

# 上海市住房和城乡建设管理委员会文件

沪建建管〔2021〕849号

## 上海市住房和城乡建设管理委员会 关于印发《本市建筑装饰装修工程施工许可 办事指南（2021版）》和《本市建筑装饰装修 工程竣工验收办事指南（2021版）》的通知

各有关单位：

为进一步做好本市建筑装饰装修工程管理工作，根据《建设工程消防设计审查验收管理暂行规定》（住房和城乡建设部第51号令）和《上海市建筑装饰装修工程管理实施办法》（沪住建规范〔2020〕3号）等相关规定，我委制定出台了《本市建筑装饰装修工程施工许可办事指南（2021版）》和《本市建筑装饰装修工程竣工验收办事指南（2021版）》，现印发给你们，请遵照执行。

- 附件：1. 本市建筑装饰装修工程施工许可办事指南  
(2021 版)
2. 本市建筑装饰装修工程竣工验收办事指南  
(2021 版)

2021 年 12 月 28 日

(此件公开发布)



---

上海市住房和城乡建设管理委员会办公室

2021 年 12 月 29 日印发

---

**附件 1：**

**本市建筑装饰装修工程施工许可办事指南  
(2021 版)**

# 目录

- 一、适用范围
- 二、工程分类
- 三、事项内容和名称
- 四、申请应具备条件
- 五、审批内容
- 六、办理机构
- 七、审批条件和数量
- 八、申请材料
- 九、办理流程
- 十、审批时限
- 十一、审批证件
- 十二、收费依据及标准
- 十三、申请接收
- 十四、咨询途径
- 十五、决定公开
- 十六、申请人权利和义务
- 十七、办理依据
- 十八、常见问题

## 一、适用范围

本办事指南适用于本市行政区域内总投资额 100 万元及以上或者建筑面积 300 平方米及以上的既有建筑物的装饰装修工程（含一般类建筑装饰装修工程和特殊类建筑装饰装修工程，以下简称“一般类装修工程”和“特殊类装修工程”）。

## 二、工程分类

本市建筑装饰装修工程分为一般类装修工程和特殊类装修工程。

### （一）特殊类装修工程

特殊类装修工程是指包含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各种装饰装修活动。

存在下列情形之一的，应当列入特殊类装修工程：

#### 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) 建筑面积大于（含）300 平方米并涉及喷淋、火灾报警探测器等末端消防设施局部改动的。

### **3、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。

4、涉及功能调整的，并经市、区政府书面认定，需要列入建筑装饰装修工程的。

## **（二）一般类装修工程**

一般类装修工程是指除特殊类装修工程范围之外的建筑装饰装修工程，即不涉及建筑主体和承重结构变动、不改变建筑原有使用功能、不改动消防设施、不涉及房屋立面改动以及其他可能影响公民生命财产安全和公共利益的装饰装修活动。

## **三、事项内容和名称**

### **（一）施工图设计文件审查**

以下情形需要进行施工图设计文件审查：

- 1、特殊类装修工程；
- 2、一般类装修工程涉及《建设工程消防设计审查验收管理暂行规定》（住房和城乡建设部令第 51 号）第十四条规定的特殊建设工程的。

## **(二) 建筑工程施工许可证**

对于施工图设计文件审查和建筑工程施工许可，实施一口申请、同步审批、统一发证。

### **四、申请应具备条件**

(一) 既有建筑物所有权证。如为租赁方式取得既有建筑物使用权的，需一并提交租赁合同和既有建筑物所有权人同意进行建筑装饰装修的相关证明文书；

(二) 项目已获得批准且设计、施工等企业已确定；

(三) 施工图设计文件编制完成，符合项目施工图设计深度要求，申请材料、电子图纸和附件资料结合建筑装饰装修工程实际（超高层建筑内的装饰装修项目均应由注册建筑师对消防设计文件进行确认），按照《上海市建设工程联审共享平台电子图纸和资料格式、命名、签名和上传规则》进行编制和上传；

(四) 参建单位已确定。项目依法应当招标的，建设单位应当在办理施工许可前，按照国家和本市建设工程招标投标管理规定的相关要求，完成有关招标投标活动。建设单位应当根据建筑装饰装修工程的类型、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。涉及特殊类装修工程施工的，建设单位应当委托具有相应资质的施工总承包单位承接。对于特殊类装修工程，原则上设计和施工项目负责人应当由相应的注册执业人员担任。

对于以下情形，设计项目负责人可以由非注册执业人员的工程技术人员担任：

1、一般类装修工程；

2、在仅涉及消防设施变动，且不影响消防系统整体运行功能，仅涉及自动灭火系统喷头、火灾自动报警系统火灾探测器（包括手动

报警按钮、声光报警器、楼层显示器、消防应急广播扬声器等）、室内消火栓箱、疏散指示标志、应急照明灯具、机械排烟口或正压送风口的局部移位或少量数量增减，且不属于《建设工程消防设计审查验收管理暂行规定》（住房和城乡建设部令第 51 号）第十四条所列特殊建设工程范围内的装修工程的，在建设单位和设计单位承诺“未改动消防设施系统，且未破坏原有消防设计原则”的前提下的涉及消防设施变动的特殊类装修工程；

3、《建设工程消防设计审查验收管理暂行规定》（住房和城乡建设部令第 51 号）第十四条规定的特殊建设工程中，仅涉及室内墙面、顶棚和地面面层材料翻新的装饰装修工程，且满足所选用材料不低于原设计标准并符合《建筑内部装修设计防火规范》的要求的。

（五）施工场地已经基本具备施工条件，有保证工程质量和安全的具体措施。

※（六）施工图设计文件的审查机构已确定（如需施工图设计文件审查）；

※（七）涉及文物或优秀历史建筑的，已取得文物行政管理部门或房屋管理部门批准的相关手续；

以上※项为可选项，建设单位根据工程分类和实际情况进行选择。

## 五、审批内容

**（一）施工图设计文件审查（特殊类装修工程、一般类装修工程涉及特殊建设工程的）**

施工图审查机构对施工图设计文件中涉及结构和消防安全等是否符合有关法律法规及工程建设强制性标准等内容进行审查。

**（二）建筑工程施工许可证**



## 六、办理机构

上海市住房和城乡建设管理委员会（以下简称市住建委）负责本市行政区域内建筑装饰装修工程的综合协调和监督指导。市住建委行政服务中心受市住建委委托负责本市行政区域内的文物或优秀历史建筑、保密工程、跨区域的建筑装饰装修工程的施工许可审批。市建设工程勘察设计管理事务中心受市住建委委托负责本市行政区域内建筑装饰装修工程施工图设计文件审查的监督管理。经市建设行政管理部门认定的施工图审查机构可参与全市范围内的施工图设计文件审查，并以大型装饰装修项目为主。

区建设行政管理部门和特定地区管委会按照职责分工负责所辖区域内建筑装饰装修工程的综合监督管理。区建设行政管理部门或其委托的建筑业管理部门负责所辖区域内建筑装饰装修工程的施工许可审批。经各区建设行政管理部门认定的从事建筑装饰装修工程施工图设计文件审查业务的设计企业可参与所辖区域内的中、小型建筑装饰装修工程的施工图设计文件审查。

## 七、审批条件和数量

### （一）准予批准的条件

#### 1、施工图设计文件审查（如需施工图设计文件审查）

符合施工图设计文件技术审查的要求。

#### 2、建筑工程施工许可证

（1）依法具有既有建筑物所有权证。如为租赁方式取得既有建筑物使用权的，需一并提交租赁合同和既有建筑物所有权人同意进行建筑装饰装修的相关证明文书；

（2）项目已取得批准文件，下载并填写《建筑装饰装修工程施工许可承诺书》；

(3) 有满足施工需要的技术资料，应当进行施工图设计文件审查的已按规定审查合格，并取得《上海市建筑装饰装修工程施工图设计文件审查合格书》；

(4) 涉及文物或优秀历史建筑的，已取得文物行政管理部门或房屋管理部门批准的相关手续；

(5) 依法已确定施工企业，相应的设计、施工合同等应当完成信息报送；

(6) 施工场地已经基本具备施工条件，有保证工程质量和安全的具体措施，并填写《上海市建筑工程现场质量安全措施落实保证书》。

## **(二) 不予批准的条件**

1、施工图设计文件审查（如需施工图设计文件审查）

不符合施工图设计文件审查合格规范标准的。

2、建筑工程施工许可

(1) 申报材料不齐全、内容不完整、签章无效、不符合法定要求；

(2) 发包给不具备相应资质条件的企业；

(3) 未按规定取得《上海市建筑装饰装修工程施工图设计文件审查合格书》。

## **(三) 审批数量**

无数量限制，符合条件即予审批。

# **八、申请材料**

## **(一) 形式标准**

申请材料为电子文档，按要求上传至“上海市工程建设项目审批管理系统”（以下简称“审批管理系统”），且清晰可读。

## （二）材料目录

### 1、必选材料

（1）《上海市建筑装饰装修工程施工许可申请表》：建设单位使用“法人一证通”登陆“一网通办”——“审批管理系统”在线填写，并进行电子签章。

（2）既有建筑物所有权证。如为租赁既有建筑物使用权的，需一并提交租赁合同和取得既有建筑物所有权人同意进行建筑装饰装修的相关证明文书。

（3）填写并上传《建筑装饰装修工程施工许可承诺书》和《上海市建筑工程现场质量安全措施落实保证书》。

（4）图纸（PDF）：

按照规定格式完成的施工图（图纸必须由设计单位和设计负责人进行电子签章。设计负责人为非注册执业人员的，应当使用带个人签名的电子签章；设计负责人为注册执业人员的，应当使用带执业印章的电子签章）和相关材料等。

### 2、可选材料

建筑装饰装修工程有下列情形之一的，建设单位在申请办理施工许可证时，还应提交以下材料：

（1）涉及存在上海市《现有建筑抗震鉴定与加固规程》规定情形的；改造区域的同一结构抗震单元内所有改造区域的重力荷载代表值变化超过原有建筑的 5%，或加固改造后结构刚度变化超过原有建筑的 10%的，应当提交抗震鉴定报告。

（2）涉及 2000 年之前建造且低于《建筑抗震设计规范》（DBJ08-9-92）（1996 年局部修订增补）标准设计等情形的建筑，当不改变原有结构时，应当提交房屋检测报告，并根据报告结论开展后

续设计工作。（房屋检测报告可以由房屋所有权人、物业服务企业等提供）

（3）当主体结构变动涉及超限高层建筑的项目或超出现行技术规范规程设计的建筑，应当提交市抗震办出具的抗震设防专项审查意见。

当主体结构变动涉及体型特别不规则的多层建筑，建设单位应当提交自行组织的抗震设防专项专家论证意见。

对于是否需要抗震审查无法把握时，建设单位可以在施工许可阶段前，通过审批管理系统“咨询服务-抗震咨询”模块上传相关材料，向行政主管部门进行线上咨询。

（4）当既有建筑玻璃幕墙项目涉及玻璃幕墙外立面变更的，应当提交原建筑的玻璃幕墙结构安全性论证报告、光反射环境影响技术评估报告及专家论证报告。幕墙玻璃位置不得改变，面积不得扩大，荷载不得增加，更换的玻璃光反射性能应符合本市建筑幕墙工程技术相关技术标准的要求，且不得低于原幕墙玻璃的光反射性能。除仅涉及玻璃面板更换的项目，其余各项目均需重新出具玻璃幕墙结构安全性论证报告，按照改扩建流程办理。

