

2025 年 2 月

第 02 期

## 法律资讯



主任：宋安成

副主任：李瑶瑶 张远征 王德杰

本期编委：颜一峰 赵建争 马嫄媛 刘 萍 徐晓东 邹 坤 沈 彬

底雪梅 苏 展 朱晓薇 张远征

本期主编：张远征

上海市律师协会物业管理业务研究委员会

2025 年 2 月

## 法律资讯 目录

|   |     |
|---|-----|
| 一、法律法规.....                                   | 1   |
| 中华人民共和国能源法.....                               | 1   |
| 中华人民共和国反洗钱法.....                              | 14  |
| 城市公共交通条例.....                                 | 28  |
| 上海市绿色建筑条例.....                                | 38  |
| 上海市市级城市维护项目管理办法.....                          | 47  |
| 上海市管线管理办法.....                                | 54  |
| 上海市建筑垃圾处理管理规定.....                            | 67  |
| 二、司法案例.....                                   | 85  |
| 开发商名下的地下室、地下车库及其他用途房屋在业主大会表决中是否有表决权？ .....    | 85  |
| 李某诉某物业公司、某生活服务公司、电梯公司 A、电梯公司 B 侵权损失赔偿案.....   | 88  |
| 严某与上海物业公司违反安全保障义务责任纠纷之案例.....                 | 91  |
| 业主以业主大会的决定侵犯其共同管理权为由请求撤销该决定的，该决定应有实害性.....    | 93  |
| 某业委会诉某物业管理公司物业服务合同纠纷案.....                    | 98  |
| 旧物业预收物业费，新物业还能收钱吗？ .....                      | 101 |
| 下班后的致命争执：保安判刑，物业公司如何才能“免单” .....              | 107 |
| 私拆承重墙被罚谁担责？法院：遵循公平原则 合理确定各方权利义务.....          | 111 |
| 行政处罚案例 1：未按养护技术标准进行养护.....                    | 115 |
| 行政处罚案例 2：物业服务企业对业主的违法行为未在规定时间内报告有关行政管理部门..... | 116 |

|  |     |
|--|-----|
| 三、行业资讯.....  | 117 |
| 上海市房屋管理局关于印发《新时代城市建设者管理者之家物业服务规范指南》的通知.....        | 117 |
| 上海市房屋管理局关于单位保留使用权的成套住房处理有关问题的通知.....               | 134 |
| 上海市住房和城乡建设管理委员会关于立即开展装饰装修工程专项隐患排查整治的通知.....        | 137 |
| 关于印发《关于进一步加强本市既有多层住宅加装电梯全过程管理的若干意见》的通知.....        | 141 |
| 上海市住房和城乡建设管理委员会关于印发《上海市房屋（住宅）建筑防水工程质量指导手册》的通知..... | 158 |

# 一、法律法规

## 中华人民共和国能源法

中华人民共和国主席令第三十七号

《中华人民共和国能源法》已由中华人民共和国第十四届全国人民代表大会常务委员会第十二次会议于2024年11月8日通过，现予公布，自2025年1月1日起施行。

中华人民共和国主席 习近平

2024年11月8日

## 中华人民共和国能源法

(2024年11月8日第十四届全国人民代表大会常务委员会第十二次会议通过)

### 第一章 总 则

第一条 为了推动能源高质量发展，保障国家能源安全，促进经济社会绿色低碳转型和可持续发展，积极稳妥推进碳达峰碳中和，适应全面建设社会主义现代化国家需要，根据宪法，制定本法。

第二条 本法所称能源，是指直接或者通过加工、转换而取得有用能的各种资源，包括煤炭、石油、天然气、核能、水能、风能、太阳能、生物质能、地热能、海洋能以及电力、热力、氢能等。

第三条 能源工作应当坚持中国共产党的领导，贯彻新发展理念和总体国家安全观，统筹发展和安全，实施推动能源消费革命、能源供给革命、能源技术革命、能源体制革命和全方位加强国际合作的能源安全新战略，坚持立足国内、多元保障、节约优先、绿色发展，加快构建清洁低碳、安全高效的新型能源体系。

第四条 国家坚持多措并举、精准施策、科学管理、社会共治的原则，完善节约能源政策，加强节约能源管理，综合采取经济、技术、宣传教育等措施，促进经济社会发展全过程和各领域全面降低能源消耗，防止能源浪费。

第五条 国家完善能源开发利用政策，优化能源供应结构和消费结构，积极推动能源清洁低碳发展，提高能源利用效率。

## 上海市律师协会物业管理业务研究委员会

国家建立能源消耗总量和强度双控向碳排放总量和强度双控全面转型新机制，加快构建碳排放总量和强度双控制度体系。

第六条 国家加快建立主体多元、统一开放、竞争有序、监管有效的能源市场体系，依法规范能源市场秩序，平等保护能源市场各类主体的合法权益。

第七条 国家完善能源产供储销体系，健全能源储备制度和能源应急机制，提升能源供给能力，保障能源安全、稳定、可靠、有效供给。

第八条 国家建立健全能源标准体系，保障能源安全和绿色低碳转型，促进能源新技术、新产业、新业态发展。

第九条 国家加强能源科技创新能力建设，支持能源开发利用的科技研究、应用示范和产业化发展，为能源高质量发展提供科技支撑。

第十条 国家坚持平等互利、合作共赢的方针，积极促进能源国际合作。

第十一条 县级以上人民政府应当加强对能源工作的组织领导和统筹协调，及时研究解决能源工作中的重大问题。

县级以上人民政府应当将能源工作纳入国民经济和社会发展规划、年度计划。

第十二条 国务院能源主管部门负责全国能源工作。国务院其他有关部门在各自职责范围内负责相关的能源工作。

县级以上地方人民政府能源主管部门负责本行政区域能源工作。县级以上地方人民政府其他有关部门在各自职责范围内负责本行政区域相关的能源工作。

第十三条 县级以上人民政府及其有关部门应当采取多种形式，加强对节约能源、能源安全和能源绿色低碳发展的宣传教育，增强全社会的节约能源意识、能源安全意识，促进形成绿色低碳的生产生活方式。

新闻媒体应当开展节约能源、能源安全和能源绿色低碳发展公益宣传。

第十四条 对在能源工作中做出突出贡献的单位和个人，按照国家有关规定给予表彰、奖励。

## 第二章 能源规划

第十五条 国家制定和完善能源规划，发挥能源规划对能源发展的引领、指导和规范作用。

能源规划包括全国综合能源规划、全国分领域能源规划、区域能源规划和省、自治区、直辖市能源规划等。

## 上海市律师协会物业管理业务研究委员会

第十六条 全国综合能源规划由国务院能源主管部门会同国务院有关部门组织编制。全国综合能源规划应当依据国民经济和社会发展规划编制，并与国土空间规划等相关规划衔接。

全国分领域能源规划由国务院能源主管部门会同国务院有关部门依据全国综合能源规划组织编制。

国务院能源主管部门会同国务院有关部门和有关省、自治区、直辖市人民政府，根据区域经济社会发展需要和能源资源禀赋情况、能源生产消费特点、生态环境保护要求等，可以编制跨省、自治区、直辖市的区域能源规划。区域能源规划应当符合全国综合能源规划，并与相关全国分领域能源规划衔接。

第十七条 省、自治区、直辖市人民政府能源主管部门会同有关部门，依据全国综合能源规划、相关全国分领域能源规划、相关区域能源规划，组织编制本省、自治区、直辖市的能源规划。

设区的市级人民政府、县级人民政府需要编制能源规划的，按照省、自治区、直辖市人民政府的有关规定执行。

第十八条 编制能源规划，应当遵循能源发展规律，坚持统筹兼顾，强化科学论证。组织编制能源规划的部门应当征求有关部门、相关企业和行业组织以及有关专家等方面的意见。

能源规划应当明确规划期内能源发展的目标、主要任务、区域布局、重点项目、保障措施等内容。

第十九条 能源规划按照规定的权限和程序报经批准后实施。

经批准的能源规划应当按照规定予以公布。

第二十条 组织编制能源规划的部门应当就能源规划实施情况组织开展评估。根据评估结果确需对能源规划进行调整的，应当报经原批准机关同意，国家另有规定的除外。

### 第三章 能源开发利用

第二十一条 国家根据能源资源禀赋情况和经济社会可持续发展的需要，统筹保障能源安全、优化能源结构、促进能源转型和节约能源、保护生态环境等因素，分类制定和完善能源开发利用政策。

第二十二条 国家支持优先开发利用可再生能源，合理开发和清洁高效利

用化石能源，推进非化石能源安全可靠有序替代化石能源，提高非化石能源消费比重。

国务院能源主管部门会同国务院有关部门制定非化石能源开发利用中长期发展目标，按年度监测非化石能源开发利用情况，并向社会公布。

第二十三条 国务院能源主管部门会同国务院有关部门制定并组织实施可再生能源在能源消费中的最低比重目标。

国家完善可再生能源电力消纳保障机制。供电企业、售电企业、相关电力用户和使用自备电厂供电的企业等应当按照国家有关规定，承担消纳可再生能源发电量的责任。

国务院能源主管部门会同国务院有关部门对可再生能源在能源消费中的最低比重目标以及可再生能源电力消纳责任的实施情况进行监测、考核。

第二十四条 国家统筹水电开发和生态保护，严格控制开发建设小型水电站。

开发建设和更新改造水电站，应当符合流域相关规划，统筹兼顾防洪、生态、供水、灌溉、航运等方面的需要。

第二十五条 国家推进风能、太阳能开发利用，坚持集中式与分布式并举，加快风电和光伏发电基地建设，支持分布式风电和光伏发电就近开发利用，合理有序开发海上风电，积极发展光热发电。

第二十六条 国家鼓励合理开发利用生物质能，因地制宜发展生物质发电、生物质能清洁供暖和生物液体燃料、生物天然气。

国家促进海洋能规模化开发利用，因地制宜发展地热能。

第二十七条 国家积极安全有序发展核电。

国务院能源主管部门会同国务院有关部门统筹协调全国核电发展和布局，依据职责加强对核电站规划、选址、设计、建造、运行等环节的管理和监督。

第二十八条 国家优化煤炭开发布局和产业结构，鼓励发展煤矿矿区循环经济，优化煤炭消费结构，促进煤炭清洁高效利用，发挥煤炭在能源供应体系中的基础保障和系统调节作用。

第二十九条 国家采取多种措施，加大石油、天然气资源勘探开发力度，增强石油、天然气国内供应保障能力。

石油、天然气开发坚持陆上与海上并重，鼓励规模化开发致密油气、页岩油、

页岩气、煤层气等非常规油气资源。

国家优化石油加工转换产业布局 and 结构，鼓励采用先进、集约的加工转换方式。

国家支持合理开发利用可替代石油、天然气的新型燃料和工业原料。

第三十条 国家推动燃煤发电清洁高效发展，根据电力系统稳定运行和电力供应保障的需要，合理布局燃煤发电建设，提高燃煤发电的调节能力。

第三十一条 国家加快构建新型电力系统，加强电源电网协同建设，推进电网基础设施智能化改造和智能微电网建设，提高电网对可再生能源的接纳、配置和调控能力。

第三十二条 国家合理布局、积极有序开发建设抽水蓄能电站，推进新型储能高质量发展，发挥各类储能在电力系统中的调节作用。

第三十三条 国家积极有序推进氢能开发利用，促进氢能产业高质量发展。

第三十四条 国家推动提高能源利用效率，鼓励发展分布式能源和多能互补、多能联供综合能源服务，积极推广合同能源管理等市场化节约能源服务，提高终端能源消费清洁化、低碳化、高效化、智能化水平。

国家通过实施可再生能源绿色电力证书等制度建立绿色能源消费促进机制，鼓励能源用户优先使用可再生能源等清洁低碳能源。

公共机构应当优先采购、使用可再生能源等清洁低碳能源以及节约能源的产品和服务。

第三十五条 能源企业、能源用户应当按照国家有关规定配备、使用能源和碳排放计量器具。

能源用户应当按照安全使用规范和有关节约能源的规定合理使用能源，依法履行节约能源的义务，积极参与能源需求响应，扩大绿色能源消费，自觉践行绿色低碳的生产生活方式。

国家加强能源需求侧管理，通过完善阶梯价格、分时价格等制度，引导能源用户合理调整用能方式、时间、数量等，促进节约能源和提高能源利用效率。

第三十六条 承担电力、燃气、热力等能源供应的企业，应当依照法律、法规和国家有关规定，保障营业区域内的能源用户获得安全、持续、可靠的能源供应服务，没有法定或者约定事由不得拒绝或者中断能源供应服务，不得擅自提高



## 上海市律师协会物业管理业务研究委员会

价格、违法收取费用、减少供应数量或者限制购买数量。

前款规定的企业应当公示服务规范、收费标准和投诉渠道等，并为能源用户提供公共查询服务。

第三十七条 国家加强能源基础设施建设和保护。任何单位或者个人不得从事危及能源基础设施安全的活动。

国务院能源主管部门会同国务院有关部门协调跨省、自治区、直辖市的石油、天然气和电力输送管网等能源基础设施建设；省、自治区、直辖市人民政府应当按照能源规划，预留能源基础设施建设用地、用海，并纳入国土空间规划。

石油、天然气、电力等能源输送管网设施运营企业应当提高能源输送管网的运行安全水平，保障能源输送管网系统运行安全。接入能源输送管网的设施设备和产品应当符合管网系统安全运行的要求。

第三十八条 国家按照城乡融合、因地制宜、多能互补、综合利用、提升服务的原则，鼓励和扶持农村的能源发展，重点支持革命老区、民族地区、边疆地区、欠发达地区农村的能源发展，提高农村的能源供应能力和服务水平。

县级以上地方人民政府应当统筹城乡能源基础设施和公共服务体系建设，推动城乡能源基础设施互联互通。

农村地区发生临时性能源供应短缺时，有关地方人民政府应当采取措施，优先保障农村生活用能和农业生产用能。

第三十九条 从事能源开发利用活动，应当遵守有关生态环境保护、安全生产和职业病防治等法律、法规的规定，减少污染物和温室气体排放，防止对生态环境的破坏，预防、减少生产安全事故和职业病危害。

### 第四章 能源市场体系

第四十条 国家鼓励、引导各类经营主体依法投资能源开发利用、能源基础设施建设等，促进能源市场发展。

第四十一条 国家推动能源领域自然垄断环节独立运营和竞争性环节市场化改革，依法加强对能源领域自然垄断性业务的监管和调控，支持各类经营主体依法按照市场规则公平参与能源领域竞争性业务。

