）》（沪建建材〔2023〕197号）要求，明确本区超低能耗建筑项目测评管理要求。对申请容积率计算支持的超低能耗建筑项目（近零能耗建筑项目），应按照本区项目测评管理规定要求，组织开展第三方测评，测评通过的，出具超低能耗建筑测评意见。未通过超低能耗建筑测评的，建设单位不得组织项目竣工验收。重点区域建管部门可通过公开招标等形式，自行确定第三方测评机构。测评机构应具备本市超低能耗建筑专项检测和测评指导文件要求的相关能力。对于测评不通过的超低能耗建筑项目，取消容积率计算支持，项目应按照实际计容面积补缴土地出让金，并取消项目建设单位及其法人后续申报本市超低能耗建筑项目相关政策支持的资格。

四、推动管理要求落地实施

市住房城乡建设管理委与各区建设管理委（管委会）建立协调联动机制，联合推动超低能耗建筑管理要求落地实施。各区建设管理委（管委会）要高度重视超低能耗建筑全过程监管工作，认真贯彻落实相关要求，建立横向联动的工作机制，共同推动超低能耗建筑高质量发展。

本通知自 2026 年 4 月 1 日起执行。

2026 年 2 月 14 日

（此件公开发布）