（5）经市、区人民政府根据项目实际情况，认为需要列入建筑装饰装修项目的，应当提交书面认定资料。

（6）涉及文物或优秀历史建筑的，应取得文物行政管理部门或房屋行政管理部门批准的相关手续。

## **九、办理流程**

### **（一）网上申请**

网上填写、上传资料和确定施工图设计文件审查机构（如需施工图设计文件审查），建设单位在线填写《上海市建筑装饰装修工程施

工许可申请表》，上传既有建筑物所有权证。如为租赁方式取得既有建筑物使用权的，需一并提交租赁合同和既有建筑物所有权人同意进行建筑装饰装修的相关证明文书、申领建筑工程施工许可的相关承诺书等项目申报所需资料。建设单位根据项目实际情况上传可选资料，并由设计单位上传经电子签章的施工图设计文件（包含设计单位和设计负责人电子签章）。

## （二）提交申请

建设单位核对信息和图纸资料完整且真实无误后，在线提交施工许可阶段的一口申请。

## （三）受理申请

对于无需施工图设计文件审查的，建设行政管理部门自受理之日起2个工作日之内完成施工许可证核发。

对于需要施工图设计文件审查的，建设行政管理部门受理后，将项目信息同步发送至施工图设计文件审查机构，依次开展施工图审查、施工许可证核发等事项的审查审批。对于符合法定审批条件的，建设行政管理部门将审批结果通知建设单位，并将信息同步发送规划资源、房管、文物、城管等行政管理部门，以便相关职能部门就项目是否规避建设工程规划许可、规避施工图设计文件审查、规避涉及历史文化风貌区、优秀历史保护建筑、不可移动文物保护单位等相关批准手续，以及项目是否属违法建筑、是否存在违法搭建等违法违规情况纳入事中事后监管。

## 十、审批时限

施工许可阶段办理时限为2-7个工作日。具体见下表：

类型	施工图审查	施工许可证	合计（工作日）
----	-------	-------	---------

无需施工图设计文件审查的	--	2 个工作日	2
需要施工图设计文件审查的	5 个工作日	2 个工作日	7

## 十一、审批证件

### (一) 审批证件名称和内容

《上海市建筑装饰装修工程施工图设计文件审查合格书》、《建筑工程施工许可证》。

### (二) 审批证件有效期

建设单位应当自领取施工许可证之日起三个月内开工。因故不能按期开工的，应当向发证机关申请延期；延期以两次为限，每次不超过三个月。既不开工又不申请延期或者超过延期时限的，施工许可证自行废止。

### (三) 审批证件送达方式

“一网通办”——“审批管理系统”下载。

## 十二、收费依据及标准

不收费。

## 十三、申请接收

### (一) 接收方式

“一网通办”——“审批管理系统”  
(<http://gcls.sh.gov.cn/user/login>) 网上接收。

### (二) 接收时间

全年。

## 十四、咨询途径

通过一个网站窗口的形式提供，本阶段各审批事项所涉及的法律法规、标准规范、办事指南、操作说明、问题解答统一在“一网通办”——“审批管理系统”上进行。

### （一）技术咨询

建设单位组织设计文件编制过程中存在技术咨询的，可通过“一网通办”——“审批管理系统”向有关审批部门提交咨询申请，有关审批部门在规定时限内在线答复出具咨询意见。

出具正式意见的技术咨询服务事项原则上不超过7个工作日，技术难度特别复杂的不超过10个工作日。

### （二）办事咨询

建设单位在本阶段手续办理过程中存在流程等咨询的，可通过“一网通办”——“审批管理系统”向有关审批部门提交咨询申请，有关审批部门在规定时限内在线答复出具咨询意见。建设单位也可以向市、区或者特定地区管委会咨询窗口现场咨询。

## 十五、决定公开

自作出决定之日起，在“一网通办”的“上海市住房和城乡建设管理委员会”官网公开结果。上海市住房和城乡建设管理委员会（<http://zjw.sh.gov.cn/>）→通知公告→建设工程项目办事结果公告及查询。

## 十六、申请人权利和义务

### （一）申请人依法享有以下权利：

- 1、知情权。有权向行政审批机构了解本办事指南相关情况。
- 2、获得许可权。有权依据本办事指南向行政审批机构提出申请，并在符合相关审批条件、标准的情况下获得许可的权利。

3、救济投诉权。有权就不服行政审批机构实施的本项具体行政行为，依法提出行政复议或者行政诉讼；也可以向行政审批机构或者其上级主管部门投诉或者控告。

## **（二）申请人依法履行以下义务：**

1、提供真实材料义务。有义务按照本办事指南要求，提供符合规定形式并确保真实有效的材料。

2、补正材料义务。有义务及时补送行政审批机构依法要求的补正材料。

3、接受核查义务。有义务配合行政审批机构工作人员依法进行核查，并如实提供相关资料、信息。

## **十七、办理依据**

（一）《国务院办公厅关于开展工程建设项目审批制度改革试点的通知》（国办发〔2018〕33号）全文

（二）《建设工程消防设计审查验收管理暂行规定》（住房和城乡建设部令第51号）第二、三、十四、十五、十六、十七、十八、十九、二十一、二十二、二十三、二十四条

（三）《上海市人民政府关于印发〈上海市工程建设项目审批制度改革试点实施方案〉的通知》（沪府规〔2018〕14号）全文

（四）关于延长《上海市建筑工程施工许可管理实施细则》有效期的通知（沪住建规范〔2020〕8号）全文

（五）《上海市建筑装饰装修工程管理实施办法》（沪住建规范〔2020〕3号）第一、二、三、四、五（一）（二）（三）六、八、九条

（六）《上海市建设工程消防设计审查验收管理办法（试行）》（沪住建规范〔2020〕7号）第二、四、六（一）、（二）条



(七)《关于进一步加强本市超高层建筑建设工程消防审验工作的通知》(沪建质安[2021]718号)第一条

(八)《上海市建筑装饰装修工程施工图设计文件审查工作操作细则》(沪建建管〔2020〕446号)全文

## 十八、常见问题

**(一)特殊类装修工程中涉及使用功能调整有没有具体的定义?哪些项目需要市、区政府书面认定?**

答:使用功能调整可参照《上海市城市规划管理技术规定(土地使用建筑管理)2010版》中“各类建设用地适建范围表”的表述,根据土地用途和房屋性质,分类管理操作:

1、对于“√”可以实施装修功能调整;

2、对于“○”以规划管理部门认定意见为准;

3、对于“X”原则上应当完成土地使用性质变更手续后,方可实施使用功能调整;暂无法完成土地性质变更,且确有必要实施的项目(如用于产业资源转型、公共服务配套等用途),按照分级管理原则,市管项目由市政府或市政府派出机构或区政府出具书面认定意见,区管项目由区政府出具书面认定意见后,可以按照特殊类装修工程实施。

国家或者本市行业主管部门对于适建范围另有规定的,从其规定。

**(二)建设单位如何能准确判别一般类或者特殊类装修工程?**

答:建设单位应当会同设计单位按照《上海市建筑装饰装修工程管理实施办法》(以下简称《实施办法》)的分类进行判别,并由设计单位在“一网通办”——审批管理系统上传的设计图纸总说明中,予以明确一般类或者特殊类装修工程。

**（三）适用范围中提到的建筑面积 300 平方米指的是产证面积、租赁合同面积还是实际装修面积？**

答：是指产证面积，如装修工程为整幢建筑，则指整幢的产证面积；如装修工程只涉及建筑内个别楼层或者楼层局部，则指包含该装修工程的最小单元产证面积。如产证未对装修工程所属坐落进行分割和登记的，可以建设行政主管部门认定的实际装修面积为准。

**（四）关于分公司能否作为建设单位办理装饰装修手续，是否符合非独立法人实施的装修工程除外的条款？**

答：具有独立法人的公司在沪开设的已办理工商营业执照的分公司（如商业银行在沪取得营业执照的分行或者支行），在具备独立签订合同能力的前提下，可以作为建设单位办理装饰装修工程相关手续。

**（五）涉及消防设施变动的，是按照原消防技术规范还是现行消防技术规范？**

答：对于涉及消防设施变动的装修工程，不改变使用功能的，宜执行现行国家工程建设消防技术标准，不得低于现状消防安全水平。对于有特殊保护要求的文物和优秀历史建筑，确因保护的需要，无法满足现行技术标准的，应制定科学合理的技术方案，由建设行政主管部门牵头组织会商论证。行政管理部门另有标准或规定的，从其规定。

**（六）特殊类装修工程，仅涉及消防设施变动的，但并没有结构专业，原建筑本身属于超限高层的（2000 年以前的项目），是否还需要抗震办出具的超限审查意见？**

答：在建设单位提供原建筑（含消防设计）的竣工图，原主体设计单位（或现设计单位）提供原设计荷载满足此次装修工程要求的承诺书，确保本次装修工程不涉及结构专业（未改动包括楼板在内的结

构构件)的情况下,按《上海市建筑装饰装修工程施工图设计文件审查工作操作细则》(沪建建管〔2020〕446号)第三条第三款第二项执行。

**(七)对于“涉及消防设施变动的”是否有更详细的定义?**

答:除《建设工程消防设计审查验收管理暂行规定》(住建部51号令)第十四条中明确的特殊建设工程范围内的装修工程外,其他装修工程涉及消防设施变动的,可按以下原则掌握:

1、“改动室内消火栓系统”是指改动后造成系统的设计流量、设计压力或供水设施的改变;

2、“改动自动喷水灭火系统”是指改动后造成了系统的设计流量、设计压力或供水设施的改变,增加或调整报警阀组、水流指示器等主要组件的设置;

3、“改动气体灭火系统”是指系统保护的防护区、保护对象的改变而造成灭火设计参数、灭火剂类型及用量、控制方式等要求的变更;

4、“改动消防电气”是指改变消防用电负荷、供电方式,新增消防用电设备,新增设备与火灾自动报警系统的联动,火灾报警系统组成、联动控制的调整,消防应急照明和疏散指示标志的电源及控制方式的改动;

5、“改动防排烟系统”是指改变防排烟的方式,防排烟设计参数调整,系统增加或减少排烟风机或正压送风机组,系统的排烟量及正压送风量改变造成风机或自然通风口的改动。

**(八)涉及消防设施变动的特殊类装修工程需要由什么资质的设计单位或者施工单位承接?**

答:仅涉及消防设施变动的的设计业务,应当由具备消防设施工程

设计专项资质或者建筑工程设计专业资质的设计单位承接；因结构变动、功能调整或者房屋立面改动引起的消防设施变动的特殊类装修工程，可以由具备消防设施工程设计专项资质的设计单位与具备其他相应资质的设计单位的联合体承接。涉及消防设施变动的施工业务，应当由具备消防设施工程专业承包资质或者施工总承包资质的施工单位承接；因结构变动、功能调整或者房屋立面改动引起的消防设施变动的特殊类装修工程，可以由具备消防设施工程专业承包资质的施工单位与具备其他相应资质的施工单位的联合体承接。