第四十二条 国务院能源主管部门会同国务院有关部门协调推动全国统一的煤炭、电力、石油、天然气等能源交易市场建设，推动建立功能完善、运营规

范的市场交易机构或者交易平台，依法拓展交易方式和交易产品范围，完善交易机制和交易规则。

第四十三条 县级以上人民政府及其有关部门应当强化统筹调度组织，保障能源运输畅通。

能源输送管网设施运营企业应当完善公平接入和使用机制，按照规定公开能源输送管网设施接入和输送能力以及运行情况的信息，向符合条件的企业等经营主体公平、无歧视开放并提供能源输送服务。

第四十四条 国家鼓励能源领域上下游企业通过订立长期协议等方式，依法按照市场化方式加强合作、协同发展，提升能源市场风险应对能力。

国家协同推进能源资源勘探、设计施工、装备制造、项目融资、流通贸易、资讯服务等高质量发展，提升能源领域上下游全链条服务支撑能力。

第四十五条 国家推动建立与社会主义市场经济体制相适应，主要由能源资源状况、产品和服务成本、市场供求状况、可持续发展状况等因素决定的能源价格形成机制。

依法实行政府定价或者政府指导价的能源价格，定价权限和具体适用范围以中央和地方的定价目录为依据。制定、调整实行政府定价或者政府指导价的能源价格，应当遵守《中华人民共和国价格法》等法律、行政法规和国家有关规定。能源企业应当按照规定及时、真实、准确提供价格成本等相关数据。

国家完善能源价格调控制度，提升能源价格调控效能，构建防范和应对能源市场价格异常波动风险机制。

第四十六条 国家积极促进能源领域国际投资和贸易合作，有效防范和应对国际能源市场风险。

## 第五章 能源储备和应急

第四十七条 国家按照政府主导、社会共建、多元互补的原则，建立健全高效协同的能源储备体系，科学合理确定能源储备的种类、规模和方式，发挥能源储备的战略保障、宏观调控和应对急需等功能。

第四十八条 能源储备实行政府储备和企业储备相结合，实物储备和产能储备、矿产地储备相统筹。

政府储备包括中央政府储备和地方政府储备，企业储备包括企业社会责任储

备和企业其他生产经营库存。

能源储备的收储、轮换、动用，依照法律、行政法规和国家有关规定执行。

国家完善政府储备市场调节机制，采取有效措施应对市场大幅波动等风险。

第四十九条 政府储备承储运营机构应当依照法律、行政法规和国家有关规定，建立健全内部管理制度，加强储备管理，确保政府储备安全。

企业社会责任储备按照企业所有、政策引导、监管有效的原则建立。承担社会责任储备的能源企业应当按照规定的种类、数量等落实储备责任，并接受政府有关部门的监督管理。

能源产能储备的具体办法，由国务院能源主管部门会同国务院财政部门和其他有关部门制定。

能源矿产地储备的具体办法，由国务院自然资源主管部门会同国务院能源主管部门、国务院财政部门和其他有关部门制定。

第五十条 国家完善能源储备监管体制，加快能源储备设施建设，提高能源储备运营主体专业化水平，加强能源储备信息化建设，持续提升能源储备综合效能。

第五十一条 国家建立和完善能源预测预警体系，提高能源预测预警能力和水平，及时有效对能源供求变化、能源价格波动以及能源安全风险状况等进行预测预警。

能源预测预警信息由国务院能源主管部门发布。

第五十二条 国家建立统一领导、分级负责、协调联动的能源应急管理体制。

县级以上人民政府应当采取有效措施，加强能源应急体系建设，定期开展能源应急演练和培训，提高能源应急能力。

第五十三条 国务院能源主管部门会同国务院有关部门拟定全国的能源应急预案，报国务院批准后实施。

国务院能源主管部门会同国务院有关部门加强对跨省、自治区、直辖市能源应急工作的指导协调。

省、自治区、直辖市人民政府根据本行政区域的实际情况，制定本行政区域的能源应急预案。

设区的市级人民政府、县级人民政府能源应急预案的制定，由省、自治区、

直辖市人民政府决定。

规模较大的能源企业和用能单位应当按照国家规定编制本单位能源应急预案。

第五十四条 出现能源供应严重短缺、供应中断等能源应急状态时，有关人民政府应当按照权限及时启动应急响应，根据实际情况和需要，可以依法采取下列应急处置措施：

- （一）发布能源供求等相关信息；
- （二）实施能源生产、运输、供应紧急调度或者直接组织能源生产、运输、供应；
- （三）征用相关能源产品、能源储备设施、运输工具以及保障能源供应的其他物资；
- （四）实施价格干预措施和价格紧急措施；
- （五）按照规定组织投放能源储备；
- （六）按照能源供应保障顺序组织实施能源供应；
- （七）其他必要措施。

能源应急状态消除后，有关人民政府应当及时终止实施应急处置措施。

第五十五条 出现本法第五十四条规定的能源应急状态时，能源企业、能源用户以及其他有关单位和个人应当服从有关人民政府的统一指挥和安排，按照规定承担相应的能源应急义务，配合采取应急处置措施，协助维护能源市场秩序。

因执行能源应急处置措施给有关单位、个人造成损失的，有关人民政府应当依法予以补偿。

## 第六章 能源科技创新

第五十六条 国家制定鼓励和支持能源科技创新的政策措施，推动建立以国家战略科技力量为引领、企业为主体、市场为导向、产学研深度融合的能源科技创新体系。

第五十七条 国家鼓励和支持能源资源勘探开发、化石能源清洁高效利用、可再生能源开发利用、核能安全利用、氢能开发利用以及储能、节约能源等领域基础性、关键性和前沿性重大技术、装备及相关新材料的研究、开发、示范、推广应用和产业化发展。

## 上海市律师协会物业管理业务研究委员会

能源科技创新应当纳入国家科技发展和高技术产业发展相关规划的重点支持领域。

第五十八条 国家制定和完善产业、金融、政府采购等政策，鼓励、引导社会资金投入能源科技创新。

第五十九条 国家建立重大能源科技创新平台，支持重大能源科技基础设施和能源技术研发、试验、检测、认证等公共服务平台建设，提高能源科技创新能力和服务能力。

第六十条 国家支持依托重大能源工程集中开展科技攻关和集成应用示范，推动产学研以及能源上下游产业链、供应链协同创新。

第六十一条 国家支持先进信息技术在能源领域的应用，推动能源生产和供应的数字化、智能化发展，以及多种能源协同转换与集成互补。

第六十二条 国家加大能源科技专业人才培养力度，鼓励、支持教育机构、科研机构与企业合作培养能源科技高素质专业人才。

### 第七章 监督管理

第六十三条 县级以上人民政府能源主管部门和其他有关部门应当按照职责分工，加强对有关能源工作的监督检查，及时查处违法行为。

第六十四条 县级以上人民政府能源主管部门和其他有关部门按照职责分工依法履行监督检查职责，可以采取下列措施：

（一）进入能源企业、调度机构、能源市场交易机构、能源用户等单位实施现场检查；

（二）询问与检查事项有关的人员，要求其对有关事项作出说明；

（三）查阅、复制与检查事项有关的文件、资料、电子数据；

（四）法律、法规规定的其他措施。

对能源主管部门和其他有关部门依法实施的监督检查，被检查单位及其有关人员应当予以配合，不得拒绝、阻碍。

能源主管部门和其他有关部门及其工作人员对监督检查过程中知悉的国家秘密、商业秘密、个人隐私和个人信息依法负有保密义务。

第六十五条 县级以上人民政府能源主管部门和其他有关部门应当加强能源监管协同，提升监管效能，并可以根据工作需要建立能源监管信息系统。

## 上海市律师协会物业管理业务研究委员会

有关单位应当按照规定向能源主管部门和其他有关部门报送相关信息。

第六十六条 国务院能源主管部门会同国务院有关部门加强能源行业信用体系建设，按照国家有关规定建立信用记录制度。

第六十七条 因能源输送管网设施的接入、使用发生的争议，可以由省级以上人民政府能源主管部门进行协调，协调不成的，当事人可以向人民法院提起诉讼；当事人也可以直接向人民法院提起诉讼。

第六十八条 任何单位和个人对违反本法和其他有关能源的法律、法规的行为，有权向县级以上人民政府能源主管部门或者其他有关部门举报。接到举报的部门应当及时依法处理。

### 第八章 法律责任

第六十九条 县级以上人民政府能源主管部门或者其他有关部门的工作人员违反本法规定，滥用职权、玩忽职守、徇私舞弊的，依法给予处分。

第七十条 违反本法规定，承担电力、燃气、热力等能源供应的企业没有法定或者约定事由拒绝或者中断对营业区域内能源用户的能源供应服务，或者擅自提高价格、违法收取费用、减少供应数量、限制购买数量的，由县级以上人民政府能源主管部门或者其他有关部门按照职责分工责令改正，依法给予行政处罚；情节严重的，对有关主管人员和直接责任人员依法给予处分。

第七十一条 违反本法规定，能源输送管网设施运营企业未向符合条件的企业等经营主体公平、无歧视开放并提供能源输送服务的，由省级以上人民政府能源主管部门或者其他有关部门按照职责分工责令改正，给予警告或者通报批评；拒不改正的，处相关经营主体经济损失额二倍以下的罚款；情节严重的，对有关主管人员和直接责任人员依法给予处分。

第七十二条 违反本法规定，有下列情形之一的，由县级以上人民政府能源主管部门或者其他有关部门按照职责分工责令改正，给予警告或者通报批评；拒不改正的，处十万元以上二十万元以下的罚款：

（一）承担电力、燃气、热力等能源供应的企业未公示服务规范、收费标准和投诉渠道等，或者未为能源用户提供公共查询服务；

（二）能源输送管网设施运营企业未按照规定公开能源输送管网设施接入和输送能力以及运行情况信息；

## 上海市律师协会物业管理业务研究委员会

(三) 能源企业未按照规定提供价格成本等相关数据;

(四) 有关单位未按照规定向能源主管部门或者其他有关部门报送相关信息。

第七十三条 违反本法规定,能源企业、能源用户以及其他有关单位或者个人在能源应急状态时不服从有关人民政府的统一指挥和安排、未按照规定承担能源应急义务或者不配合采取应急处置措施的,由县级以上人民政府能源主管部门或者其他有关部门按照职责分工责令改正,给予警告或者通报批评;拒不改正的,对个人处一万元以上五万元以下的罚款,对单位处十万元以上五十万元以下的罚款,并可以根据情节轻重责令停业整顿或者依法吊销相关许可证件。

第七十四条 违反本法规定,造成财产损失或者其他损害的,依法承担民事责任;构成违反治安管理行为的,依法给予治安管理处罚;构成犯罪的,依法追究刑事责任。

### 第九章 附 则

第七十五条 本法中下列用语的含义:

(一) 化石能源,是指由远古动植物化石经地质作用演变成的能源,包括煤炭、石油和天然气等。

(二) 可再生能源,是指能够在较短时间内通过自然过程不断补充和再生的能源,包括水能、风能、太阳能、生物质能、地热能、海洋能等。

(三) 非化石能源,是指不依赖化石燃料而获得的能源,包括可再生能源和核能。

(四) 生物质能,是指利用自然界的植物和城乡有机废物通过生物、化学或者物理过程转化成的能源。

(五) 氢能,是指氢作为能量载体进行化学反应释放出的能源。

第七十六条 军队的能源开发利用管理,按照国家和军队有关规定执行。

国家对核能开发利用另有规定的,适用其规定。

第七十七条 中华人民共和国缔结或者参加的涉及能源的国际条约与本法有不同规定的,适用国际条约的规定,但中华人民共和国声明保留的条款除外。

第七十八条 任何国家或者地区在可再生能源产业或者其他能源领域对中华人民共和国采取歧视性的禁止、限制或者其他类似措施的,中华人民共和国可以根据实际情况对该国家或者该地区采取相应的措施。

## 上海市律师协会物业管理业务研究委员会

第七十九条 中华人民共和国境外的组织和个人实施危害中华人民共和国国家能源安全行为的，依法追究法律责任。

第八十条 本法自 2025 年 1 月 1 日起施行。



## 中华人民共和国反洗钱法

中华人民共和国主席令第三十八号

《中华人民共和国反洗钱法》已由中华人民共和国第十四届全国人民代表大会常务委员会第十二次会议于2024年11月8日修订通过，现予公布，自2025年1月1日起施行。

中华人民共和国主席 习近平

2024年11月8日

### 中华人民共和国反洗钱法

（2006年10月31日第十届全国人民代表大会常务委员会第二十四次会议通过 2024年11月8日第十四届全国人民代表大会常务委员会第十二次会议修订）

#### 第一章 总 则

第一条 为了预防洗钱活动，遏制洗钱以及相关犯罪，加强和规范反洗钱工作，维护金融秩序、社会公共利益和国家安全，根据宪法，制定本法。

第二条 本法所称反洗钱，是指为了预防通过各种方式掩饰、隐瞒毒品犯罪、黑社会性质的组织犯罪、恐怖活动犯罪、走私犯罪、贪污贿赂犯罪、破坏金融管理秩序犯罪、金融诈骗犯罪和其他犯罪所得及其收益的来源、性质的洗钱活动，依照本法规定采取相关措施的行为。

预防恐怖主义融资活动适用本法；其他法律另有规定的，适用其规定。

第三条 反洗钱工作应当贯彻落实党和国家路线方针政策、决策部署，坚持总体国家安全观，完善监督管理体制机制，健全风险防控体系。

第四条 反洗钱工作应当依法进行，确保反洗钱措施与洗钱风险相适应，保障正常金融服务和资金流转顺利进行，维护单位和个人的合法权益。

第五条 国务院反洗钱行政主管部门负责全国的反洗钱监督管理工作。国务院有关部门在各自的职责范围内履行反洗钱监督管理职责。

国务院反洗钱行政主管部门、国务院有关部门、监察机关和司法机关在反洗钱工作中应当相互配合。

第六条 在中华人民共和国境内（以下简称境内）设立的金融机构和依照本法规定应当履行反洗钱义务的特定非金融机构，应当依法采取预防、监控措施，

## 上海市律师协会物业管理业务研究委员会

建立健全反洗钱内部控制制度，履行客户尽职调查、客户身份资料和交易记录保存、大额交易和可疑交易报告、反洗钱特别预防措施等反洗钱义务。

第七条 对依法履行反洗钱职责或者义务获得的客户身份资料和交易信息、反洗钱调查信息等反洗钱信息，应当予以保密；非依法律规定，不得向任何单位和个人提供。

反洗钱行政主管部门和其他依法负有反洗钱监督管理职责的部门履行反洗钱职责获得的客户身份资料和交易信息，只能用于反洗钱监督管理和行政调查工作。

司法机关依照本法获得的客户身份资料和交易信息，只能用于反洗钱相关刑事诉讼。

国家有关机关使用反洗钱信息应当依法保护国家秘密、商业秘密和个人隐私、个人信息。

第八条 履行反洗钱义务的机构及其工作人员依法开展提交大额交易和可疑交易报告等工作，受法律保护。

第九条 反洗钱行政主管部门会同国家有关机关通过多种形式开展反洗钱宣传教育活动，向社会公众宣传洗钱活动的违法性、危害性及其表现形式等，增强社会公众对洗钱活动的防范意识和识别能力。