涉及以下情形的，可由具备装饰装修专项设计资质的企业和具备建筑装修工程专业施工承包资质的企业承接消防设施变动的设计业务和施工业务：

1、在消防设施变动中，不影响消防系统整体运行功能，仅涉及自动灭火系统喷头、火灾自动报警系统火灾探测器（包括手动报警按钮、声光报警器、楼层显示器、消防应急广播扬声器等）、室内消火栓箱、疏散指示标志、应急照明灯具、机械排烟口或正压送风口的局部移位或少量数量增减，且不属于住建部 51 号令第十四条所列特殊建设工程范围内的装修工程的，在建设单位和设计单位承诺“未改动消防设施系统，且未破坏原有消防设计原则”的前提下的涉及消防设施变动的特殊类装修工程。

2、对于《建设工程消防设计审查验收管理暂行规定》（住建部 51 号令）第十四条规定的特殊建设工程中仅涉及室内墙面、顶棚和地面面层材料翻新的装饰装修工程，且满足所选用材料不低于原设计标准并符合《建筑内部装修设计防火规范》的要求的。

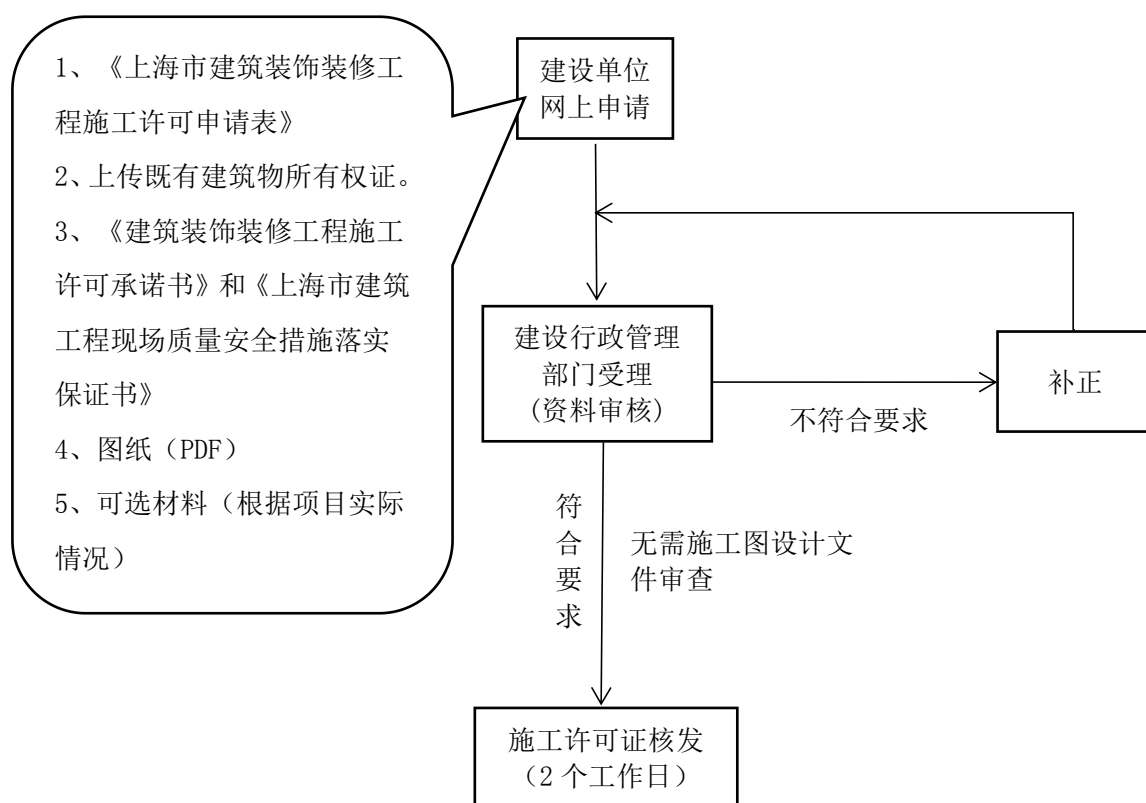
**（九）自 2020 年 3 月 1 日起在全市施行《上海市建筑装饰装修工程管理实施办法》（沪住建规范〔2020〕3 号）。此节点是按照施**

**工许可证申请为准还是以项目信息报送为准?**

答：以项目信息报送为办理节点，2020年3月1日前已办理项目信息报送的项目，按照原流程办理。

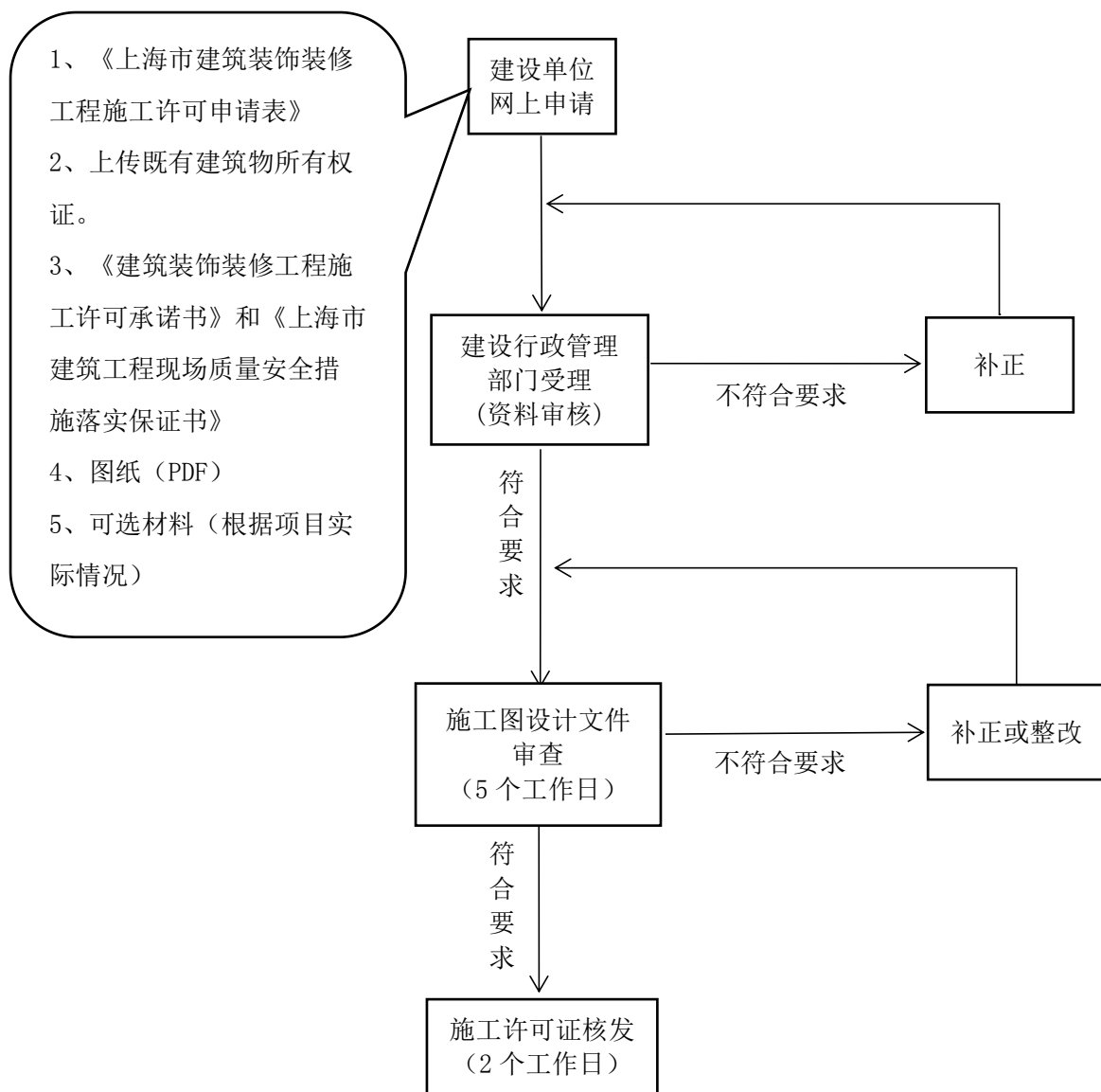
附件一：

## 一般类装修工程施工许可办理流程



附件二：

## 特殊类装修工程施工许可办理流程



**附件 2:**

**本市建筑装饰装修工程竣工验收办事指南  
(2021 版)**



# 目录

一、适用范围

二、事项内容

三、申请条件

四、办理机构

五、办理流程

六、提交材料

七、验收内容

八、审批期限

九、审批结果

十、咨询服务渠道

十一、收费依据及标准

十二、申请人权利和义务

十三、办理依据

十四、附件

## 一、适用范围

本办事指南适用于本市行政区域内总投资额 100 万元及以上或者建筑面积 300 平方米及以上的既有建筑物的装饰装修工程。本市建筑装饰装修工程分为一般类建筑装饰装修工程(以下简称“一般类装修工程”)和特殊类建筑装饰装修工程(以下简称“特殊类装修工程”)。

## 二、事项内容

1、对于一般类装修工程,办理事项分为竣工验收备案(消防验收类)和竣工验收备案(消防备案及备案抽查类)。相应办理通道对应的具体流程图详见附件一、附件二。

2、对于特殊类装修工程,办理事项分为质量验收及竣工验收备案(消防验收类)和质量验收及竣工验收备案(消防备案及备案抽查类)。相应办理通道对应的具体流程图详见附件三、附件四。

对于一般类装修工程和特殊类装修工程,市安质监总站或区建管部门(以下统称为“验收管理部门”)按照《建设工程消防设计审查验收管理暂行规定》第十四条规定范围实施消防验收,规定范围以外实施消防备案及备案抽查。

## 三、申请条件

建设单位依法完成自行组织的工程竣工验收(含消防),并编制完成《建筑工程竣工验收报告》(详见附件五)。

## 四、办理机构

(一)上海市住房和城乡建设管理委员会(以下简称“市住建委”)负责本市行政区域内建筑装饰装修工程的协调和监督指导。

(二) 上海市建设工程安全质量监督总站(以下简称“市安质监总站”)受市住建委委托,按照职责分工,对所受监的建筑装饰装修工程负责质量验收。

(三) 上海市住房和城乡建设管理委员会行政服务中心(以下简称“委行政服务中心”)受市住房城乡建设管理委委托,按照职责分工,对市安质监总站所受监的建筑装饰装修工程负责竣工验收备案。