第十条 任何单位和个人不得从事洗钱活动或者为洗钱活动提供便利，并应当配合金融机构和特定非金融机构依法开展的客户尽职调查。

第十一条 任何单位和个人发现洗钱活动，有权向反洗钱行政主管部门、公安机关或者其他有关国家机关举报。接受举报的机关应当对举报人和举报内容保密。

对在反洗钱工作中做出突出贡献的单位和个人，按照国家有关规定给予表彰和奖励。

第十二条 在中华人民共和国境外（以下简称境外）的洗钱和恐怖主义融资活动，危害中华人民共和国主权和安全，侵犯中华人民共和国公民、法人和其他组织合法权益，或者扰乱境内金融秩序的，依照本法以及相关法律规定处理并追究法律责任。

## 第二章 反洗钱监督管理

## 上海市律师协会物业管理业务研究委员会

第十三条 国务院反洗钱行政主管部门组织、协调全国的反洗钱工作，负责反洗钱的资金监测，制定或者会同国务院有关金融管理部门制定金融机构反洗钱管理规定，监督检查金融机构履行反洗钱义务的情况，在职责范围内调查可疑交易活动，履行法律和国务院规定的有关反洗钱的其他职责。

国务院反洗钱行政主管部门的派出机构在国务院反洗钱行政主管部门的授权范围内，对金融机构履行反洗钱义务的情况进行监督检查。

第十四条 国务院有关金融管理部门参与制定所监督管理的金融机构反洗钱管理规定，履行法律和国务院规定的有关反洗钱的其他职责。

有关金融管理部门应当在金融机构市场准入中落实反洗钱审查要求，在监督管理工作中发现金融机构违反反洗钱规定的，应当将线索移送反洗钱行政主管部门，并配合其进行处理。

第十五条 国务院有关特定非金融机构主管部门制定或者国务院反洗钱行政主管部门会同其制定特定非金融机构反洗钱管理规定。

有关特定非金融机构主管部门监督检查特定非金融机构履行反洗钱义务的情况，处理反洗钱行政主管部门提出的反洗钱监督管理建议，履行法律和国务院规定的有关反洗钱的其他职责。有关特定非金融机构主管部门根据需要，可以请求反洗钱行政主管部门协助其监督检查。

第十六条 国务院反洗钱行政主管部门设立反洗钱监测分析机构。反洗钱监测分析机构开展反洗钱资金监测，负责接收、分析大额交易和可疑交易报告，移送分析结果，并按照规定向国务院反洗钱行政主管部门报告工作情况，履行国务院反洗钱行政主管部门规定的其他职责。

反洗钱监测分析机构根据依法履行职责的需要，可以要求履行反洗钱义务的机构提供与大额交易和可疑交易相关的补充信息。

反洗钱监测分析机构应当健全监测分析体系，根据洗钱风险状况有针对性地开展监测分析工作，按照规定向履行反洗钱义务的机构反馈可疑交易报告使用情况，不断提高监测分析水平。

第十七条 国务院反洗钱行政主管部门为履行反洗钱职责，可以从国家有关机关获取所必需的信息，国家有关机关应当依法提供。

国务院反洗钱行政主管部门应当向国家有关机关定期通报反洗钱工作情况，

依法向履行与反洗钱相关的监督管理、行政调查、监察调查、刑事诉讼等职责的国家有关机关提供所必需的反洗钱信息。

第十八条 出入境人员携带的现金、无记名支付凭证等超过规定金额的，应当按照规定向海关申报。海关发现个人出入境携带的现金、无记名支付凭证等超过规定金额的，应当及时向反洗钱行政主管部门通报。

前款规定的申报范围、金额标准以及通报机制等，由国务院反洗钱行政主管部门、国务院外汇管理部门按照职责分工会同海关总署规定。

第十九条 国务院反洗钱行政主管部门会同国务院有关部门建立法人、非法人组织受益所有人信息管理制度。

法人、非法人组织应当保存并及时更新受益所有人信息，按照规定向登记机关如实提交并及时更新受益所有人信息。反洗钱行政主管部门、登记机关按照规定管理受益所有人信息。

反洗钱行政主管部门、国家有关机关为履行职责需要，可以依法使用受益所有人信息。金融机构和特定非金融机构在履行反洗钱义务时依法查询核对受益所有人信息；发现受益所有人信息错误、不一致或者不完整的，应当按照规定进行反馈。使用受益所有人信息应当依法保护信息安全。

本法所称法人、非法人组织的受益所有人，是指最终拥有或者实际控制法人、非法人组织，或者享有法人、非法人组织最终收益的自然人。具体认定标准由国务院反洗钱行政主管部门会同国务院有关部门制定。

第二十条 反洗钱行政主管部门和其他依法负有反洗钱监督管理职责的部门发现涉嫌洗钱以及相关违法犯罪的交易活动，应当将线索和相关证据材料移送有管辖权的机关处理。接受移送的机关应当按照有关规定反馈处理结果。

第二十一条 反洗钱行政主管部门为依法履行监督管理职责，可以要求金融机构报送履行反洗钱义务情况，对金融机构实施风险监测、评估，并就金融机构执行本法以及相关管理规定的情况进行评价。必要时可以按照规定约谈金融机构的董事、监事、高级管理人员以及反洗钱工作直接负责人，要求其就有关事项说明情况；对金融机构履行反洗钱义务存在的问题进行提示。

第二十二条 反洗钱行政主管部门进行监督检查时，可以采取下列措施：

（一）进入金融机构进行检查；

（二）询问金融机构的工作人员，要求其对有关被检查事项作出说明；

（三）查阅、复制金融机构与被检查事项有关的文件、资料，对可能被转移、隐匿或者毁损的文件、资料予以封存；

（四）检查金融机构的计算机网络与信息系统，调取、保存金融机构的计算机网络与信息系统中的有关数据、信息。

进行前款规定的监督检查，应当经国务院反洗钱行政主管部门或者其设区的市级以上派出机构负责人批准。检查人员不得少于二人，并应当出示执法证件和检查通知书；检查人员少于二人或者未出示执法证件和检查通知书的，金融机构有权拒绝接受检查。

第二十三条 国务院反洗钱行政主管部门会同国家有关机关评估国家、行业面临的洗钱风险，发布洗钱风险指引，加强对履行反洗钱义务的机构指导，支持和鼓励反洗钱领域技术创新，及时监测与新领域、新业态相关的新型洗钱风险，根据洗钱风险状况优化资源配置，完善监督管理措施。

第二十四条 对存在严重洗钱风险的国家或者地区，国务院反洗钱行政主管部门可以在征求国家有关机关意见的基础上，经国务院批准，将其列为洗钱高风险国家或者地区，并采取相应措施。

第二十五条 履行反洗钱义务的机构可以依法成立反洗钱自律组织。反洗钱自律组织与相关行业自律组织协同开展反洗钱领域的自律管理。

反洗钱自律组织接受国务院反洗钱行政主管部门的指导。

第二十六条 提供反洗钱咨询、技术、专业能力评价等服务的机构及其工作人员，应当勤勉尽责、恪尽职守地提供服务；对于因提供服务获得的数据、信息，应当依法妥善处理，确保数据、信息安全。

国务院反洗钱行政主管部门应当加强对上述机构开展反洗钱有关服务工作的指导。

### 第三章 反洗钱义务

第二十七条 金融机构应当依照本法规定建立健全反洗钱内部控制制度，设立专门机构或者指定内设机构牵头负责反洗钱工作，根据经营规模和洗钱风险状况配备相应的人员，按照要求开展反洗钱培训和宣传。

金融机构应当定期评估洗钱风险状况并制定相应的风险管理制度和流程，根

据需要建立相关信息系统。

金融机构应当通过内部审计或者社会审计等方式，监督反洗钱内部控制制度的有效实施。

金融机构的负责人对反洗钱内部控制制度的有效实施负责。

第二十八条 金融机构应当按照规定建立客户尽职调查制度。

金融机构不得为身份不明的客户提供服务或者与其进行交易，不得为客户开立匿名账户或者假名账户，不得为冒用他人身份的客户开立账户。

第二十九条 有下列情形之一的，金融机构应当开展客户尽职调查：

- （一）与客户建立业务关系或者为客户提供规定金额以上的一次性金融服务；
- （二）有合理理由怀疑客户及其交易涉嫌洗钱活动；
- （三）对先前获得的客户身份资料的真实性、有效性、完整性存在疑问。

客户尽职调查包括识别并采取合理措施核实客户及其受益所有人身份，了解客户建立业务关系和交易的目的，涉及较高洗钱风险的，还应当了解相关资金来源和用途。

金融机构开展客户尽职调查，应当根据客户特征和交易活动的性质、风险状况进行，对于涉及较低洗钱风险的，金融机构应当根据情况简化客户尽职调查。

第三十条 在业务关系存续期间，金融机构应当持续关注并评估客户整体状况及交易情况，了解客户的洗钱风险。发现客户进行的交易与金融机构所掌握的客户身份、风险状况等不符的，应当进一步核实客户及其交易有关情况；对存在洗钱高风险情形的，必要时可以采取限制交易方式、金额或者频次，限制业务类型，拒绝办理业务，终止业务关系等洗钱风险管理措施。

金融机构采取洗钱风险管理措施，应当在其业务权限范围内按照有关管理规定的要求和程序进行，平衡好管理洗钱风险与优化金融服务的关系，不得采取与洗钱风险状况明显不相匹配的措施，保障与客户依法享有的医疗、社会保障、公用事业服务等相关的基本的、必需的金融服务。

第三十一条 客户由他人代理办理业务的，金融机构应当按照规定核实代理关系，识别并核实代理人的身份。

金融机构与客户订立人身保险、信托等合同，合同的受益人不是客户本人的，金融机构应当识别并核实受益人的身份。

第三十二条 金融机构依托第三方开展客户尽职调查的,应当评估第三方的风险状况及其履行反洗钱义务的能力。第三方具有较高风险情形或者不具备履行反洗钱义务能力的,金融机构不得依托其开展客户尽职调查。

金融机构应当确保第三方已经采取符合本法要求的客户尽职调查措施。第三方未采取符合本法要求的客户尽职调查措施的,由该金融机构承担未履行客户尽职调查义务的法律責任。

第三方应当向金融机构提供必要的客户尽职调查信息,并配合金融机构持续开展客户尽职调查。

第三十三条 金融机构进行客户尽职调查,可以通过反洗钱行政主管部门以及公安、市场监督管理、民政、税务、移民管理、电信管理等部门依法核实客户身份等有关信息,相关部门应当依法予以支持。

国务院反洗钱行政主管部门应当协调推动相关部门为金融机构开展客户尽职调查提供必要的便利。

第三十四条 金融机构应当按照规定建立客户身份资料和交易记录保存制度。

在业务关系存续期间,客户身份信息发生变更的,应当及时更新。

客户身份资料在业务关系结束后、客户交易信息在交易结束后,应当至少保存十年。

金融机构解散、被撤销或者被宣告破产时,应当将客户身份资料和客户交易信息移交国务院有关部门指定的机构。

第三十五条 金融机构应当按照规定执行大额交易报告制度,客户单笔交易或者在一定期限内的累计交易超过规定金额的,应当及时向反洗钱监测分析机构报告。

金融机构应当按照规定执行可疑交易报告制度,制定并不断优化监测标准,有效识别、分析可疑交易活动,及时向反洗钱监测分析机构提交可疑交易报告;提交可疑交易报告的情况应当保密。

第三十六条 金融机构应当在反洗钱行政主管部门的指导下,关注、评估运用新技术、新产品、新业务等带来的洗钱风险,根据情形采取相应措施,降低洗钱风险。

第三十七条 在境内外设有分支机构或者控股其他金融机构的金融机构，以及金融控股公司，应当在总部或者集团层面统筹安排反洗钱工作。为履行反洗钱义务在公司内部、集团成员之间共享必要的反洗钱信息的，应当明确信息共享机制和程序。共享反洗钱信息，应当符合有关信息保护的法律规定，并确保相关信息不被用于反洗钱和反恐怖主义融资以外的用途。

第三十八条 与金融机构存在业务关系的单位和个人应当配合金融机构的客户尽职调查，提供真实有效的身份证件或者其他身份证明文件，准确、完整填报身份信息，如实提供与交易和资金相关的资料。

单位和个人拒不配合金融机构依照本法采取的合理的客户尽职调查措施的，金融机构按照规定的程序，可以采取限制或者拒绝办理业务、终止业务关系等洗钱风险管理措施，并根据情况提交可疑交易报告。

第三十九条 单位和个人对金融机构采取洗钱风险管理措施有异议的，可以向金融机构提出。金融机构应当在十五日内进行处理，并将结果答复当事人；涉及客户基本的、必需的金融服务的，应当及时处理并答复当事人。相关单位和个人逾期未收到答复，或者对处理结果不满意的，可以向反洗钱行政主管部门投诉。

前款规定的单位和个人对金融机构采取洗钱风险管理措施有异议的，也可以依法直接向人民法院提起诉讼。

第四十条 任何单位和个人应当按照国家有关机关要求对下列名单所列对象采取反洗钱特别预防措施：

（一）国家反恐怖主义工作领导机构认定并由其办事机构公告的恐怖活动组织和人员名单；

（二）外交部发布的执行联合国安理会决议通知中涉及定向金融制裁的组织和个人名单；

（三）国务院反洗钱行政主管部门认定或者会同国家有关机关认定的，具有重大洗钱风险、不采取措施可能造成严重后果的组织和个人名单。

对前款第一项规定的名单有异议的，当事人可以依照《中华人民共和国反恐怖主义法》的规定申请复核。对前款第二项规定的名单有异议的，当事人可以按照有关程序提出从名单中除去的申请。对前款第三项规定的名单有异议的，当事人可以向作出认定的部门申请行政复议；对行政复议决定不服的，可以依法提起



行政诉讼。

反洗钱特别预防措施包括立即停止向名单所列对象及其代理人、受其指使的组织 and 人员、其直接或者间接控制的组织提供金融等服务或者资金、资产，立即限制相关资金、资产转移等。

第一款规定的名单所列对象可以按照规定向国家有关机关申请使用被限制的资金、资产用于单位和个人的基本开支及其他必需支付的费用。采取反洗钱特别预防措施应当保护善意第三人合法权益，善意第三人可以依法进行权利救济。

第四十一条 金融机构应当识别、评估相关风险并制定相应的制度，及时获取本法第四十条第一款规定的名单，对客户及其交易对象进行核查，采取相应措施，并向反洗钱行政主管部门报告。

第四十二条 特定非金融机构在从事规定的特定业务时，参照本章关于金融机构履行反洗钱义务的相关规定，根据行业特点、经营规模、洗钱风险状况履行反洗钱义务。

#### 第四章 反洗钱调查

第四十三条 国务院反洗钱行政主管部门或者其设区的市级以上派出机构发现涉嫌洗钱的可疑交易活动或者违反本法规定的其他行为，需要调查核实的，经国务院反洗钱行政主管部门或者其设区的市级以上派出机构负责人批准，可以向金融机构、特定非金融机构发出调查通知书，开展反洗钱调查。

反洗钱行政主管部门开展反洗钱调查，涉及特定非金融机构的，必要时可以请求有关特定非金融机构主管部门予以协助。

金融机构、特定非金融机构应当配合反洗钱调查，在规定时限内如实提供有关文件、资料。

开展反洗钱调查，调查人员不得少于二人，并应当出示执法证件和调查通知书；调查人员少于二人或者未出示执法证件和调查通知书的，金融机构、特定非金融机构有权拒绝接受调查。

第四十四条 国务院反洗钱行政主管部门或者其设区的市级以上派出机构开展反洗钱调查，可以采取下列措施：

- （一）询问金融机构、特定非金融机构有关人员，要求其说明情况；
- （二）查阅、复制被调查对象的账户信息、交易记录和其他有关资料；

(三) 对可能被转移、隐匿、篡改或者毁损的文件、资料予以封存。

询问应当制作询问笔录。询问笔录应当交被询问人核对。记载有遗漏或者差错的,被询问人可以要求补充或者更正。被询问人确认笔录无误后,应当签名或者盖章;调查人员也应当在笔录上签名。

调查人员封存文件、资料,应当会同金融机构、特定非金融机构的工作人员查点清楚,当场开列清单一式二份,由调查人员和金融机构、特定非金融机构的工作人员签名或者盖章,一份交金融机构或者特定非金融机构,一份附卷备查。

第四十五条 经调查仍不能排除洗钱嫌疑或者发现其他违法犯罪线索的,应当及时向有管辖权的机关移送。接受移送的机关应当按照有关规定反馈处理结果。

客户转移调查所涉及的账户资金的,国务院反洗钱行政主管部门认为必要时,经其负责人批准,可以采取临时冻结措施。

接受移送的机关接到线索后,对已依照前款规定临时冻结的资金,应当及时决定是否继续冻结。接受移送的机关认为需要继续冻结的,依照相关法律规定采取冻结措施;认为不需要继续冻结的,应当立即通知国务院反洗钱行政主管部门,国务院反洗钱行政主管部门应当立即通知金融机构解除冻结。

临时冻结不得超过四十八小时。金融机构在按照国务院反洗钱行政主管部门的要求采取临时冻结措施后四十八小时内,未接到国家有关机关继续冻结通知的,应当立即解除冻结。

## 第五章 反洗钱国际合作

第四十六条 中华人民共和国根据缔结或者参加的国际条约,或者按照平等互惠原则,开展反洗钱国际合作。

第四十七条 国务院反洗钱行政主管部门根据国务院授权,负责组织、协调反洗钱国际合作,代表中国政府参与有关国际组织活动,依法与境外相关机构开展反洗钱合作,交换反洗钱信息。

国家有关机关依法在职责范围内开展反洗钱国际合作。

第四十八条 涉及追究洗钱犯罪的司法协助,依照《中华人民共和国国际刑事司法协助法》以及有关法律的规定办理。

第四十九条 国家有关机关在依法调查洗钱和恐怖主义融资活动中,按

照对等原则或者经与有关国家协商一致，可以要求在境内开立代理行账户或者与我国存在其他密切金融联系的境外金融机构予以配合。

第五十条 外国国家、组织违反对等、协商一致原则直接要求境内金融机构提交客户身份资料、交易信息，扣押、冻结、划转境内资金、资产，或者作出其他行动的，金融机构不得擅自执行，并应当及时向国务院有关金融管理部门报告。

除前款规定外，外国国家、组织基于合规监管的需要，要求境内金融机构提供概要性合规信息、经营信息等信息的，境内金融机构向国务院有关金融管理部门和国家有关机关报告后可以提供或者予以配合。

前两款规定的资料、信息涉及重要数据和個人情報の，还应当符合国家数据安全、个人信息保护有关规定。

## 第六章 法律责任

第五十一条 反洗钱行政主管部门和其他依法负有反洗钱监督管理职责的部门从事反洗钱工作的人员有下列行为之一的，依法给予处分：

- （一）违反规定进行检查、调查或者采取临时冻结措施；
- （二）泄露因反洗钱知悉的国家秘密、商业秘密或者个人隐私、个人信息；
- （三）违反规定对有关机构和人员实施行政处罚；
- （四）其他不依法履行职责的行为。

其他国家机关工作人员有前款第二项行为的，依法给予处分。

第五十二条 金融机构有下列情形之一的，由国务院反洗钱行政主管部门或者其设区的市级以上派出机构责令限期改正；情节较重的，给予警告或者处二十万元以下罚款；情节严重或者逾期未改正的，处二十万元以上二百万元以下罚款，可以根据情形在职责范围内或者建议有关金融管理部门限制或者禁止其开展相关业务：

- （一）未按照规定制定、完善反洗钱内部控制制度规范；
- （二）未按照规定设立专门机构或者指定内设机构牵头负责反洗钱工作；
- （三）未按照规定根据经营规模和洗钱风险状况配备相应人员；
- （四）未按照规定开展洗钱风险评估或者健全相应的风险管理制度；
- （五）未按照规定制定、完善可疑交易监测标准；
- （六）未按照规定开展反洗钱内部审计或者社会审计；

(七) 未按照规定开展反洗钱培训;

(八) 应当建立反洗钱相关信息系统而未建立, 或者未按照规定完善反洗钱相关信息系统;

(九) 金融机构的负责人未能有效履行反洗钱职责。

第五十三条 金融机构有下列行为之一的, 由国务院反洗钱行政主管部门或者其设区的市级以上派出机构责令限期改正, 可以给予警告或者处二十万元以下罚款; 情节严重或者逾期未改正的, 处二十万元以上二百万元以下罚款:

(一) 未按照规定开展客户尽职调查;

(二) 未按照规定保存客户身份资料和交易记录;

(三) 未按照规定报告大额交易;

(四) 未按照规定报告可疑交易。

第五十四条 金融机构有下列行为之一的, 由国务院反洗钱行政主管部门或者其设区的市级以上派出机构责令限期改正, 处五十万元以下罚款; 情节严重的, 处五十万元以上五百万元以下罚款, 可以根据情形在职责范围内或者建议有关金融管理部门限制或者禁止其开展相关业务:

(一) 为身份不明的客户提供服务、与其进行交易, 为客户开立匿名账户、假名账户, 或者为冒用他人身份的客户开立账户;

(二) 未按照规定对洗钱高风险情形采取相应洗钱风险管理措施;

(三) 未按照规定采取反洗钱特别预防措施;

(四) 违反保密规定, 查询、泄露有关信息;

(五) 拒绝、阻碍反洗钱监督管理、调查, 或者故意提供虚假材料;

(六) 篡改、伪造或者无正当理由删除客户身份资料、交易记录;

(七) 自行或者协助客户以拆分交易等方式故意逃避履行反洗钱义务。

第五十五条 金融机构有本法第五十三条、第五十四条规定的行为, 致使犯罪所得及其收益通过本机构得以掩饰、隐瞒的, 或者致使恐怖主义融资后果发生的, 由国务院反洗钱行政主管部门或者其设区的市级以上派出机构责令限期改正, 涉及金额不足一千万元的, 处五十万元以上一千万元以下罚款; 涉及金额一千万元以上的, 处涉及金额百分之二十以上二倍以下罚款; 情节严重的, 可以根据情形在职责范围内实施或者建议有关金融管理部门实施限制、禁止其开展相关

业务，或者责令停业整顿、吊销经营许可证等处罚。

第五十六条 国务院反洗钱行政主管部门或者其设区的市级以上派出机构依照本法第五十二条至第五十四条规定对金融机构进行处罚的，还可以根据情形对负有责任的董事、监事、高级管理人员或者其他直接责任人员，给予警告或者处二十万元以下罚款；情节严重的，可以根据情形在职责范围内实施或者建议有关金融管理部门实施取消其任职资格、禁止其从事有关金融行业工作等处罚。

国务院反洗钱行政主管部门或者其设区的市级以上派出机构依照本法第五十五条规定对金融机构进行处罚的，还可以根据情形对负有责任的董事、监事、高级管理人员或者其他直接责任人员，处二十万元以上一百万元以下罚款；情节严重的，可以根据情形在职责范围内实施或者建议有关金融管理部门实施取消其任职资格、禁止其从事有关金融行业工作等处罚。

前两款规定的金融机构董事、监事、高级管理人员或者其他直接责任人员能够证明自己已经勤勉尽责采取反洗钱措施的，可以不予处罚。

第五十七条 金融机构违反本法第五十条规定擅自采取行动的，由国务院有关金融管理部门处五十万元以下罚款；情节严重的，处五十万元以上五百万元以下罚款；造成损失的，并处所造成直接经济损失一倍以上五倍以下罚款。对负有责任的董事、监事、高级管理人员或者其他直接责任人员，可以由国务院有关金融管理部门给予警告或者处五十万元以下罚款。

境外金融机构违反本法第四十九条规定，对国家有关机关的调查不予配合的，由国务院反洗钱行政主管部门依照本法第五十四条、第五十六条规定进行处罚，并可以根据情形将其列入本法第四十条第一款第三项规定的名单。

第五十八条 特定非金融机构违反本法规定的，由有关特定非金融机构主管部门责令限期改正；情节较重的，给予警告或者处五万元以下罚款；情节严重或者逾期未改正的，处五万元以上五十万元以下罚款；对有关负责人，可以给予警告或者处五万元以下罚款。

第五十九条 金融机构、特定非金融机构以外的单位和个人未依照本法第四十条规定履行反洗钱特别预防措施义务的，由国务院反洗钱行政主管部门或者其设区的市级以上派出机构责令限期改正；情节严重的，对单位给予警告或者处二十万元以下罚款，对个人给予警告或者处五万元以下罚款。

## 上海市律师协会物业管理业务研究委员会

第六十条 法人、非法人组织未按照规定向登记机关提交受益所有人信息的，由登记机关责令限期改正；拒不改正的，处五万元以下罚款。向登记机关提交虚假或者不实的受益所有人信息，或者未按照规定及时更新受益所有人信息的，由国务院反洗钱行政主管部门或者其设区的市级以上派出机构责令限期改正；拒不改正的，处五万元以下罚款。

第六十一条 国务院反洗钱行政主管部门应当综合考虑金融机构的经营规模、内部控制制度执行情况、勤勉尽责程度、违法行为持续时间、危害程度以及整改情况等因素，制定本法相关行政处罚裁量基准。

第六十二条 违反本法规定，构成犯罪的，依法追究刑事责任。

利用金融机构、特定非金融机构实施或者通过非法渠道实施洗钱犯罪的，依法追究刑事责任。

### 第七章 附则

第六十三条 在境内设立的下列机构，履行本法规定的金融机构反洗钱义务：

- （一）银行业、证券基金期货业、保险业、信托业金融机构；
- （二）非银行支付机构；
- （三）国务院反洗钱行政主管部门确定并公布的其他从事金融业务的机构。

第六十四条 在境内设立的下列机构，履行本法规定的特定非金融机构反洗钱义务：

（一）提供房屋销售、房屋买卖经纪服务的房地产开发企业或者房地产中介机构；

（二）接受委托为客户办理买卖不动产，代管资金、证券或者其他资产，代管银行账户、证券账户，为成立、运营企业筹措资金以及代理买卖经营性实体业务的会计师事务所、律师事务所、公证机构；

（三）从事规定金额以上贵金属、宝石现货交易的交易商；

（四）国务院反洗钱行政主管部门会同国务院有关部门根据洗钱风险状况确定的其他需要履行反洗钱义务的机构。

第六十五条 本法自 2025 年 1 月 1 日起施行。

## 城市公共交通条例

中华人民共和国国务院令

第 793 号

《城市公共交通条例》已经 2024 年 8 月 19 日国务院第 39 次常务会议通过，现予公布，自 2024 年 12 月 1 日起施行。

总理 李强

2024 年 10 月 17 日

## 城市公共交通条例

### 第一章 总 则

第一条 为了推动城市公共交通高质量发展，提升城市公共交通服务水平，保障城市公共交通安全，更好满足公众基本出行需求，促进城市现代化建设，制定本条例。

第二条 本条例所称城市公共交通，是指在城市人民政府确定的区域内，利用公共汽电车、城市轨道交通车辆等公共交通工具和有关系统、设施，按照核定的线路、站点、时间、票价等运营，为公众提供基本出行服务。

第三条 国家实施城市公共交通优先发展战略，综合采取规划、土地、财政、金融等方面措施，保障城市公共交通发展，增强城市公共交通竞争力和吸引力。国家鼓励、引导公众优先选择公共交通作为机动化出行方式。

第四条 城市公共交通工作应当坚持中国共产党的领导，坚持以人民为中心，坚持城市公共交通公益属性，落实城市公共交通优先发展战略，构建安全、便捷、高效、绿色、经济的城市公共交通体系。