(四) 区建设管理部门及特定地区管委会(以下简称“区建管部门”),按照职责分工,对所辖区域的建筑装饰装修工程负责质量验收和竣工验收备案。

本指南中的质量验收是指竣工验收监督和消防验收、备案及备案抽查。

## 五、办理流程

### (一) 在线申请

建设单位使用数字证书登录“上海市工程建设项目审批管理系统”(以下简称“审批管理系统”,网址:<http://gcls.sh.gov.cn>)统一申请和获取办理结果。全程采用在线无纸化申请、办理和批复,相关证书均在网上下载。步骤如下:

1. 在线填写《上海市建设工程装修竣工验收及备案申请表》,并上传相应附件资料。

2. 通知设计单位、施工单位按目录要求上传竣工图。设计、施工单位上传完成后,通知建设单位审核。

3. 建设单位审核相关图纸资料和填写信息无误后，向验收管理部门提交申请。

## **（二）资料审核**

验收管理部门通过审批管理系统接收建设单位提交的验收申请（详见附件六），在 2 个工作日内告知受理意见，受理意见包括受理、补正、不予受理，逾期未反馈意见的视为受理。

需建设单位补正材料的，补正要求一次性告知，补正期间不计入受理时限。验收管理部门应当在补正材料上传后的 2 个工作日内出具补正审核意见。逾期未反馈补正审核意见的视为受理。

申请受理后，对于需消防备案的项目，验收管理部门依托审批管理系统在线同步开展消防备案抽查，抽取总比例不得少于 5%，其中人员密集场所不得少于 20%。

## **（三）现场验收**

对于一般类装修工程竣工验收备案（消防验收类），在申请受理后，验收管理部门应在 3 个工作日内开展消防验收。

对于一般类装修工程竣工验收备案（消防备案类），在申请受理和备案未抽中后，验收管理部门无需开展现场验收。

对于一般类装修工程竣工验收备案（消防备案抽查类），在申请受理和备案抽中后，验收管理部门应在 3 个工作日内开展消防备案抽查。

对于特殊类装修工程质量验收及竣工验收备案（消防验收类），在申请受理后，验收管理部门应在 3 个工作日内同步开展竣工验收监督和消防验收。

对于特殊类装修工程质量验收及竣工验收备案（消防备案类），在申请受理和消防备案未抽中后，验收管理部门应在3个工作日内开展竣工验收监督。

对于特殊类装修工程质量验收及竣工验收备案（消防备案抽查类），在申请受理和消防备案抽中后，验收管理部门应在3个工作日内同步开展竣工验收监督和消防备案抽查。

上述现场验收过程中，对于装饰装修工程涉及消防验收和消防备案抽查，验收管理部门应制作《建设工程消防验收/备案抽查综合评定表》（详见附件七）和《建设工程消防验收/备案抽查现场评定检查记录表》（详见附件八）。

#### **（四）验收整改**

验收人员在现场验收中发现参建各方未按设计文件要求施工或违反法律、法规、强制性标准等行为，应向参建各方开具《上海市建设工程整改指令单》（附件九）。在参建各方将《建设工程整改回复单》（详见附件十）报送验收管理部门后，验收管理部门应在整改合格后出具相关结论。其中，根据整改情况需现场复验的，验收管理部门应在3个工作日内组织现场复验，现场复验后应在3个工作日内出具相关结论，复验不合格的，责令建设单位重新申请（详见附件十一）。整改时间和组织现场复验时间不计入办理时限。

#### **（五）出具结论**

对于一般类装修工程竣工验收备案（消防验收类），在消防验收通过后，验收管理部门应在2个工作日内出具“通过”验收意见结论。

对于特殊类装修工程质量验收（消防验收类），在竣工验收监督和消防验收通过后，验收管理部门应在2个工作日内出具“通过”验收结论和仅向委行政服务中心或区建管部门（以下统称“备案部门”）提交的《上海市特殊类建筑装饰装修工程质量验收报告》（详见附件十二）。

对于特殊类装修工程质量验收（消防备案类），在竣工验收监督通过后，验收管理部门应在2个工作日内出具“通过”验收结论和仅向备案部门提交的《上海市特殊类建筑装饰装修工程质量监督报告》。

对于特殊类装修工程质量验收（消防备案抽查类），在竣工验收监督和消防备案抽查通过后，验收管理部门应在2个工作日内出具“通过”验收结论和仅向备案部门提交的《上海市特殊类建筑装饰装修工程质量验收报告》。

#### **（六）竣工验收备案**

对于一般类装修工程竣工验收备案（消防验收类），审批管理系统在“通过”消防验收意见结论出具后同步生成《一般类装修工程备案凭证》（以下简称“一般类装修工程备案凭证”）（详见附件十三）。

对于一般类装修工程竣工验收备案（消防备案及备案抽查类），审批管理系统在消防备案自动抽取后同步生成《一般类装修工程备案凭证》。

对于特殊类装修工程，在验收结论通过后，备案部门应在2个工作日内出具《上海市建筑工程竣工验收合格通知书》（详见附件十四）。

#### **（七）消防备案抽查**

对于一般类装修工程竣工验收备案（消防备案类），在消防备案抽查中后，验收管理部门应在5个工作日内，按照建设工程消防验收有关规

定完成检查，制作相应综合评定表和现场评定检查记录表，并将检查结果（详见附件十五）通知建设单位。

在备案抽查不合格后，验收管理部门应当责令建设单位停止使用并组织整改，整改完成后，应在收到复查申请之日起3个工作日内进行复查，并出具复查意见（详见附件十五）。复查不合格，验收管理部门责令建设单位重新申请。复查合格后方可使用。

## 六、提交材料（电子文件上传）

序号	文件名称	上传单位	样张及注意事项
1	建筑工程竣工验收报告	建设单位	详见附件五
2	消防设施检测证明文件	建设单位	
3	全套电子竣工图	施工/设计单位	上传及相关要求，详见沪建建管〔2019〕132号文

## 七、验收内容

### （一）竣工验收监督

对工程竣工验收的组织形式进行要件审核，对执行验收标准进行抽查。验收管理部门不再对工程竣工验收的组织形式、验收程序、执行验收标准等情况进行现场监督。

### （二）消防验收、备案及抽查

按照《建设工程消防设计审查验收管理暂行规定》（住房和城乡建设部令第51号令），验收管理部门对建筑装饰装修工程实施消防验收、备案及备案抽查。

## 八、审批期限

一般类装修工程竣工验收备案（消防验收类）办理时限为自受理之日起5个工作日。一般类装修工程竣工验收备案（消防备案及备案抽查类）办理时限为在线即时办理。特殊类装修工程的竣工验收办理时限为自受理之日起5个工作日。