第五条 城市人民政府是发展城市公共交通的责任主体。

城市人民政府应当加强对城市公共交通工作的组织领导，落实城市公共交通发展保障措施，强化对城市公共交通安全的监督管理，统筹研究和协调解决城市公共交通工作中的重大问题。

国务院城市公共交通主管部门及其他有关部门和省、自治区人民政府应当加

强对城市公共交通工作的指导。

第六条 城市人民政府应当根据城市功能定位、规模、空间布局、发展目标、公众出行需求等实际情况和特点，与城市土地和空间使用相协调，统筹各种交通方式，科学确定城市公共交通发展目标和发展模式，推动提升城市公共交通在机动化出行中的分担比例。

第七条 承担城市公共交通运营服务的企业（以下简称城市公共交通企业）由城市人民政府或者其城市公共交通主管部门依法确定。

第八条 国家鼓励和支持新技术、新能源、新装备在城市公共交通系统中的推广应用，提高城市公共交通信息化、智能化水平，推动城市公共交通绿色低碳转型，提升运营效率和管理水平。

## 第二章 发展保障

第九条 城市综合交通体系规划应当明确公共交通优先发展原则，统筹城市交通基础设施建设，合理配置和利用各种交通资源，强化各种交通方式的衔接协调。城市人民政府根据实际情况和需要组织编制城市公共交通规划。

建设城市轨道交通系统的城市应当按照国家有关规定编制城市轨道交通线网规划和建设规划。

城市综合交通体系规划、城市公共交通规划、城市轨道交通线网规划和建设规划应当与国土空间规划相衔接，将涉及土地和空间使用的合理需求纳入国土空间规划实施监督系统统筹保障。

第十条 城市人民政府有关部门应当根据相关规划以及城市发展和公众出行需求情况，合理确定城市公共交通线路，布局公共交通场站等设施，提高公共交通覆盖率。

城市人民政府应当组织有关部门开展公众出行调查，作为优化城市公共交通线路和场站布局的依据。

第十一条 新建、改建、扩建居住区、交通枢纽、学校、医院、体育场馆、商业中心等大型建设项目，应当统筹考虑公共交通出行需求；建设项目批准、核准文件要求配套建设城市公共交通基础设施的，建设单位应当按照要求建设相关设施并同步投入使用。

城市公共交通基础设施建设应符合无障碍环境建设要求，并与适老化改造



相结合。

第十二条 城市人民政府应当依法保障城市公共交通基础设施用地。城市公共交通基础设施用地符合规定条件的，可以以划拨、协议出让等方式供给。

在符合国土空间规划和用途管制要求且不影响城市公共交通功能和规模的前提下，对城市公共交通基础设施用地可以按照国家有关规定实施综合开发，支持城市公共交通发展。

第十三条 城市人民政府应当根据城市公共交通实际和财政承受能力安排城市公共交通发展所需经费，并纳入本级预算。

国家鼓励、引导金融机构提供与城市公共交通发展相适应的金融服务，加大对城市公共交通发展的融资支持力度。

国家鼓励和支持社会资本依法参与城市公共交通基础设施建设运营，保障其合法权益。

第十四条 城市公共交通票价依法实行政府定价或者政府指导价，并建立动态调整机制。鼓励根据城市公共交通服务质量、运输距离以及换乘方式等因素，建立多层次、差别化的城市公共交通票价体系。

制定、调整城市公共交通票价，应当统筹考虑企业运营成本、社会承受能力、交通供求状况等因素，并依法履行定价成本监审等程序。

第十五条 城市公共交通企业在保障公众基本出行的前提下，可以开展定制化出行服务业务。定制化出行服务业务可以实行市场调节价。

第十六条 城市人民政府应当组织有关部门，在对城市公共交通企业开展运营服务质量评价和成本费用年度核算报告审核的基础上，综合考虑财政承受能力、企业增收节支空间等因素，按照规定及时给予补贴补偿。

第十七条 城市人民政府可以根据实际情况和需要，按照统筹公共交通效率和整体交通效率、集约利用城市道路资源的原则，设置公共交通专用车道，并实行科学管理和动态调整。

### 第三章 运营服务

第十八条 城市人民政府城市公共交通主管部门应当通过与城市公共交通企业签订运营服务协议等方式，明确城市公共交通运营有关服务标准、规范、要求以及运营服务质量评价等事项。

城市公共交通企业应当遵守城市公共交通运营有关服务标准、规范、要求等，加强企业内部管理，不断提高运营服务质量和效率。

城市公共交通企业不得将其运营的城市公共交通线路转让、出租或者变相转让、出租给他人运营。

第十九条 城市公共交通企业应当按照运营服务协议或者城市人民政府城市公共交通主管部门的要求配备城市公共交通车辆，并按照规定设置车辆运营服务标识。

第二十条 城市公共交通企业应当通过便于公众知晓的方式，及时公开运营线路、停靠站点、运营时间、发车间隔、票价等信息。鼓励城市公共交通企业通过电子站牌、出行信息服务系统等信息化手段为公众提供信息查询服务。

第二十一条 城市公共交通企业应当加强运营调度管理，在保障安全的前提下提高运行准点率和运行效率。

第二十二条 城市公共交通企业不得擅自变更运营线路、停靠站点、运营时间或者中断运营服务；因特殊原因需要临时变更运营线路、停靠站点、运营时间或者暂时中断运营服务的，除发生突发事件或者为保障运营安全等采取紧急措施外，应当提前向社会公告，并向城市人民政府城市公共交通主管部门报告。

第二十三条 因大型群众性活动等情形出现公共交通客流集中、正常运营服务安排难以满足需求的，城市公共交通企业应当按照城市人民政府城市公共交通主管部门的要求，及时采取增开临时班次、缩短发车间隔、延长运营时间等措施，保障运营服务。

第二十四条 乘客应当按照票价支付票款；对拒不支付票款的，城市公共交通企业可以拒绝其进站乘车。

城市公共交通企业应当依照法律、法规和国家有关规定，对相关群体乘坐公共交通工具提供便利和优待。

第二十五条 城市公共交通企业应当建立运营服务质量投诉处理机制并向社会公布，及时妥善处理乘客提出的投诉，并向乘客反馈处理结果；乘客对处理结果不满意的，可以向城市人民政府城市公共交通主管部门申诉，城市人民政府城市公共交通主管部门应当及时作出答复。乘客也可以直接就运营服务质量问题向城市人民政府城市公共交通主管部门投诉。

第二十六条 城市人民政府城市公共交通主管部门应当定期组织开展城市公共交通企业运营服务质量评价，并将评价结果向社会公布。

第二十七条 未经城市人民政府同意，城市公共交通企业不得终止运营服务；因破产、解散终止运营服务的，应当提前 30 日向城市人民政府城市公共交通主管部门报告，城市人民政府城市公共交通主管部门应当及时采取指定临时运营服务企业、调配运营车辆等措施，确保运营服务不中断；需要重新确定承担城市公共交通运营服务企业的，城市人民政府或者其城市公共交通主管部门应当按照规定及时确定。

#### 第四章 安全管理

第二十八条 城市公共交通企业应当遵守有关安全生产的法律、法规和标准，落实全员安全生产责任，建立健全安全生产管理制度和安全生产责任制，保障安全经费投入，构建安全风险分级管控和隐患排查治理双重预防机制，增强突发事件防范和应急能力。

第二十九条 城市公共交通建设工程的勘察、设计、施工、监理应当遵守有关建设工程管理的法律、法规和标准。

城市公共交通建设工程涉及公共安全的设施应当与主体工程同步规划、同步建设、同步投入使用。

第三十条 城市公共交通企业投入运营的车辆应当依法经检验合格，并按照国家有关标准配备灭火器、安全锤以及安全隔离、紧急报警、车门紧急开启等安全设备，设置明显的安全警示标志。

城市公共交通企业应当按照国家有关标准对车辆和有关系统、设施设备进行维护、保养，确保性能良好和安全运行。

利用城市公共交通车辆或者设施设备设置广告的，应当遵守有关广告管理的法律、法规，不得影响城市公共交通运营安全。

第三十一条 城市公共交通企业直接涉及运营安全的驾驶员、乘务员、调度员、值班员、信号工、通信工等重点岗位人员（以下统称重点岗位人员），应当符合下列条件：

- （一）具有履行岗位职责的能力；
- （二）无可能危及运营安全的疾病；

(三) 无暴力犯罪和吸毒行为记录;

(四) 国务院城市公共交通主管部门规定的其他条件。

除符合前款规定条件外,城市公共汽电车驾驶员还应当取得相应准驾车型机动车驾驶证,城市轨道交通列车驾驶员还应当按照国家有关规定取得相应职业准入资格。

第三十二条 城市公共交通企业应当定期对重点岗位人员进行岗位职责、操作规程、服务规范、安全防范和应急处置基本知识等方面的培训和考核,经考核合格的方可上岗作业。培训和考核情况应当建档备查。

城市公共交通企业应当关注重点岗位人员的身体、心理状况和行为习惯,对重点岗位人员定期组织体检,加强心理疏导,及时采取有效措施防范重点岗位人员身体、心理状况或者行为异常导致运营安全事故发生。

城市公共交通企业应当合理安排驾驶员工作时间,防止疲劳驾驶。

第三十三条 城市公共交通企业应当依照有关法律、法规的规定,落实对相关人员进行安全背景审查、配备安保人员和相应设施设备等安全防范责任。

第三十四条 城市公共交通企业应当加强对客流状况的日常监测;出现或者可能出现客流大量积压时,应当及时采取疏导措施,必要时可以采取临时限制客流或者临时封站等措施,确保运营安全。

因突发事件或者设施设备故障等原因危及运营安全的,城市公共交通企业可以暂停部分区段或者全线网运营服务,并做好乘客疏导和现场秩序维护等工作。乘客应当按照城市公共交通企业工作人员的指挥和引导有序疏散。

第三十五条 乘客应当遵守乘车规范,维护乘车秩序。

乘客不得携带易燃、易爆、毒害性、放射性、腐蚀性以及其他可能危及人身和财产安全的危险物品进站乘车;乘客坚持携带的,城市公共交通企业应当拒绝其进站乘车。

城市轨道交通运营单位应当按照国家有关规定,对进入城市轨道交通车站的人员及其携带物品进行安全检查;对拒不接受安全检查的,应当拒绝其进站乘车。安全检查应当遵守有关操作规范,提高质量和效率。

第三十六条 任何单位和个人不得实施下列危害城市公共交通运营安全的行为:

- (一) 非法拦截或者强行上下城市公共交通工具；
- (二) 非法占用城市公共交通场站或者出入口；
- (三) 擅自进入城市轨道交通线路、车辆基地、控制中心、列车驾驶室或者其他禁止非工作人员进入的区域；
- (四) 向城市公共交通工具投掷物品或者在城市轨道交通线路上放置障碍物；
- (五) 故意损坏或者擅自移动、遮挡城市公共交通站牌、安全警示标志、监控设备、安全防护设备；
- (六) 在非紧急状态下擅自操作有安全警示标志的安全设备；
- (七) 干扰、阻碍城市公共交通工具驾驶员安全驾驶；
- (八) 其他危害城市公共交通运营安全的行为。

城市公共交通企业发现前款规定行为的，应当及时予以制止，并采取措施消除安全隐患，必要时报请有关部门依法处理。

第三十七条 城市人民政府有关部门应当按照职责分工，加强对城市公共交通运营安全的监督管理，建立城市公共交通运营安全工作协作机制。

第三十八条 城市人民政府城市公共交通主管部门应当会同有关部门制定城市公共交通应急预案，报城市人民政府批准。

城市公共交通企业应当根据城市公共交通应急预案，制定本单位应急预案，报城市人民政府城市公共交通主管部门、应急管理部门备案，并定期组织演练。

城市人民政府应当加强城市公共交通应急能力建设，组织有关部门、城市公共交通企业和其他有关单位联合开展城市公共交通应急处置演练，提高突发事件应急处置能力。

第三十九条 城市人民政府应当健全有关部门与城市公共交通企业之间的信息共享机制。城市人民政府城市公共交通主管部门、城市公共交通企业应当加强与有关部门的沟通，及时掌握气象、自然灾害、公共安全等方面可能影响城市公共交通运营安全的信息，并采取有针对性的安全防范措施。有关部门应当予以支持、配合。

第四十条 城市人民政府应当将城市轨道交通纳入城市防灾减灾规划，完善城市轨道交通防范水淹、火灾、冰雪、雷击、风暴等设计和论证，提高城市轨道交通灾害防范应对能力。

## 上海市律师协会物业管理业务研究委员会

第四十一条 城市轨道交通建设单位组织编制城市轨道交通建设工程可行性研究报告和初步设计文件，应当落实国家有关公共安全和运营服务的要求。

第四十二条 城市轨道交通建设工程项目依法经验收合格后，城市人民政府城市公共交通主管部门应当组织开展运营前安全评估，通过安全评估的方可投入运营。城市轨道交通建设单位和运营单位应当按照国家有关规定办理建设和运营交接手续。

城市轨道交通建设工程项目验收以及建设和运营交接的管理办法由国务院住房城乡建设主管部门会同国务院城市公共交通主管部门制定。

第四十三条 城市人民政府应当组织有关部门划定城市轨道交通线路安全保护区，制定安全保护区管理制度。

在城市轨道交通线路安全保护区内进行作业的，应当征得城市轨道交通运营单位同意。作业单位应当制定和落实安全防护方案，并在作业过程中对作业影响区域进行动态监测，及时发现并消除安全隐患。城市轨道交通运营单位可以进入作业现场进行巡查，发现作业危及或者可能危及城市轨道交通运营安全的，应当要求作业单位采取措施消除安全隐患或者停止作业。

第四十四条 城市人民政府城市公共交通主管部门应当定期组织开展城市轨道交通运营安全第三方评估，督促运营单位及时发现并消除安全隐患。

### 第五章 法律责任

第四十五条 城市公共交通企业以外的单位或者个人擅自从事城市公共交通线路运营的，由城市人民政府城市公共交通主管部门责令停止运营，没收违法所得，并处违法所得1倍以上5倍以下的罚款；没有违法所得或者违法所得不足1万元的，处1万元以上5万元以下的罚款。

城市公共交通企业将其运营的城市公共交通线路转让、出租或者变相转让、出租给他人运营的，由城市人民政府城市公共交通主管部门责令改正，并依照前款规定处罚。

第四十六条 城市公共交通企业有下列行为之一的，由城市人民政府城市公共交通主管部门责令改正；拒不改正的，处1万元以上5万元以下的罚款：

- （一）未遵守城市公共交通运营有关服务标准、规范、要求；
- （二）未按照规定配备城市公共交通车辆或者设置车辆运营服务标识；

## 上海市律师协会物业管理业务研究委员会

(三) 未公开运营线路、停靠站点、运营时间、发车间隔、票价等信息。

第四十七条 城市公共交通企业擅自变更运营线路、停靠站点、运营时间的，由城市人民政府城市公共交通主管部门责令改正；拒不改正的，处1万元以上5万元以下的罚款。

城市公共交通企业擅自中断运营服务的，由城市人民政府城市公共交通主管部门责令改正；拒不改正的，处5万元以上20万元以下的罚款。

城市公共交通企业因特殊原因变更运营线路、停靠站点、运营时间或者暂时中断运营服务，未按照规定向社会公告并向城市人民政府城市公共交通主管部门报告的，由城市人民政府城市公共交通主管部门责令改正，可以处1万元以下的罚款。

第四十八条 城市公共交通企业违反本条例规定，未经城市人民政府同意终止运营服务的，由城市人民政府城市公共交通主管部门责令改正；拒不改正的，处10万元以上50万元以下的罚款。

第四十九条 城市公共交通企业有下列行为之一的，由城市人民政府城市公共交通主管部门责令改正，可以处5万元以下的罚款，有违法所得的，没收违法所得；拒不改正的，处5万元以上20万元以下的罚款：

(一) 利用城市公共交通车辆或者设施设备设置广告，影响城市公共交通运营安全；

(二) 重点岗位人员不符合规定条件或者未按照规定对重点岗位人员进行培训和考核，或者安排考核不合格的重点岗位人员上岗作业。

第五十条 在城市轨道交通线路安全保护区内进行作业的单位有下列行为之一的，由城市人民政府城市公共交通主管部门责令改正，暂时停止作业，可以处5万元以下的罚款；拒不改正的，责令停止作业，并处5万元以上20万元以下的罚款；造成城市轨道交通设施损坏或者影响运营安全的，并处20万元以上100万元以下的罚款：

(一) 未征得城市轨道交通运营单位同意进行作业；

(二) 未制定和落实安全防护方案；

(三) 未在作业过程中对作业影响区域进行动态监测或者未及时消除发现的安全隐患。

## 上海市律师协会物业管理业务研究委员会

第五十一条 城市人民政府及其城市公共交通主管部门、其他有关部门的工作人员在城市公共交通工作中滥用职权、玩忽职守、徇私舞弊的，依法给予处分。

第五十二条 违反本条例规定，构成违反治安管理行为的，由公安机关依法给予治安管理处罚；构成犯罪的，依法追究刑事责任。

### 第六章 附则

第五十三条 用于公共交通服务的城市轮渡，参照本条例的有关规定执行。

第五十四条 城市人民政府根据城乡融合和区域协调发展需要，统筹推进城乡之间、区域之间公共交通一体化发展。

第五十五条 本条例自 2024 年 12 月 1 日起施行。



## 上海市绿色建筑条例

上海市人民代表大会常务委员会公告

《上海市绿色建筑条例》已由上海市第十六届人民代表大会常务委员会第十六次会议于2024年9月27日通过，现予公布，自2025年1月1日起施行。

上海市人民代表大会常务委员会  
2024年9月27日

### 上海市绿色建筑条例

(2024年9月27日上海市第十六届人民代表大会常务委员会第十六次会议通过)

#### 第一章 总 则

第一条 为了推进绿色建筑高质量发展，提升建筑品质，节约资源，减少污染和碳排放，改善人居环境，根据有关法律、行政法规，结合本市实际，制定本条例。

第二条 本市行政区域内从事与绿色建筑相关的规划、建设、运行、改造以及激励保障、监督管理等活动，适用本条例。

本条例所称绿色建筑，是指在全寿命期内，节约资源、保护环境、减少污染，为人们提供健康、适用和高效的使用空间，最大限度地实现人与自然和谐共生的高质量建筑，包括绿色民用建筑（含绿色居住建筑、绿色公共建筑）和绿色工业建筑。

第三条 本市绿色建筑发展应当遵循政府引导、市场主导、公众参与，以人为本、健康宜居、绿色低碳，统筹规划、标准引领、因地制宜的原则。

第四条 市、区人民政府应当加强对本行政区域内绿色建筑工作的领导，统筹推进绿色建筑相关工作。

乡镇人民政府、街道办事处按照职责，做好绿色建筑相关工作。

第五条 市住房城乡建设管理部门负责本市绿色建筑活动的综合管理，组织编制本市绿色建筑发展专项规划和相关标准规范，并负责相关专业领域绿色建筑

## 上海市律师协会物业管理业务研究委员会

活动的监督管理。区住房城乡建设管理部门按照职责分工，负责本行政区域内绿色建筑活动的相关监督管理工作。

交通、水务、绿化市容、房屋管理、国防动员等部门按照法律、法规 and 市人民政府规定的职责分工，负责相关专业领域绿色建筑活动的监督管理。

发展改革、财政、规划资源、经济信息化、市场监管、科技、地方金融、机关事务管理等部门在各自职责范围内，协同实施本条例。

第六条 本市支持运用现代信息技术，赋能绿色建筑数字化发展，推进绿色建筑全过程、全要素数字化转型，提升绿色建筑数字化水平。

第七条 本市支持与绿色建筑相关的科学研究、技术开发、先进技术推广，鼓励绿色建材、建筑新型能源系统、建筑工业化、智能建造、绿色运行等领域的关键核心技术攻关，推进产学研用深度融合，促进成果转化与应用推广。

第八条 本市加强绿色建筑标准化工作，建立绿色建筑相关标准体系。

市住房城乡建设管理部门应当会同相关部门根据国家和本市有关规定，结合本市经济社会发展水平和气候、地理、资源等条件，组织编制绿色建筑地方标准。

鼓励相关社会团体、企业制定高于国家标准、行业标准、地方标准相关技术要求的绿色建筑团体标准、企业标准。

第九条 本市相关行业协会应当开展绿色建筑相关业务培训，提供信息、技术和咨询服务，组织、引导会员参与绿色建筑活动，加强行业自律，促进行业健康发展。

第十条 本市各级人民政府及其有关部门、新闻媒体应当通过多种方式，广泛开展社会宣传教育，普及绿色建筑相关知识，引导社会公众参与绿色建筑相关活动，推动形成崇尚绿色低碳生活的社会氛围。

第十一条 本市与长江三角洲区域相关省、市建立绿色建筑工作沟通协调机制，加强信息共享，推动绿色建筑相关标准规范协调统一、技术创新联合攻关，促进绿色建筑领域高质量协同发展。

本市推动绿色建筑领域的国内国际合作，支持以多种形式开展技术创新、人才培养、发展经验等方面的交流。

## 第二章 规划和建设

第十二条 市住房城乡建设管理部门应当会同相关部门，根据国民经济和社会发展规划，结合无废城市、海绵城市和绿色生态城区建设要求，组织编制绿色建筑发展专项规划。绿色建筑发展专项规划应当明确发展目标、总体要求、重点任务、保障措施等内容。

绿色建筑发展专项规划的相关内容依法纳入相应的国土空间规划。

第十三条 按照国家标准，绿色民用建筑划分为基本级、一星级、二星级、三星级；绿色工业建筑划分为一星级、二星级、三星级。

新建民用建筑应当按照绿色民用建筑一星级以上标准建设。其中，新建国家机关办公建筑、大型公共建筑和其他由政府投资且单体建筑面积达到一定规模的公共建筑应当按照绿色民用建筑三星级标准建设，具体办法由市住房城乡建设管理部门制定。

本市工业用地范围内用于办公、生活服务等非生产用途的新建建筑按照前款规定的绿色民用建筑标准建设。

鼓励新建居住建筑按照绿色民用建筑二星级以上标准建设。

鼓励新建工业建筑按照绿色工业建筑一星级以上标准建设。

第十四条 本市不断提升绿色建筑的节能降碳水平，推进超低能耗建筑、近零能耗建筑、零碳建筑规模化发展。

中国（上海）自由贸易试验区临港新片区、崇明世界级生态岛、五个新城等区域的新建民用建筑，应当按照不低于超低能耗建筑标准建设。

第十五条 新建绿色建筑应当按照国家和本市有关规定，应用安全耐久、节能低碳、性能优良、健康环保的绿色建材。

市住房城乡建设管理、市场监管、经济信息化等部门应当加强绿色建材的监督管理，加快推进绿色建材的应用推广。

本市实行绿色建材认证和评估制度。绿色建材的认证、评估，按照国家和本市有关规定执行。

第十六条 本市加快推广装配式建造，提升建筑工业化建造水平。

市住房城乡建设管理部门应当根据本市经济社会发展全面绿色转型要求，结合绿色建筑发展专项规划，明确本市装配式建筑的发展目标、推进路径、指标要求。

## 上海市律师协会物业管理业务研究委员会

本市新建建筑应当按照规定采用装配式建造方式，具体范围和要求由市住房城乡建设管理部门会同相关部门另行制定。

第十七条 按照本条例规定开展绿色建筑建设的，建设单位应当履行主体责任，实施绿色建筑建设全过程管理；设计、施工、监理等单位应当在设计、施工、监理活动中履行相应职责。

第十八条 建设单位应当在立项文件、建设工程合同中，按照本市有关规定明确绿色建筑星级、能耗、绿色建材使用、可再生能源利用、装配式建造、住宅项目全装修等绿色建筑要求，并将相关费用纳入工程概算、预算；建设项目依法必须进行招标的，还应当在招标文件中明确绿色建筑要求。

本市土地有偿使用合同或者建设项目规划土地意见书中，应当明确绿色建筑要求。

新建国家机关办公建筑和大型公共建筑应当同步安装能耗监测装置，并与本市公共建筑碳排放智慧监管平台联网。

建设单位不得明示或者暗示建设工程设计、施工、监理单位违反绿色建筑要求进行设计、施工、监理。

第十九条 设计单位在编制设计文件时，应当按照建设项目的绿色建筑要求，编制绿色建筑专篇。

施工图设计文件审查机构应当依法对施工图设计文件中的绿色建筑专篇内容进行审查。经审查通过的绿色建筑专篇内容不得擅自变更；涉及主要内容变更的，应当按照规定重新报送审查。

第二十条 施工单位在编制施工组织设计文件时，应当按照国家和本市绿色施工有关技术标准以及施工图设计文件绿色建筑专篇内容，编制绿色施工方案。

施工单位应当按照绿色施工方案施工，节约使用资源，降低施工过程中的能耗和碳排放。

监理单位依法对施工单位落实绿色施工方案实施监理。

第二十一条 建设工程质量检测机构应当按照相关法律、法规、规章和技术标准开展检测活动，加强对进入施工现场的绿色建筑相关材料、设备的见证取样检测和建设工程实体质量检测，并依托本市统一的建设工程检测信息管理系统，保证建设工程质量检测活动全过程可追溯。

## 上海市律师协会物业管理业务研究委员会

第二十二条 建设单位组织建设项目竣工验收时，应当按照施工图设计文件的绿色建筑专篇内容进行查验；查验不合格的，不得出具竣工验收报告。

新建民用建筑应当在竣工验收前进行室内空气污染物含量检测；检测不合格的，不得投入使用。

第二十三条 新建绿色建筑销售时，建设单位应当在销售合同中载明绿色建筑星级、性能指标、设施设备等内容，并且在销售现场明示上述内容。

新建住宅使用说明书和住宅质量保证书中应当载明绿色建筑的相关内容。

第二十四条 新建绿色建筑交付时，建设单位应当向建筑所有权人、使用权人或者物业服务人提供绿色建筑星级、性能指标、装配式建筑维护要求和全装修、可再生能源应用系统以及其他绿色建筑相关设施设备、材料的使用、维护、保修等资料。

### 第三章 运行和绿色改造

第二十五条 本市按照国家有关规定，实行绿色建筑标识制度。政府投资建设的新建绿色建筑应当申请绿色建筑标识，鼓励其他新建绿色建筑申请绿色建筑标识。

获得绿色建筑标识的绿色建筑，市住房城乡建设管理部门应当及时向社会公布。

第二十六条 绿色公共建筑的所有权人、使用权人应当建立运行管理制度，加强运行维护。绿色公共建筑的运行维护应符合下列要求：

- （一）建筑围护结构完好，节能、节水和可再生能源等设施设备运行正常；
- （二）能耗、水耗计量装置和能耗监测装置运行正常，记录完整；
- （三）法律、法规、规章和相关技术标准规定的其他要求。

绿色公共建筑所有权人、使用权人可以委托物业服务人具体承担运行维护工作。

鼓励采用合同能源管理、绿色运行专业托管以及其他创新模式，对绿色公共建筑进行运行维护。

第二十七条 本市按照国家有关规定，对民用建筑燃气、电力、供热和供水使用量进行统计；燃气、电力、供热和供水企业应当于每年第一季度将上一年度相关数据报送市住房城乡建设管理部门。

## 上海市律师协会物业管理业务研究委员会

本市根据经济社会发展水平和气候、地理、资源等条件，结合前款数据统计情况，有计划、分步骤地实施既有民用建筑绿色改造。实施城市更新时应当结合实际，同步开展既有民用建筑绿色改造。

本市鼓励既有民用建筑按照绿色建筑标准实施绿色改造。鼓励对既有公共建筑实施碳效管理，引导优化建筑用能结构。

第二十八条 既有公共建筑改建、扩建、装饰装修以及住宅小区综合改造时，应当因地制宜采取建筑绿色改造的技术措施。市住房城乡建设管理、房屋管理部门应当加强指导。

既有公共建筑改建、扩建、装饰装修的，建筑所有权人或者使用权人应当在投入使用前按照国家有关规定对室内空气污染物进行检测；检测不合格的，不得投入使用。

第二十九条 本市建立国家机关办公建筑和大型公共建筑能效监测和分级管理制度。

国家机关办公建筑和大型公共建筑的所有权人或者使用权人应当定期向住房城乡建设管理部门报送建筑能耗和碳排放数据；已安装能耗监测装置的，应当通过本市公共建筑碳排放智慧监管平台报送。报送的数据应当确保真实，不得有篡改、伪造或者其他弄虚作假行为。

本市对于年度用能低于限额且达到先进值的国家机关办公建筑和大型公共建筑，予以褒奖；对于年度用能超过限额的，按照超过限额的不同比例分别采取能源审计、绿色改造等措施，具体规定由市住房城乡建设管理部门会同相关部门制定。