## **九、审批结果**

### **（一）通过竣工验收的**

#### **1、一般类装修工程**

网上领取以下证书：《上海市建筑工程竣工验收备案凭证》（一般类装修工程）

#### **2、特殊类装修工程**

网上领取以下证书：《上海市建筑工程竣工验收合格通知书》（特殊类装修工程）。

### **（二）未通过竣工验收的**

#### **1、一般类装修工程**

建设管理部门通过审批管理系统出具“建设工程消防验收备案抽查/复查结果通知书”给予“复查不合格”意见，建设单位重新申请验收。

#### **2、特殊类装修工程**

建设管理部门通过审批管理系统出具“不予通过”验收意见，建设单位重新申请验收。

## **十、咨询服务渠道**



通过一个网站窗口的形式提供，本阶段各审批事项所涉及的法律法规、标准规范、办事指南、操作说明、问题解答统一在“审批管理系统”上进行。

## **十一、办理收费**

本阶段审批事项不收取费用。

## **十二、申请人权利和义务**

### **（一）申请人依法享有以下权利**

申请人依法享有知情权、陈述权、申辩权、保密权、有权依法申请行政复议或者提起行政诉讼。

### **（二）申请人依法履行以下义务**

申请人应当如实向受理部门提交有关材料和反映真实情况，并对其申请材料的真实性负责。

## **十三、办理依据**

（一）《建设工程质量管理条例》（国务院令 第 279 号）第四十九条

（二）《国务院办公厅关于开展工程建设项目审批制度改革试点的通知》（国办发〔2018〕33 号）第三条

（三）《建设工程消防设计审查验收管理暂行规定》（中华人民共和国住房和城乡建设部令 第 51 号）第四、五章

（四）《建设工程消防设计审查验收工作细则》和《建设工程消防设计审查、消防验收、备案和抽查文书样式》的通知（建科规〔2020〕5 号）第三、四章

(五) 《上海市工程建设项目审批制度改革试点实施方案》(沪府规〔2018〕14号) 第五条

(六) 《上海市建筑装饰装修工程审批制度改革试点实施细则》(沪建审改〔2018〕3号) 第一条

(七) 《上海市建筑装饰装修工程管理实施办法》(沪住建规范〔2020〕3号) 第一、三、五条

(八) 《上海市建设工程消防设计审查验收管理办法(试行)》(沪住建规范〔2020〕7号) 第四、五、九至十八条

#### 十四、附件

附件一：一般类装修工程竣工验收备案(消防验收类)相应流程

附件二：一般类装修工程竣工验收备案(消防备案及备案抽查类)相应流程

附件三：特殊类装修工程质量验收(消防验收类)及竣工验收备案相应流程

附件四：特殊类装修工程质量验收(消防备案及备案抽查类)及竣工验收备案相应流程

附件五：建筑工程竣工验收报告

附件六：建设工程消防验收/备案抽查综合评定表

附件七：建设工程消防验收/备案抽查现场评定检查记录表

附件八：上海市建设工程整改指令单

附件九：建设工程整改回复单

附件十：建设工程消防验收备案抽查复查申请表

附件十一：上海市特殊类建筑装饰装修工程质量验收报告

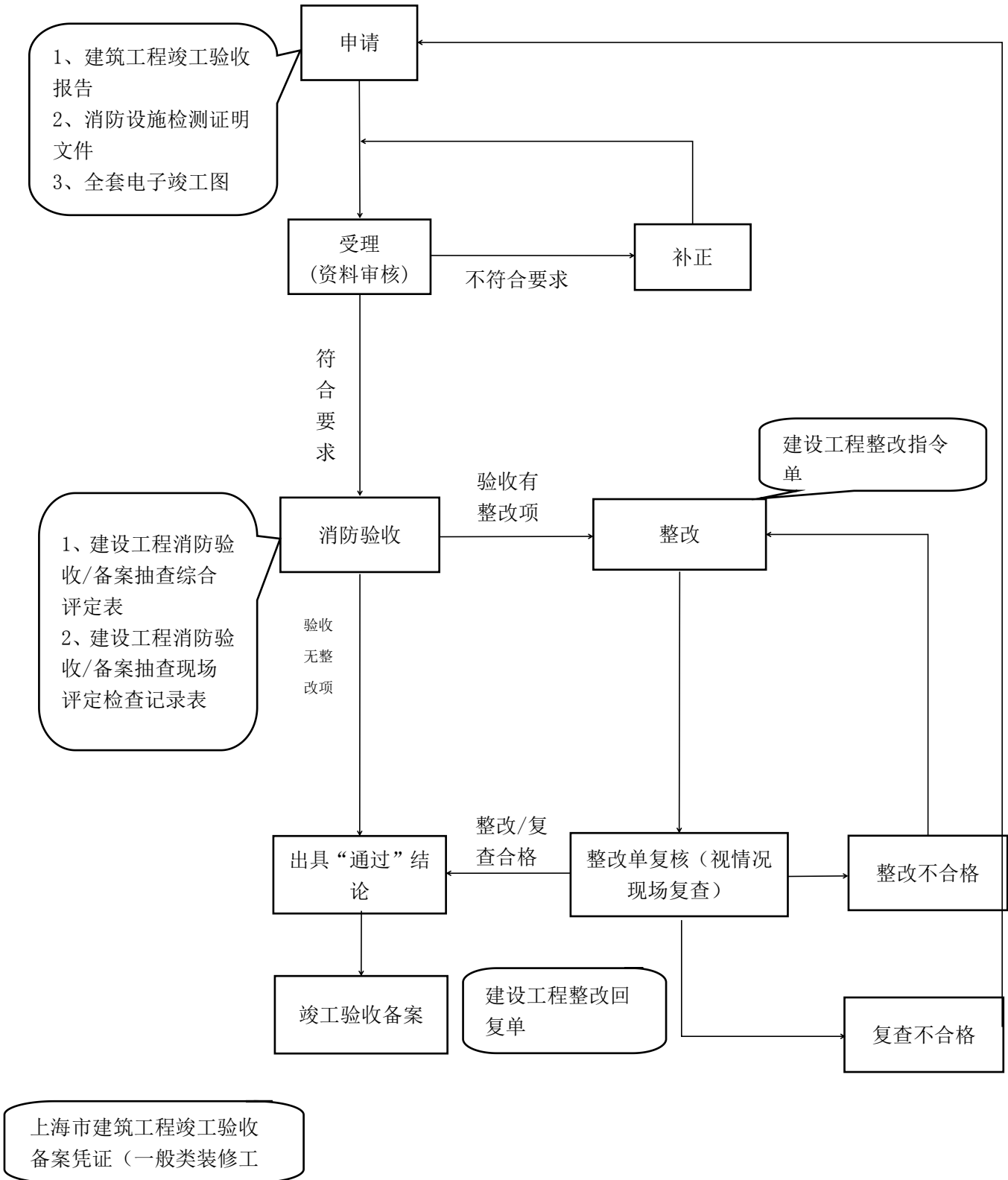
附件十二：上海市建筑工程竣工验收备案凭证（一般类装修工程）

附件十三：上海市建筑工程竣工验收合格通知书（特殊类装修工程）

附件十四：建设工程消防验收备案抽查/复查结果通知书

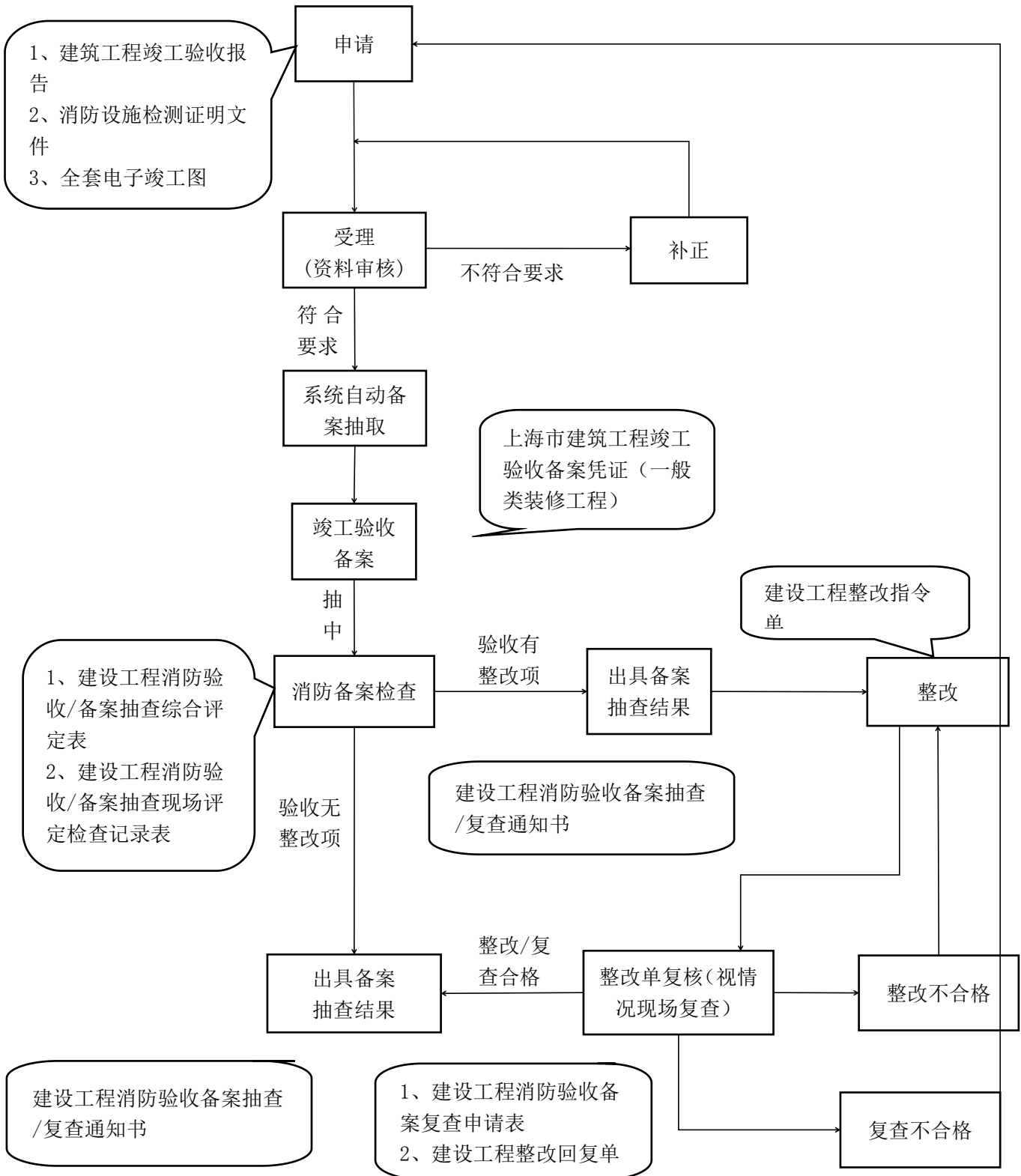
附件一：

# 一般类装修工程竣工验收备案 (消防验收类) 相应流程



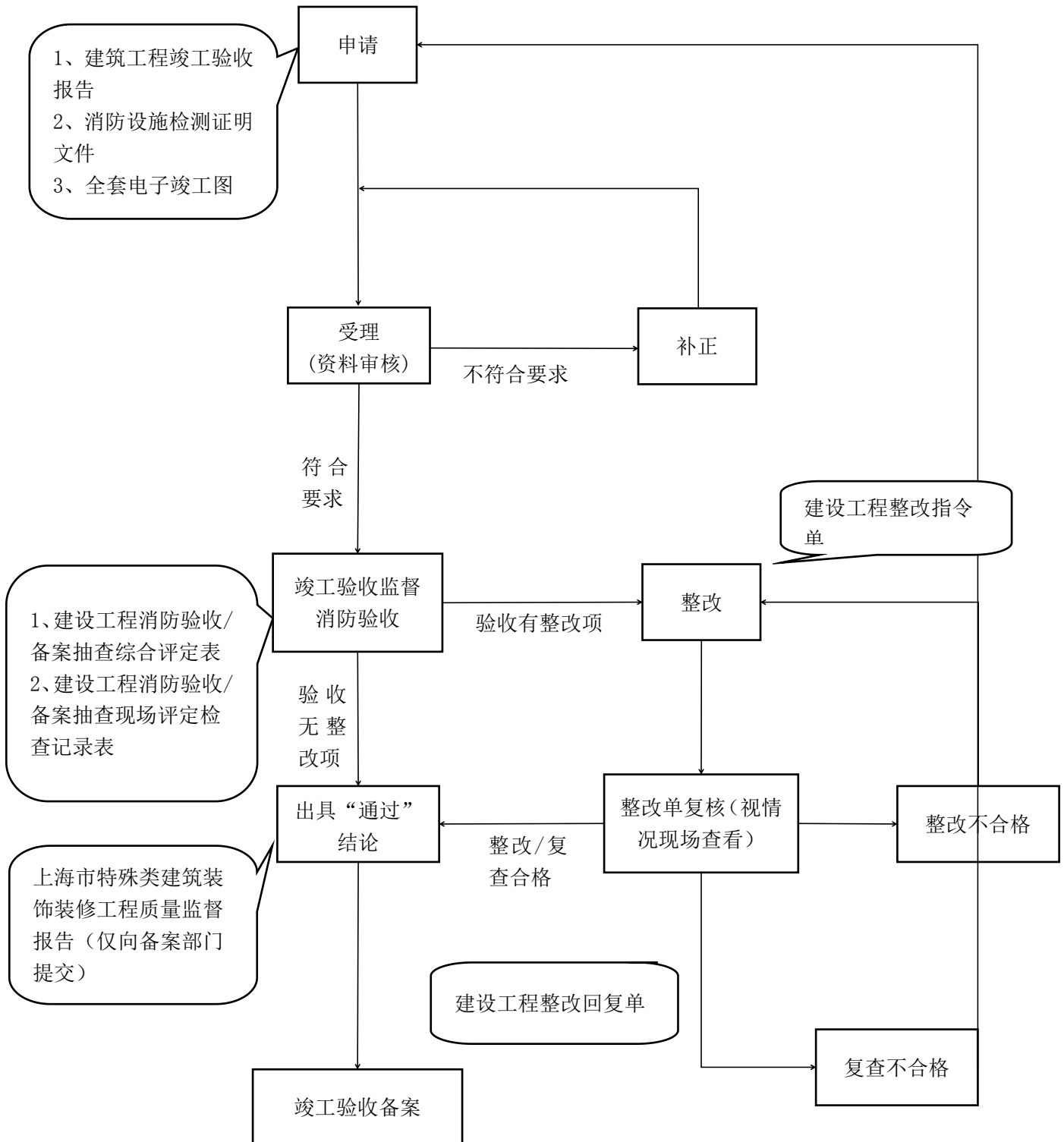
附件二：

# 一般类装修工程竣工验收备案 (消防备案及备案抽查类) 相应流程



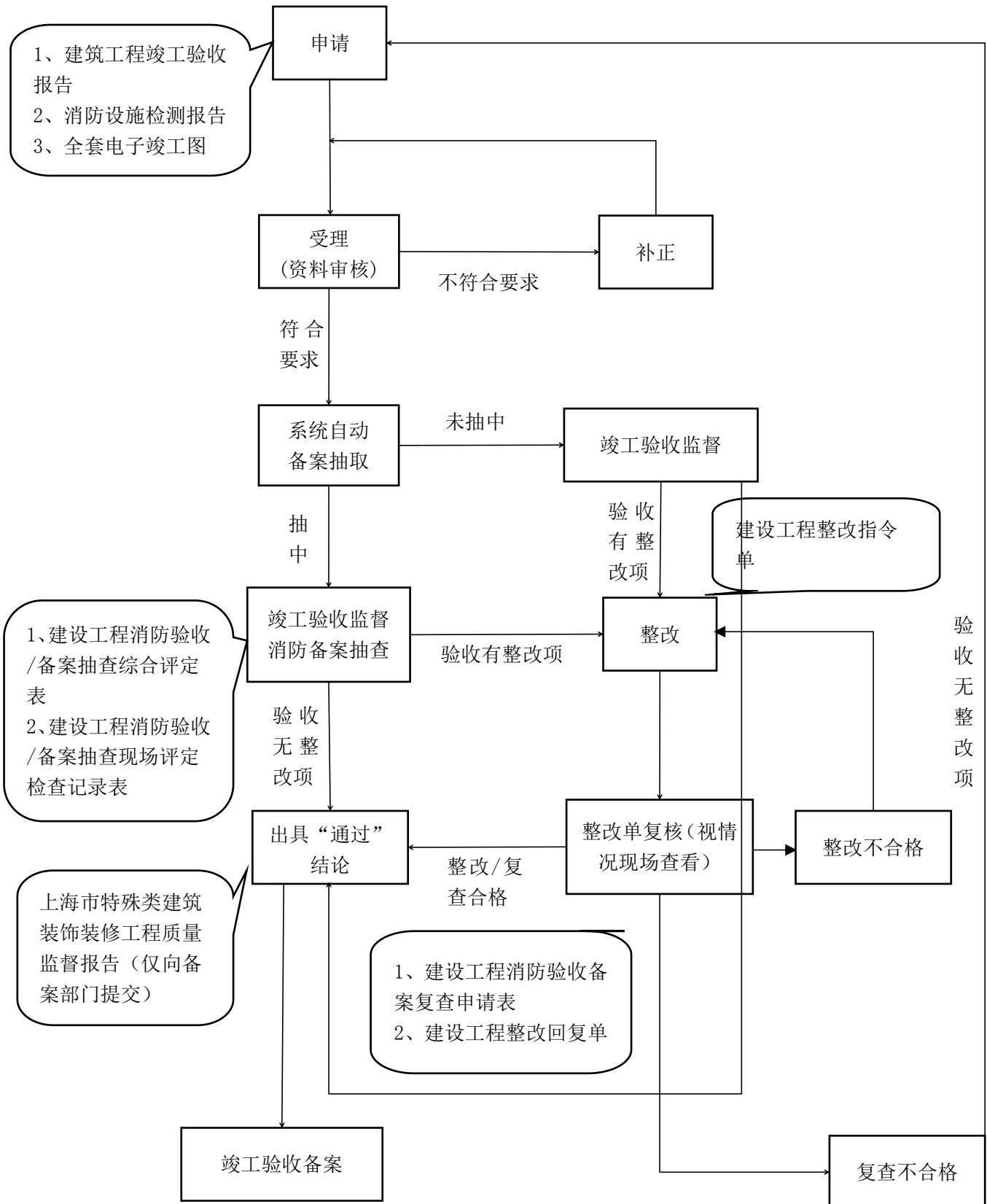
附件三：

# 特殊类装修工程质量验收（消防验收类） 及竣工验收备案相应流程



附件四：

# 特殊类装修工程质量验收（消防备案及备案抽查类） 及竣工验收备案相应流程



附件五：

## 建筑工程竣工验收报告

工程名称：

项目编码（报建编码）：

施工许可编码：

建设单位：

开工日期：年月日

竣工验收日期：年月日



(一) 工程概况

建安工作量		总建筑面积	
建设单位		施工单位	
设计单位		勘察单位	
监理单位		风险等级	
项目联系人		联系电话	
工程类别	<input type="checkbox"/> 新建 <input type="checkbox"/> 扩建 <input type="checkbox"/> 改建 ( <input type="checkbox"/> 装饰装修 <input type="checkbox"/> 改变用途 <input type="checkbox"/> 建筑保温 )		
技术检查情况			

建筑工程基本概况

单位工程	结构类型	使用性质	耐火等级	层数		高度 (m)	长度 (m)	占地面积 (m <sup>2</sup> )	建筑面积 (m <sup>2</sup> )	
				地上	地下				地下	地上
<input type="checkbox"/> 装饰装修	装修部位	<input type="checkbox"/> 顶棚 <input type="checkbox"/> 墙面 <input type="checkbox"/> 地面 <input type="checkbox"/> 隔断 <input type="checkbox"/> 固定家具 <input type="checkbox"/> 装饰织物 <input type="checkbox"/> 其他								
	装修面积 (m <sup>2</sup> )					装修所在层数				
<input type="checkbox"/> 改变用途	使用性质					原有用途				
	材料类别	<input type="checkbox"/> A	<input type="checkbox"/> B1	<input type="checkbox"/> B2		保温所在层数				