按照前款规定需要进行绿色改造的，相关建筑所有权人应当制定绿色改造方案并予以实施；绿色改造过程中应当同步安装能耗监测装置，并与本市公共建筑碳排放智慧监管平台联网。

第三十条 工业建筑的能耗和碳排放统计纳入市经济信息化部门相关能耗统计。

鼓励既有工业建筑按照绿色建筑标准实施绿色改造。

第三十一条 施工单位在拆除既有建筑时，应当加强扬尘、噪声等污染防治，并做好建筑垃圾的综合利用。

#### 第四章 激励和保障

第三十二条 市、区人民政府及其有关部门应当制定和完善支持绿色建筑发展的相关政策措施，综合运用规划、土地、财政、金融、价格等政策，加大对绿色建筑的支持力度。

第三十三条 对建设、改造、购买、运行绿色建筑的单位和个人，可以按照本市有关规定，采取下列措施予以激励：

（一）对纳入城市更新项目，且高于现行标准并达到相应技术要求的绿色建筑，因采用绿色建筑技术而增加建筑面积的，经相关部门按照规定程序认定后，可以给予容积率奖励；

（二）个人使用住房公积金贷款购买二星级以上绿色建筑住房的，公积金贷款额度可以在规定的比例范围内上浮；

（三）对绿色建筑示范项目给予资金支持；

（四）在各类建筑工程奖项评审中，对二星级以上绿色建筑项目在同等条件下优先推荐。

第三十四条 本市鼓励金融机构通过提供绿色信贷、绿色保险、绿色债券等金融产品和服务等方式，支持绿色建筑发展。

市住房城乡建设管理部门依托绿色金融服务平台，提供绿色建筑相关信息，为金融机构开展相关绿色金融服务提供支撑。

第三十五条 本市推动绿色建筑智能建造与建筑工业化协同发展，推进绿色建筑的标准化设计、工厂化生产、装配式建造、数字化交付、智能化管理，形成涵盖科研、设计、生产加工、施工装配、运行等全产业链的绿色建筑产业体系。

第三十六条 本市支持绿色建筑领域科技创新。建设项目采用没有国家技术标准的绿色建筑新技术、新材料的，按照国家和本市有关规定进行试验、论证、审定或者认定后，可以在该建设项目中使用。

本市推进建筑信息模型等数字化技术在绿色建筑领域的应用，具体办法由市住房城乡建设管理部门会同相关部门制定。

第三十七条 本市探索建立建筑领域参与本市碳排放权交易机制，逐步将碳排放达到一定规模的建筑纳入碳排放管理。

鼓励开发建筑领域碳减排项目和场景，将碳减排行为进行量化并赋予价值，

## 上海市律师协会物业管理业务研究委员会

运用商业激励、市场交易等方式，推动实现建筑领域碳达峰、碳中和。

第三十八条 市、区住房城乡建设管理部门以及其他有关部门应当加强对绿色建筑质量和安全的监督管理，建立绿色建筑质量和安全追溯体系，通过公共建筑碳排放智慧监管平台，开展绿色建筑数据监测、运行评估等工作，推动绿色建筑全寿命期管理。

本市依托政务服务“一网通办”、城市运行“一网统管”和大数据资源平台，加强住房城乡建设管理、发展改革、规划资源、交通、水务、绿化市容、房屋管理和国防动员等部门的绿色建筑数据共享，优化政务服务，促进业务协同，提高绿色建筑智慧化管理和服务水平。

第三十九条 从事绿色建筑相关咨询、评估、检测、审计等活动的机构，应当具备相应的资质或者专业能力，配备相应的专业技术人员和设施设备，建立质量管理体系，按照相关技术规范开展活动，并对出具的技术服务报告的真实性、准确性、完整性负责。

第四十条 市住房城乡建设管理部门应当会同有关部门按照国家和本市有关规定，将单位在绿色建筑活动中的相关信用信息归集至本市公共信用信息服务平台，并依法采取守信激励和失信惩戒措施。

### 第五章 法律责任

第四十一条 违反本条例的行为，法律、法规已有处理规定的，从其规定。

第四十二条 违反本条例第十八条第四款规定，建设单位明示或者暗示建设工程设计、施工、监理单位违反绿色建筑要求进行设计、施工、监理的，由住房城乡建设管理部门或者其他有关部门按照职责分工责令改正，处二十万元以上五十万元以下的罚款。

违反本条例第二十二条第一款规定，建设单位对绿色建筑专篇内容查验不合格的建设项目出具竣工验收报告的，由住房城乡建设管理部门或者其他有关部门按照职责分工责令改正，处工程合同价款百分之二以上百分之四以下的罚款；造成损失的，依法承担赔偿责任。

第四十三条 违反本条例第二十条第一款规定，施工单位未编制绿色施工方案的，由住房城乡建设管理部门或者其他有关部门按照职责分工，责令限期改正；逾期不改正的，处一万元以上十万元以下的罚款。



## 上海市律师协会物业管理业务研究委员会

第四十四条 违反本条例第二十九条第二款规定，相关建筑所有权人或者使用权人未按照要求报送相关数据的，由住房城乡建设管理部门责令限期改正；逾期不改正的，处一万元以上五万元以下的罚款；有篡改、伪造数据或者其他弄虚作假行为的，处五万元以上十万元以下的罚款。

违反本条例第二十九条第四款规定，相关建筑所有权人未制定绿色改造方案并予以实施的，由住房城乡建设管理部门责令限期改正；逾期不改正的，处五万元以上二十万元以下的罚款。

### 第六章 附 则

第四十五条 本市行政区域内城市基础设施的绿色建筑活动，参照本条例执行。

本市鼓励农村村民自建住宅按照绿色民用建筑标准建设；鼓励临时建筑采用建筑节能、可再生能源等绿色建筑措施。

第四十六条 本条例自 2025 年 1 月 1 日起施行。2010 年 9 月 17 日上海市第十三届人民代表大会常务委员会第二十一次会议通过的《上海市建筑节能条例》同时废止。

## 上海市市级城市维护项目管理办法

上海市人民政府关于批转市住房城乡建设管理委、市财政局修订的《上海市市级城市维护项目管理办法》的通知

沪府规〔2025〕1号

各区人民政府，市政府各委、办、局：

市政府同意市住房城乡建设管理委、市财政局修订的《上海市市级城市维护项目管理办法》，现转发给你们，请认真按照执行。

2025年1月16日

（此件公开发布）

### 上海市市级城市维护项目管理办法

#### 第一章 总 则

##### 第一条 （目 的依据）

为进一步提高城市管理精细化水平和城市维护项目管理的前瞻性、系统性、科学性，根据《上海市城市更新条例》和其他有关法律、法规，结合本市实际，制定本办法。

##### 第二条 （定义）

本办法所称城市维护，是指对存量基础设施的大中修、日常维修养护、布局调整、功能提升及完善、结构调整、综合整治、应急处置以及相关运营管理活动等。

##### 第三条 （保障范围）

市级城市维护保障范围，包括市管城市道路、内河航道、中心城区防汛、绿化市容、公共消防、道路交通管理、地面沉降防治、道路照明等存量设施以及市政府批准的其他项目，具体以设施清单的形式明确。

市级城市维护保障范围需修改补充的，由各行业主管部门向市住房城乡建设管理委提出调整建议，经市住房城乡建设管理委商市财政局报市政府同意后，纳入市级城市维护保障范围。

##### 第四条 （职责分工）

## 上海市律师协会物业管理业务研究委员会

市住房城乡建设管理委是统筹协调城市维护工作的牵头部门，负责组织、指导城市维护规划编制、计划平衡、方案审批，统筹协调市级城市维护项目前期研究、项目推进，审定标准和定额，组织绩效评价、审计等工作。

市住房城乡建设管理委、市交通委、市规划资源局、市水务局、市绿化市容局、市公安局、市消防救援总队(市消防救援局)等(以下统称“行业主管部门”)是本行业城市维护工作的主管部门，负责编制行业城市维护规划，编制、修订行业城市维护标准和定额，共享行业城市维护各类数据，编报年度城市维护计划，对申报项目初审或审核；负责城市维护项目事中事后监管，组织实施项目绩效评价和成本预算绩效分析，推进项目实施及组织验收、项目竣工销项等工作。

市财政局负责对市级城市维护项目年度预算资金进行管理和监督。

### 第五条 (增长机制)

市住房城乡建设管理委、市财政局根据城市管理精细化要求、设施量增长、技术革新、标准和定额修订等情况，结合市级财力水平，建立市级城市维护资金增长机制。

### 第六条 (标准定额)

市住房城乡建设管理委根据基础设施分类明细，会同各行业主管部门制定城市维护标准、定额的框架体系，编制、修订计划。各行业主管部门应贯彻成本绩效管理理念，负责编制、修订本行业城市维护各类标准和定额，由市住房城乡建设管理委组织评审后颁布实施，实现城市维护工作要求差异化、标准和定额全覆盖。

### 第七条 (养护管理)

各行业主管部门应推动养护市场合理竞争，加强对日常养护质量的监管考核，不断提升城市基础设施养护效率和服务水平。

## 第二章 项目前期管理

### 第八条 (发展规划)

各行业主管部门应将城市维护专篇规划纳入本行业五年发展专项规划范围。经批准的本市及相关行业城市维护五年发展专项规划、财政三年中期规划是市级城市维护项目立项的重要依据。

### 第九条 (项目储备)

## 上海市律师协会物业管理业务研究委员会

市级城市维护项目 实行项目 库管理。对符合市级城市维护资 金使用范围的项目，各行业主管部门应尽早开展项目 前期研究工作，经市住房城乡建设管理委统一审核后纳入储备库，实行滚动管 理。对未 列入 储 备 库 的 项目 原 则 上 不 得 批 复 项目 可 行 性 研 究 报 告。

### 第十条 （项目 审批）

市级城市维护项目分为工程类和日常维护类。立项审批主体 应委托符合相应资质要求的工程咨询机构对工程类项目设计文件 进行评审。

#### （一）工程类项目

项目(法人)单位应编制工程可行性研究报告(初步设计深度)，经行业主管部门初审后，由市住房城乡建设管理委实行一阶段审批，并出具批复意见。

对属于应急抢修的项目，可履行事后确认程序，在开工后，同步完善项目立项等相关手续。具体按照市住房城乡建设管理委制定的市级城市维护应急抢修项目管理相关规定实施。

#### （二）日常维护类项目

日常维护类项目根据市住房城乡建设管理委组织发布的日常养护标准、定额，直接编制项目年度预算。采用成本法编制预算的日常维护类项目，应及时制定成本规制。

对举办重大活动、重要节日及应急任务等其他特定需求的项目，项目审批、维护标准等可根据保障需求不同，采取一事一议方式，报市政府同意后实施。

## 第三章 年度计划和预算安排

### 第十一条 （计划和预算申报）

各行业主管部门应根据财政预算编制要求，及时组织所属预算单位编制市级城市维护项目年度实施计划，优先安排日常维护类和工程结转项目。新开工项目原则上应取得立项批复后，方可列入下一年度预算。

各行业主管部门按照项目的轻重缓急进行排序和初审，形成项目年度实施计划及预算支出的建议报市住房城乡建设管理委。市住房城乡建设管理委根据相关规划、市政府确定的年度重点工作及项目储备深度，经统筹协调、综合平衡后，向市财政局提出年度市级城市维护预算安排建议。

### 第十二条 （计划确定和预算下达）

## 上海市律师协会物业管理业务研究委员会

市级城市维护项目年度预算总额经市财政局批准后下达市住房城乡建设管理委。市住房城乡建设管理委根据年度预算总额，综合平衡项目计划，市财政局同意后分别下达各行业主管单位部门预算内，同时抄送市住房城乡建设管理委。

各行业主管部门依据市住房城乡建设管理委下达的市级城市维护项目年度计划，分别组织实施。

### 第十三条（预算调整）

市级城市维护项目年度预算一经批准，不得自行调整。预算执行过程中，如发生项目变更、终止，确需调整的，应按照预算调整规定程序报批，经审核同意后，方可进行调整。

### 第十四条（项目用款）

各行业主管部门根据项目进度，及时提出市级城市维护项目用款申请，经市住房城乡建设管理委初审后，报市财政局审核拨付。

用款申请材料应在城市维护项目信息系统中提交，包括用款申请表、项目批复文件、中标通知书、合同、工程监理报告、财务监理报告，以及市财政局要求的其他资料。

## 第四章 项目实施

### 第十五条（招投标和政府采购）

市级城市维护项目应依法实施政府采购和招投标制度，严格按照招投标和政府采购法律、法规、规章及相关规定所明确的采购方式和程序进行，并接受本市政府采购监管部门的监督管理。

### 第十六条（财务监理审价）

市级城市维护工程类项目实行财务监理（审价）制度。财务监理（审价）机构负责项目全过程的资金监控和审价等工作。各行业主管部门按照规范程序，从市住房城乡建设管理委的政府采购限额下市级城市维护项目财务监理（审价）单位中选择相关单位开展工作，并加强对财务监理（审价）机构的管理，确保工作质量；市住房城乡建设管理委不定期对财务监理（审价）单位的工作情况进行抽查。

### 第十七条（项目监管）

各行业主管部门应加强市级城市维护项目在整个实施过程中的监督检查，

## 上海市律师协会物业管理业务研究委员会

对技术、质量、安全、合同、进度、预算执行实施监管，及时将项目进展、资金使用情况报市住房城乡建设管理委。市住房城乡建设管理委可根据需要，会同相关行业主管部门对项目情况进行抽查，并及时协调项目推进中存在的问题。

### 第十八条 （概算调整）

项目建设单位应严格执行立项批复内容，原则上不得擅自调整或突破批复总投资，确需调整的，应按照市级城市维护项目相关配套规定实施。

### 第十九条 （审计监督）

各行业主管部门应在工程类项目竣工后，及时编制或指导项目实施单位编制决算报告。市住房城乡建设管理委审批的工程类项目，由各行业主管部门向市住房城乡建设管理委提出审计申请，由市住房城乡建设管理委组织项目审计。

工程类项目决算审计可委托具有相应资质的社会中介机构开展。同一中介机构不得同时参与同一项目的财务监理(审价)和审计工作。国家审计根据《审计法》相关规定，按照审计机关年度审计计划，对市级城市维护项目开展审计。