<input type="checkbox"/> 建筑保温	保温部位					保温材料				

(二) 竣工验收组织

竣工验收组 人员 签名	验收组	姓名	工作单位	职称	职务
	职务				
	组长				
	副组长				
	成员				

建设单位项目负责人：

建设单位法定代表人：

(单位公章)

注：建设单位对工程竣工验收（含消防）全面负责。建设单位、施工总承包单位、设计单位、监理单位、消防专业分包单位（如有）和消防技术服务单位（如有）项目负责人必须参加工程竣工验收（含消防）。《工程竣工验收报告（含消防）》由建设单位加盖骑缝章。

竣工  
验收  
(含消防)  
标准

工程  
竣工  
验收  
意见  
(含消防)  
及结  
论

验收组组长：

日 期：

(三) 竣工验收相关核查内容及意见

	分部工程名称	质量评定结果
分部 工程 质量 评定 情况	地基与基础工程	
	主体结构工程	
	建筑装饰装修工程	
	屋面工程	
	建筑给水排水及供暖工程	
	通风与空调工程	
	建筑电气工程	
	智能建筑工程	
	建筑节能工程	
	共个分部，符合标准规范及设计要求共分部	
	验收结论:	
质量控制 资料核查 (全数核查)	共核查项，符合要求项	
	验收结论:	
结构安全和主 要使用功能检 验，相关资料核 查 (全数核查)	共核查项，符合要求项 经返工处理符合要求项	
	验收结论:	

分类	检查内容 (全数检查是否符合技术标准和设计要求)	验收结论 (符合要求/存在问题说明)
土建 质量 验收	主体结构外观	
	室外墙面	
	变形缝、雨水管	
	屋面	
	室内墙面	
	室内顶棚	
	楼梯、踏步、护栏	
	门窗	
	雨罩、台阶、坡道、散水	

分类	检查内容 (全数检查是否符合技术标准和设计要求)	验收结论 (符合要求/存在问题说明)
安装 质量 验收	管道接口、坡度、支架	
	卫生器具、支架、阀门	
	检查口、扫除口、地漏	
	散热器、支架	
	风管、支架	
	风口、风阀	
	风机、空调设备	
	管道、阀门、支架	
	水泵、冷却塔	
	绝热	
	配电箱、盘、板、接线盒	
	设备器具、开关、插座	
	防雷、接地、防火	
	机房设备安装及布置	
	现场设备安装	

## 建筑工程竣工消防验收要求

**一、验收形式：**建设单位应当组织设计、施工、监理、技术服务机构等单位进行竣工消防验收，依据国家和本市工程建设消防技术标准、建设管理部门审核意见，重点对建设工程中涉及本报告所列各单项中的子项进行核查自验，并做出单项验收、综合评定的结论，填写本报告，方可提请建设管理部门验收或者备案。

**二、过程控制：**建设、设计、施工、监理等单位，应当按照消防法规、建设工程质量管理法规、国家和本市工程建设消防技术标准，完善施工质量过程控制体系，落实施工组织、设计变更、施工工艺、材料检验、档案管理等的各项制度。

**三、单项验收：**重点核查单项中各子项，“符合要求”是指符合国家和本市工程建设消防技术标准、建设管理部门审核意见、审查通过的设计图纸，按图施工、设施调试开通，功能和运行参数达到设计要求。

**四、综合评定：**依据过程控制和单项验收情况，重点核查施工质量控制体系、竣工图纸、质量合格文件、竣工验收原始文件、隐蔽工程验收资料、设备运行调试记录、质量检测和功能性试验资料等内容。

**五、填写要求：****1.**建设工程中涉及的单项，应当在表格中对应单项栏目的“□”中打“√”；**2.**单项验收由该单项的施工专业分包（或总承包）、监理单位加盖单位印章，同一单项涉及不同施工单位时，每家施工单位分别加盖单位印章；**3.**综合评定由建设、设计、施工总承包、监理、技术服务机构加盖单位印章；**4.**按有关规定实行监理的建设工程，需填写“监理单位”栏目中的内容。

单项（1） （勾选）	<input type="checkbox"/> 建筑	施工单位 项目负责人	（签名）
子项名称	检查内容（是否符合消防技术标准和设计要求）	验收结论 （符合要求/存在问题说明）	
建筑类别	建筑的规模、高度、使用性质符合要求；		
总平面布置	消防车道、登高场地、灭火救援窗施工完毕并符合要求； 防火间距符合要求；		
耐火等级	各建筑构件的燃烧性能和耐火极限符合要求；		
重要场所的布置	消防控制室、消防水泵房、人员密集场所、歌舞娱乐放映游艺场所、儿童活动场所设置位置和防火分隔符合要求； 锅炉房、变压器室、配电室、柴油发电机房、集中瓶装液化石油气间等设备用房设置位置和防火分隔符合要求；		
泄压	爆炸危险场所的泄压设施设置形式、泄压口面积、设置位置符合要求；		
防火分区 防烟分区	防火分区、防烟分区的设置形式符合要求； 中庭、自动扶梯等上下连通开口部位的防火分隔措施符合要求； 挡烟垂壁的设置符合要求；		
建筑构造	防火墙设置位置、墙体材料符合要求； 防火分隔墙体设置类型符合要求；各类管井设置、管道设置符合要求；防火封堵符合要求；		

	建筑幕墙防火构造符合要求；		
安全疏散	安全出口设置位置、数量、疏散宽度、疏散距离、疏散门开启方向、逃生门锁装置符合要求；		
	疏散楼梯设置形式、位置、数量、宽度符合要求；		
	前室设置形式、维护结构完整性、面积符合要求；		
	疏散走道设置形式、维护结构完整性、宽度、长度符合要求；		
消防电梯	避难层(间)设置位置、形式、面积、消防设施设置符合要求；		
	消防电梯设置位置、数量、井底排水、手动控制、通讯设施、速度和载重、轿厢内装修材料符合要求；		
施工 单位	(盖章)		监理 单位 (盖章)

单项(2) (勾选)	<input type="checkbox"/> 防火卷帘、防火门	施工单位 项目负责人	(签名)
子项名称	检查内容(是否符合消防技术标准和设计要求)	验收结论 (符合要求/存在问题说明)	
防火卷帘	设置类型、位置、施工质量符合要求；		
	测试手动、自动控制功能符合要求；		
防火门	铭牌、温控释放装置符合要求；		
	设置类型、位置、施工质量、开启方向符合要求；		
	常开防火门设置类型、功能符合要求；		
	铭牌、身份证标识、闭门器、顺序器、盖缝板符合要求；		
施工 单位	(盖章)		监理 单位 (盖章)

单项(3) (勾选)	<input checked="" type="checkbox"/> 装修防火	施工单位 项目负责人	(签名)
子项名称	检查内容 (是否符合消防技术标准和设计要求)	验收结论 (符合要求/存在问题说明)	
装修情况	装修范围、平面布置、安全疏散、使用的材料、对消防设施的影响等符合要求；		
装修材料	纺织、木质、高分子合成、复合等材料的阻燃制品标识或见证取样检测符合要求；		
施工工艺	施工现场进行的阻燃处理、喷涂、安装等施工符合要求； 隐蔽工程施工质量符合要求；		
电气安装	电气安装与装修符合要求；		
	电气安装的隔热、散热防火保护措施符合要求；		
施工 单位	(盖章)		监理 单位 (盖章)

<b>单项 (4)</b> (勾选)		<input type="checkbox"/> <b>应急照明、疏散指示标志</b>	施工单位 项目负责人	(签名)
子项名称	检查内容 (是否符合消防技术标准和设计要求)		验收结论 (符合要求/存在问题说明)	
应急照明	设置位置、数量、形式、铭牌、身份证标识符合要求；			
	测试应急功能，切断主电源后利用备用电源正常工作；			
疏散指示标志	设置位置、数量、形式、铭牌、身份证标识符合要求；			
	测试应急功能符合要求；			
<b>施工单位</b>	(盖章)		<b>监理单位</b>	(盖章)

<b>单项 (5)</b> (勾选)	<input type="checkbox"/> <b>灭火器</b>	类型		数量	
		类型		数量	
		类型		数量	
子项名称	检查内容 (是否符合消防技术标准和设计要求)			验收结论 (符合要求/存在问题说明)	
选型、布置	选型、设置数量、距离、位置、身份证标识符合要求；				
充装压力、有效期	灭火器充装压力、有效期符合要求；				
<b>施工单位</b>	(盖章)			<b>监理单位</b>	(盖章)

<b>单项 (6)</b> (勾选)		<input type="checkbox"/> <b>钢结构构件防火处理</b>	施工单位 项目负责人	(签名)
子项名称	检查内容 (是否符合消防技术标准和设计要求)		验收结论 (符合要求/存在问题说明)	
保护措施	钢结构防火保护措施、防火保护构造、耐火极限符合要求；			
防火涂料	型号、规格、选型、涂敷厚度符合要求； 施工工艺、隐蔽工程施工质量符合要求；施工记录（详见附表一）符合要求；			
<b>施工单位</b>	(盖章)		<b>监理单位</b>	(盖章)



<b>单项 (7)</b> (勾选)		<input type="checkbox"/> <b>消防水源、消防电源</b>	施工单位 项目负责人	(签名)
子项名称	检查内容 (是否符合消防技术标准和设计要求)		验收结论 (符合要求/存在问题说明)	
消防水源	天然水源水质、水量、消防车取水设施、取水高度符合要求;			
	市政供水管径、数量和供水能力符合要求, 且为正式供水;			
	消防水池设置位置、容量符合要求;			
消防电源	消防水箱设置位置、容量、补水措施、水位显示符合要求;			
	消防设备用电负荷等级、供电形式符合要求, 且为正式供电;			
	备用发电机规格、型号、功率、设置位置、燃料配备符合要求; 应急启动发电机, 启动时间、运行状况符合要求;			
EPS、UPS 等配置及运行状况符合要求;				
<b>施工单位</b>	(盖章)	<b>监理单位</b>	(盖章)	
<b>单项 (8)</b> (勾选)		<input type="checkbox"/> <b>电气</b>	施工单位 项目负责人	(签名)
子项名称	检查内容 (是否符合消防技术标准和设计要求)		验收结论 (符合要求/存在问题说明)	
供电回路	消防用电设备供电回路符合要求, 最末一级配电箱处自动切换装置功能符合要求, 配电柜安装调试符合要求;			
配电线路	电线电缆选型、材质符合要求; 线路敷设符合要求;			
电气防爆	防爆区电气设备的标牌、合格证明文件、选型和施工符合要求;			
漏电火灾报警	漏电火灾报警系统设置和功能符合要求;			
<b>施工单位</b>	(盖章)	<b>监理单位</b>	(盖章)	
<b>单项 (9)</b> (勾选)		<input type="checkbox"/> <b>水灭火系统</b>	施工单位 项目负责人	(签名)
子项名称	检查内容 (是否符合消防技术标准和设计要求)		验收结论 (符合要求/存在问题说明)	
室外消火栓	设置位置、数量、形式、标记, 以及压力、流量符合要求;			
水泵接合器	设置位置、数量、标记符合要求; 测试供水情况正常;			
消防水泵	规格、型号和数量符合要求; 吸水方式、吸水、出水管及泄压阀、信号阀等的规格、型号符合要求; 主、备电源切换以及主、备泵启动、故障切换符合要求;			
系统组件安装	报警阀组、减压阀、泄压阀、水流指示器、减压孔板、喷头、室内消火栓等安装符合要求;			
管网布置 和管材	配水管网布置、阀门安装符合要求; 管网排水坡度及设施, 管网支、吊架和防晃支架安装符合要求;			
	管道材质、管径、接头、连接方式及防腐、防冻措施符合要求;			
试压和冲洗	管网强度试验、严密性试验、冲洗符合要求; 施工记录符合要求;			
系统调试	测试系统压力、流量、启动控制方式等各项功能、运行参数符合要求; 系统已调试开通;			
<b>施工单位</b>	(盖章)	<b>监理单位</b>	(盖章)	

<b>单项 (10)</b> (勾选)		<b>□火灾自动报警系统</b>	施工单位 项目负责人	(签名)
子项名称	检查内容 (是否符合消防技术标准和设计要求)		验收结论 (符合要求/存在问题说明)	
火灾报警探测器、手报	规格、选型、设置位置符合要求； 探测器报警、手动报警功能符合要求；			
火灾报警控制器及联动设备	设备合格证明文件、设备选型、规格、设备布置符合要求； 设备的打印、显示、声报警、光报警功能符合要求； 对相关设备联动控制逻辑关系、联动执行情况符合要求；			
消防通讯、应急广播	消防专用电话设置及功能符合要求，直拨外线专用报警电话设置及功能符合要求；			
系统供电、布线、接地	消防电源及主、备切换符合要求；线路材质、敷设方式及相关防火保护措施符合要求；系统接地符合要求；			
系统调试	系统报警及相关设备联动符合要求；系统已调试开通；			
<b>施工单位</b>	(盖章)	<b>监理单位</b>	(盖章)	

<b>单项 (11)</b> (勾选)		<b>□暖通、防排烟系统</b>	施工单位 项目负责人	(签名)
子项名称	检查内容 (是否符合消防技术标准和设计要求)		验收结论 (符合要求/存在问题说明)	
系统设置、自然通风	防排烟设置形式符合设计要求；采用自然通风方式的，其设置位置、开启方式、有效面积符合要求；			
防排烟风机	设置位置、数量、种类、规格、型号等符合要求；风机功能符合要求；主、备电源切换符合要求；			
管道材质	管道材质符合要求；风管软接头设置及材质符合要求；			
风口及阀门	送风口、机械排烟口、排烟防火阀设置位置符合要求； 电动、手动开启和复位执行机构和功能符合要求；			
防火阀	通风、空气调节系统中防火阀设置位置、功能符合要求；			
系统调试	与报警系统联动控制功能、阀门启闭状态转换符合要求； 防排烟系统风量符合要求；系统已调试开通；			
<b>施工单位</b>	(盖章)	<b>监理单位</b>	(盖章)	

<b>单项 (12)</b> (勾选)		<b>□建筑保温</b>	施工单位 项目负责人	(签名)
子项名称	检查内容 (是否符合消防技术标准和设计要求)		验收结论 (符合要求/存在问题说明)	
材料进场检验	材料规格、型号、燃烧性能符合要求； 材料进场查验市场准入证明和质量合格证明文件，符合要求；			
施工过程控制	施工工艺、隐蔽工程施工质量符合要求； 防火构造符合要求；施工记录符合要求；			
见证取样检验	材料见证取样检验符合要求；			
<b>施工单位</b>	(盖章)	<b>监理单位</b>	(盖章)	

<b>单项 (13)</b> (勾选)	<input type="checkbox"/> <b>气体灭火系统</b>	施工单位 项目负责人	(签名)
子项名称	检查内容 (是否符合消防技术标准和设计要求)	验收结论 (符合要求/存在问题说明)	
防护区	保护对象设置位置、划分、用途、环境温度、通风及可燃物种类、防护区几何尺寸、开口面积、防护区围护结构耐压、耐火极限和门窗自行关闭情况等符合要求; 入口处声光警报装置设置和安全标志、排气或泄压装置设置、专用呼吸器具配备符合要求;		
储存装置间	设置位置、通道、应急照明设置、其他安全措施符合要求;		
系统组件	灭火剂储存装置、喷嘴、管网、驱动装置等系统组件安装、材质符合要求;		
施工工艺	灭火剂输送管道的吹扫、强度试验、严密性试验等符合要求; 施工记录符合要求;		
系统调试	系统功能、模拟喷放试验等符合要求, 系统已调试开通;		
<b>施工单位</b>	(盖章)	<b>监理单位</b>	(盖章)

<b>单项 (14)</b> (勾选)	<input type="checkbox"/> <b>泡沫系统</b>	施工单位 项目负责人	(签名)
子项名称	检查内容 (是否符合消防技术标准和设计要求)	验收结论 (符合要求/存在问题说明)	
泡沫灭火系统 防护区	保护对象的设置位置、性质、环境温度、系统选型符合要求;		
系统组件	泡沫泵、泡沫储罐、泡沫比例混合器、泡沫发生装置等系统组件安装、材质符合要求;		
系统调试	系统功能符合要求, 已调试开通;		
<b>施工单位</b>	(盖章)	<b>监理单位</b>	(盖章)

<b>单项 (15)</b> (勾选)	<input type="checkbox"/> <b>其他消防系统(名称)</b> _____	施工单位 项目负责人	(签名)
子项名称	检查内容 (是否符合消防技术标准和设计要求)	验收结论 (符合要求/存在问题说明)	
系统安装	系统设置及安装符合要求;		
系统调试	系统功能符合要求, 系统已调试开通;		
<b>施工单位</b>	(盖章)	<b>监理单位</b>	(盖章)

## 建设工程竣工消防验收综合评定

<b>建设工程单项 验收清单</b>  (勾选)	<input type="checkbox"/> 单项(1) 建筑	<input type="checkbox"/> 单项(2) 防火卷帘、防火门	<input type="checkbox"/> 单项(3) 装修防火	<input type="checkbox"/> 单项(4) 应急照明、疏散指示标志
	<input type="checkbox"/> 单项(5) 灭火器	<input type="checkbox"/> 单项(6) 钢结构构件防火处理	<input type="checkbox"/> 单项(7) 消防水源、消防电源	<input type="checkbox"/> 单项(8) 电气
	<input type="checkbox"/> 单项(9) 水灭火系统	<input type="checkbox"/> 单项(10) 火灾自动报警系统	<input type="checkbox"/> 单项(11) 暖通、防排烟系统	<input type="checkbox"/> 单项(12) 建筑保温
	<input type="checkbox"/> 单项(13) 气体灭火系统	<input type="checkbox"/> 单项(14) 泡沫系统	<input type="checkbox"/> 单项(15) 其他消防系统	
<b>消防产品</b>	用于该建设工程中的消防产品和具有防火性能要求的建筑构件、建筑材料、装修材料，经查验均具有符合国家规定的市场准入证明资料和产品合格证明，并按国家消防技术标准经一致性检查及性能检查合格。消防产品清单详见附表二			
<b>各单项验收 以 及综合评定问 题汇总</b>				

附表一

钢结构防火涂料工程施工记录									
单体建筑名称	涂刷部位	设计耐火极限	涂料类型		涂刷厚度 (mm)	涂刷面积 (m <sup>2</sup> )	选用产品 (序号)	施工起止日期	备注
			室内/室外型	膨胀/非膨胀型					
选用产品信息									
序号	产品名称	产品型号	生产厂家	认证类型及证书编号	有效期	产品参数 (耐火极限与其对应厚度)		使用数量(吨)	
相关单位意见		建设单位 (盖章)		设计单位 (盖章)		施工单位 (盖章)		监理单位 (盖章)	
		项目负责人签字		项目负责人签字		项目负责人签字		项目负责人签字	



附件六:

## 上海市建设管理部门

## 建设工程消防验收/备案抽查综合评定表

编号: [ 202 ] 第号

工程名称			工程地址			现场检查日期	
建设单位			受理/备案凭证文号		联系人	联系电话	
工程类别	□新建□扩建□改建 (□装修□建筑保温□改变用途)		使用性质			火灾危险性	
建筑面积 (m <sup>2</sup> )		占地面积 (m <sup>2</sup> )		建筑高度 (m)		层数	
评定标准			评定结论	建设工程消防验收情况和综合评定意见: □合格□不合格: 经资料审查、现场抽查及消防设施功能测试, 拟综合评定该建设工程消防验收合格。报请领导审批。			
现场评定内容符合经消防设计审查合格的消防设计文件				组长 (签名): 202 年月日			
现场评定内容符合国家工程建设消防技术标准强制性条文规定的要求				经核, 同意评定意见。 科室负责人 (签名): 202 年 月 日			
有距离、高度、宽度、长度、面积、厚度等要求的内容, 其与设计图纸标示的数值误差满足国家工程建设消防技术标准的要求; 国家工程建设消防技术标准没有数值误差要求的, 误差不超过 5%, 且不影响正常使用功能和消防安全							
现场评定内容为消防设施性能的, 满足设计文件要求并能正常实现			单位类别		单位名称	项目负责人签名	
			建设单位				
现场评定内容为系统主要功能的, 满足设计文件要求并能正常实现			设计单位				
			施工单位				
			消防专业分包 (如有)				
现场消防评定人员 (签名):			监理单位				

附件七:

## 建设工程消防验收/备案抽查现场评定检查记录表

年 月 日 星期 天气

工程名称				工程地址				
参建单位	建设单位				设计单位			
	施工单位				监理单位			
抽样消防产品及结果								
抽查产品类别	抽查产品名称	抽样内容	抽样部位	抽样结果			处置方式	
现场评定项目及抽样结果								
评定项目	具体内容		抽样部位	抽样结果			处置方式	
建筑类别与耐火等级	建筑类别与耐火等级		全数检查					
总平面布局	防火间距、消防车道、消防车登高面、消防车登高操作场地、灭火救援窗等		全数检查					
平面布置	消防控制室、消防水泵房、儿童活动场所、展览厅等							
保温和外墙装饰	建筑外墙、屋面保温、建筑外墙装饰							
内部装修防火	纺织织物、木质材料、高分子合成材料、复合材料及其他材料的							



	防火性能，用电装置发热情况和周围材料的燃烧性能和防火隔热、散热措施，对消防设施的影响，对疏散设施的影响等			
防火、防烟分隔	防火分区，防烟分区、防火墙，防火门、窗，竖向管道井、其他有防火分隔要求的部位等			
防爆	泄压设施，以及防静电、防积聚、防流散等措施			
安全疏散	安全出口（全数检查）、疏散门、疏散走道、避难层（间）、消防应急照明和疏散指示标志等项目			
消防电梯				
消火栓系统	供水水源、消防水池、消防水泵、管网、室内外消火栓、系统功能			
自动喷水灭火系统	供水水源、消防水池、消防水泵、报警阀组、喷头、系统功能等项目			
火灾自动报警系统	系统形式、火灾探测器的报警功能、系统功能、以及火灾报警控制器、联动设备和消防控制室图形显示装置等项目			
防烟排烟系统及通风空调系统防火	系统设置、排烟风机、管道、系统功能等项目			
消防电气	消防电源、柴油发电机房、变配电房、消防配电、用电设施等项目			

灭火器	种类、数量、配置、布置等项目			
气体灭火系统	系统功能			
泡沫灭火系统	泡沫灭火系统防护区、以及泡沫比例混合、泡沫发生装置			
其他灭火设施				
其他国家工程建设消防技术标准强制性条文规定的项目，以及带有“严禁”“必须”“应”“不应”“不得”要求的非强制性条文规定的项目				
是否开单				
是否处罚				
备注				

备注：（一）每一项目的抽样数量不少于2处，当总数不大于2处时，全部检查；

（二）防火间距、消防车登高操作场地、消防车道的设置及安全出口的形式和数量应全部检查。



# 上海市建设工程整改指令单附页

沪建管（     ）整字[     ]     号

存在的问题	违反法律、法规、强制性标准、规范、标准、规范性文件的名称及条款

## 附件九：

## 建设工程整改回复单

工程名称	(请填写完整)	工程地点			
建设单位名称	(请填写完整单位名称)	现场联系人		联系电话	
验收日期		整改单编号		整改完成日期	
序号	存在问题	原因分析和整改措施			完成日期和责任单位
1.					
2.					
3.					
4.					
5.					
6.					
7.					
8.					
9.					

<p>(相关责任单位公章) (相关责任单位项目负责人签字)：</p> <p>设计单位：</p> <p>监理单位：</p> <p>施工单位：</p>	<p>(建设单位公章)：</p> <p>建设单位：</p> <p>(建设单位项目负责人签字)：</p> <p>年月日</p>
---	--

**注：1、**整改回复单纸质原件盖建设单位公章、项目负责人签字确认；“完成时间和责任单位”中涉及的单位，加盖单位公章、项目负责人签字；表格超过一页时，加盖建设单位骑缝章；表格附件中的合同、检测报告、设计说明等材料均应由提供单位盖章，并加盖建设单位公章；表格附件中整改的问题应附照片，照片应有整改前和整改后相比照。

## 建设工程整改回复照片

工程名称		存在问题		问题序号	1
整改措施				完成日期	
整 改 前 照 片					<p><b>备注说明：</b></p> <p>如有纸质文件，注明“附件”，并附在整改单后。</p>
整 改 后 照 片					<p><b>备注说明：</b></p>
相关责任单位公章				建设单位公章	





## 附件十一：

## 上海市特殊类建筑装饰装修工程质量验收报告

编号：

项目名称			
联审编号			
建筑面积	(m <sup>2</sup> )	工程造价	(万元)
开工日期	年 月 日	验收日期	年 月 日
使用性质			
建设单位			
勘察单位			
设计单位			
施工单位			
监理单位			
年 月 日，下列单位工程通过了建设单位组织的竣工验收。			
序号	单位工程名称	单位工程编号	
<p>一、质量监督意见</p> <p>经对建筑装饰装修工程竣工验收的组织形式进行资料审核，对执行验收标准进行抽查，未发现有违反建筑装饰装修工程质量规定的行为。</p> <p>二、消防验收/备案意见</p> <p><input type="checkbox"/>经对建筑装饰装修工程进行消防验收，该项目综合评定消防验收结论：合格。</p> <p><input type="checkbox"/>经审查，消防备案材料齐全，依法准予备案。</p> <p>根据《中华人民共和国建筑法》《中华人民共和国消防法》《建设工程质量管理条例》《建设工程消防设计审查验收管理暂行规定》等有关规定，该项目：</p> <p><input type="checkbox"/>被抽中为检查对象，经现场检查：</p> <p><input type="checkbox"/>该工程符合建设工程消防验收有关规定。</p>			

该工程不符合建设工程消防验收有关规定。

未被抽中为检查对象

三、上述结论仅对当日监督检查和消防验收、备案抽查所涉及的部分、系统、设施情况负责。

建设管理部门（盖章）

年 月 日

附件十二：

## 上海市建筑工程竣工验收备案凭证 (一般类装修项目)

编号：联审竣工验收编号

(建设单位)：

你单位编号为：(联审编号)的(项目名称)已于年月日完成一般类建筑装饰装修工程竣工验收备案。

消防验收/备案意见：

经对建筑装饰装修工程进行消防验收，该项目综合评定消防验收结论：合格。  
该结论仅对消防验收所涉及的部位、系统、设施情况负责。

经审查，消防备案材料齐全，依法准予备案。

该工程未被确定为检查对象。

该工程被确定为检查对象，我单位将在五个工作日内进行检查，请做好准备。



二维码

(建设管理部门印章)

年 月 日

附件十三：

# 上海市建筑工程竣工验收合格通知书 (特殊类装修工程)

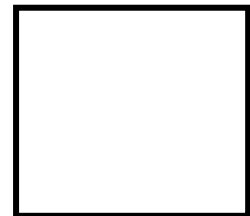
编号：联审竣工验收编号

\*\*\*\*\* (建设单位)

你单位编号为：\*\*\*\*\* (联审编号)的\*\*\*\*\*

(项目名称) 已于      年      月      日完成特殊类建筑装饰

装修工程的竣工验收(含质量和消防)，特发此通知书。



二维码

\*\*建设行政管理部门

年 月 日

附件十四：

## 建设工程消防验收备案抽查/复查结果通知书

(文号)

：

根据《中华人民共和国建筑法》《中华人民共和国消防法》《建设工程质量管理条例》《建设工程消防设计审查验收管理暂行规定》等有关规定，你单位申请消防验收备案的建设工程（地址： ；建筑面积： ；建筑高度： ；建筑层数： ；使用性质： ；）被确定为检查对象。经检查：

该工程符合建设工程消防验收有关规定。

该工程不符合建设工程消防验收有关规定。

主要存在以下问题：……

你单位应立即停止使用，并对上述问题组织整改。整改完成后，应申请复查，复查合格后方可使用。

(印章)

年 月 日

建设单位签收：

年 月 日

备注：本通知书一式两份，一份交建设单位，一份存档。