### 第二十条 （竣工验收销项）

市级城市维护项目由项目(法人)单位组织进行项目的单项验收和综合竣工验收，市住房城乡建设管理委和行业主管部门参加。项目(法人)单位应根据审计意见，及时编制项目竣工财务决算上报行业主管部门，由各行业主管部门负责审批和销项，审批文件抄送市住房城乡建设管理委备案。行业主管部门作为项目(法人)单位实施的项目，竣工财务决算由市住房城乡建设管理委负责审批和销项。

### 第二十一条 （绩效评价）

各行业主管部门应按照财政支出绩效评价管理办法的相关规定，组织对市级城市维护项目实施绩效评价，并出具绩效评价报告。市住房城乡建设管理委、市财政局可根据需要，组织开展重点项目绩效评价工作。绩效评价报告及结果应及时录入市级城市维护项目信息系统。

市住房城乡建设管理委和市财政局按照成本预算绩效分析工作要求，会同行业主管部门逐步完善城市维护工程类项目评价指标体系，建立健全城市维护日常养护类项目评价机制，并落实结果应用。

## 上海市律师协会物业管理业务研究委员会

### 第二十二条（违规处理）

项目实施单位、管理部门及咨询、评估、监理、审价、审计、招标代理等社会中介机构应按照法律、法规规定，履行相应工作责任。

对违反国家有关规定和本办法的相关单位、人员，市有关职能部门可在职权范围内提出意见建议或直接作出限期整改、暂停安排年度计划、劝诫或限制其参与城市维护工作等相应处理；情节严重的，依法追究行政、法律责任。

## 第五章 附 则

### 第二十三条（配套办法）

各行业主管部门应根据本办法，定期完善并更新纳入市级城市维护资金保障的具体设施清单，做好与部门预算或其他专项资金使用范围界面划分；完善项目审批要求、事中事后监管、竣工验收管理、项目销项管理等操作细则，并向市住房城乡建设管理委、市财政局备案。

### 第二十四条（办法解释）

本办法的具体解释工作由市住房城乡建设管理委、市财政局依据各自职能承担。

### 第二十五条（施行日期）

本办法自2025年2月1日起施行，有效期至2030年1月31日。

附件：市级城市维护项目范围

上海市住房城乡建设管理委员会

上海市 财 政 局

2025年1月1日

附件

## 市级城市维护项目范围

一、城市道路。浦西范围内 的城市快速路，黄浦江越江桥隧（翔殷路隧道、大连路隧道、复兴东路隧道、外环隧道、卢浦大桥等社会招商项目除外），苏州河桥梁，交通路、光新路、岚皋路、恒丰路、彭浦立交桥等跨铁路桥梁。南北高架、延安路高架沿线人行天桥。外环线以内（除浦东新区）及虹桥枢纽地区范围内的交通标志、交通标线、可变车道显示屏、路口诱导屏。

二、内河航道。规划等级六级及以上航道（含黄浦江）。

三、中心城区防汛。中心城区排水系统（积水点、预防性修复、沉管抢修等）。市排水公司管理的雨水泵站、总管。

四、绿化市容。动物园、植物园、共青森林公园、古猗园、滨江森林公园、辰山植物园等市管公园，崇明东滩鸟类保护区，外环绿带市管区域，水域管理基地（码头），市管黄浦江、苏州河水域保洁和水生植物打捞，船舶废弃物收集与处置，经市政府批准的涉外花展，市级古树名木保护，老港一二三期垃圾填埋场维护等。

五、公共消防。市消防救援总队（市消防救援局）本级及直属支队营房、船艇、趸船、码头、特种装备及训练设施、通信指挥系统。

六、道路交通管理（公安交警）。外环线以内（浦东新区、非市政管养道路除外）、市管国省干线公路（浦东新区、收费高速公路除

外）、虹桥枢纽范围内交通信号管理设施，浦西范围内城市快速路执勤岗亭。

七、地面沉降防治。监测站（井、点）、专灌井。

八、道路照明。市管城市快速路和市管公路的照明设施；中心城区及宝山、闵行的区管城市道路和公路照明设施。

九、城市管理。市属城市管理执法船艇。

十、虹桥枢纽。虹桥枢纽交通中心非经营性公共服务设施。

十一、经市政府批准同意实施的其他市政基础设施维护项目

---

抄送：市委各部门，市人大常委会办公厅，市政协办公厅，市纪委监委，市高院，市检察院。

---

上海市人民政府办公厅

2025年1月17日印发

---



## 上海市管线管理办法

上海市人民政府令第 17 号

《上海市管线管理办法》已经 2025 年 1 月 6 日市政府第 77 次常务会议通过，现予公布，自 2025 年 3 月 1 日起施行。

市长 龚正

2025 年 1 月 17 日

### 上海市管线管理办法

(2025 年 1 月 17 日上海市人民政府令第 17 号公布 自 2025 年 3 月 1 日起施行)

#### 第一章 总 则

##### 第一条 (目的和依据)

为了加强本市管线管理,优化空间资源配置,保障管线的有序建设和安全运行,根据《中华人民共和国城乡规划法》《中华人民共和国建筑法》《上海市城乡规划条例》《上海市地下空间规划建设条例》等有关法律、法规,结合本市实际,制定本办法。

##### 第二条 (适用范围及定义)

本办法适用于本市行政区域内管线的规划、建设、维护、保护 以及相关的监督管理活动。

本办法所称的管线,是指供水、排水、燃气、电力、信息通信等市政公用管线和热力、油料、化工物料等特种管线及其附属设施,以及集中敷设相关管线的综合管廊、合杆管道及其附属设施。

##### 第三条 (管理原则)

本市管线管理遵循规划引领、统筹协调、集约空间、保障安全、 信息共享、数据赋能的原则。

##### 第四条 (政府职责)

市、区人民政府加强对管线管理工作的领导和统筹协调,研究 决策管线管理有关重大事项,部署推进管线管理相关工作。

第五条 （部门职责）

住房城乡建设管理部门负责管线管理的综合协调，对管线建设实施综合监督管理，并承担燃气管线、综合管廊、综合杆和合杆管道的行业监督管理。

规划资源部门负责管线相关规划、土地、测绘管理以及不动产登记等工作。

水务、经济信息化、通信管理等行业主管部门根据职责分工，负责相关管线的行业监督管理。市发展改革部门和区人民政府指定的部门按照职责负责石油天然气管道的保护工作。

公安、交通、国防动员、应急管理、绿化市容、城管执法等部门按照各自职责，协同实施本办法。

第六条 （信息共享）

本市依托大数据资源平台，加强管线管理相关许可、监管、执法信息的归集、共享和应用，为实现管线全过程、全覆盖管理提供支撑。

第七条 （研发应用）

本市推进城市信息模型、数字孪生、智能感知等新技术在管线规划、建设、维护、保护和监督管理中的应用，提升管线管理科学化、精细化、智能化水平。

本市鼓励管线工程各参与单位以及高等院校、科研机构、行业

协会等开展管线新技术、新材料、新设备、新工艺的研发、应用和示范推广工作。

本市加强建筑信息模型技术在管线规划、建设、维护、保护等各环节的应用。具体实施范围、要求，由市规划资源、住房城乡建设管理部门会同有关部门制定。

第八条 （区域协作）

本市建立健全与长江三角洲区域相关省、市的管线管理协作机制，在管线规划、建设、维护、保护和相关监督管理等领域开展合作。

## 第二章 规划管理

第九条 （总体规划和详细规划）

编制国土空间总体规划时，应当结合人口分布、城市空间格局、道路系统布局等因素，对管线的布局、规模等作出总体安排。

编制涉及管线的详细规划时，应当统筹考虑地区人口和建筑分布、道路系统布局、集中敷设需求、地下空间现状和控制要求等因素，合理确定各类管线以及

设施的规模、走向、管径、位置、保护范围等要求，并对各类管线空间安排进行综合平衡。

#### 第十条 （专项规划）

市住房城乡建设管理、水务、经济信息化、通信管理等管线行业主管部门应当会同市规划资源部门，组织编制本行业的管线专项规划。

市住房城乡建设管理部门会同市规划资源、交通部门编制综合管廊专项规划时，应当合理确定综合管廊的布局、进入综合管廊的管线(以下简称入廊管线)种类、建设规模等要求。

管线专项规划的相关空间要素纳入本市相应层次的国土空间规划。

#### 第十一条 （管线综合规划）

规划资源部门应当会同住房城乡建设管理等部门根据详细规划和相关专项规划，结合道路等建设，制定管线综合规划。

管线综合规划制定过程中，应当征求管线建设单位和相关部门的意见。

#### 第十二条 （管线综合设计方案）

建设单位可以根据建设项目所在区域的管线、道路等实际情况，编制管线综合设计方案，对管线的管径、走向、位置、间距、长度和竖向设计等内容作出安排。

#### 第十三条 （管线规划安排一般要求）

各类管线位置的规划安排，应当符合国家和本市有关管线规划的标准、规范。

管线应当按照综合管廊专项规划要求进入综合管廊；已明确纳入综合管廊的管线，相关规划不再另行安排管线位置。

污水、燃气、电力等管线一般安排在道路规划红线的中心线以东、以南，供水、雨水、信息通信等管线一般安排在道路规划红线的中心线以西、以北。

#### 第十四条 （地下管线交叉的规划处理）

地下管线工程建设在规划上产生交叉的，一般按照下列规定处理：

- （一）压力管线避让重力流管线；
- （二）易弯曲管线避让不易弯曲管线；
- （三）分支管线避让主干管线；

(四) 小管径管线避让大管径管线;

(五) 临时管线避让永久管线。

第十五条 (架空线的规划控制要求)

在主城区、新城、核心镇、中心镇的城市道路上不得新建架空线。

在本市下列区域内,不再安排架空线位置,但国土空间规划另有安排的除外:

(一) 主城区、新城、核心镇、中心镇的城市道路以外区域;

(二) 民用机场、主要铁路客运站、主要客运港口;

(三) 历史文化风貌区、风貌保护街坊、风貌保护道路、风貌保护河道;

(四) 市人民政府规定的其他区域。

第十六条 (架空线设置的规划要求)

在本办法第十五条规定区域外设置电力、信息通信架空线的,一般沿道路、铁路和河流两侧架设,避免跨越道路、铁路和河流;在符合有关安全技术标准、规范的条件下,应当与现有架空线合杆架设,避免增设杆架。

第十七条 (管线通过桥梁和隧道的要求)

新建、改建、扩建桥梁和隧道的,应当根据规划要求和技术标准、规范,预留管线通过的位置;在桥梁和隧道的人行道下,应当预先埋设电力、信息通信管线或者合杆管道。

管线在桥梁上和隧道内通过的,应当符合有关技术标准、规范,保障桥梁和隧道的安全以及正常的维修、养护,并不得影响市容。

第十八条 (用地预审与选址意见书、用地规划许可证)

管线工程建设需要使用土地或者需要改变原土地规划使用性质的,管线建设单位应当按照规定,取得建设项目用地预审与选址意见书、建设用地规划许可证。

第十九条 (管线资料提供与报送)

管线工程立项后,规划资源部门应当根据管线建设单位的需求,向其提供相关地下管线现状资料。

管线建设单位应当进行管线工程现场调查,并将现场调查资料反馈给规划资源部门。

第二十条 (协调措施)

管线工程需要跨越、穿越道路、轨道交通、铁路、人防设施、河道、航道、

绿地、林地，或者涉及消防安全、净空控制、树木保护等要求的，管线建设单位在编制规划设计方案时，应当征求相关单位或者部门的意见，并采取相应的安全防护措施。

**第二十一条 （建设工程规划许可证）**

管线建设单位进行管线工程建设，应当按照规定向规划资源部门申请办理建设工程规划许可证。

管线建设单位应当按照建设工程规划许可证的要求进行建设。因场地条件或者地下空间占用等原因，确需变更管线位置、规模等规划条件的，管线建设单位应当依法办理建设工程规划许可变更手续。

规划资源部门在核发建设工程规划许可证时，涉及管线综合管理、行业管理等内容的，应当征询住房城乡建设管理、交通、水务等相关部门的意见。

**第二十二条 （开工放样复验）**

管线工程开工前，管线建设单位应当按照建设工程规划许可证的要求进行现场放样后，通知规划资源部门进行复验，并报告开工日期。

**第三章 建设管理**

**第二十三条 （管线建设计划）**

管线建设单位应当根据管线专项规划和相关详细规划，以及管线隐患整治和老化更新需求，编制本单位年度管线建设计划，报市住房城乡建设管理部门。年度管线建设计划应当包括管线建设年度施工总体安排、地下管线掘路施工计划、架空线入地施工计划等内容。

市住房城乡建设管理部门会同市规划资源、发展改革、水务、经济信息化、通信管理等部门以及区建设行政管理部门进行综合平衡后，制定全市管线施工计划。

市交通部门会同市住房城乡建设管理、规划资源部门，对全市管线施工计划以及道路、轨道交通等掘路施工计划进行综合平衡后，制定综合掘路计划并定期公布。

**第二十四条 （道路工程同步建设）**

新建、改建、扩建道路时，应当同步建设地下管线。道路工程建设单位应当统筹管理道路工程和地下管线工程，地下管线建设单位应当予以配合。

第二十五条 （架空线同步入地）

在本办法第十五条规定区域内开展道路改建、扩建以及大修工程的，应当同步实施架空线入地。

第二十六条 （临时架空线的管理）

在本办法第十五条规定区域内，因建设工程施工或者举办重大活动等原因，需要架设临时架空线的，应当事先将临时架空线架设方案，向市住房城乡建设管理部门或者区建设行政管理部门备案。建设工程施工或者重大活动结束后 15 日内，应当拆除架设的临时架空线并恢复原状。

第二十七条 （相关手续办理）

管线工程施工前，管线建设单位应当依法办理建设工程施工许可手续；涉及临时占用、挖掘或者跨越、穿越道路，临时使用或者占用绿地、林地，在河道管理范围内建设，以及道路夜间施工的，管线建设单位应当依法办理相应的审批或者备案手续。

本市依托政务服务“一网通办”平台，优化与管线建设有关的审批和备案手续办理流程，为管线建设单位提供高效、便捷的服务。

施工图审查机构在审核管线工程施工图设计文件时，应当按照有关法律、法规和相关技术标准、规范，对设计内容进行审查；不符合有关强制性标准技术要求的，不予审查通过。

第二十八条 （管线交底与现场监护）

建设工程施工前，建设单位应当查明地下管线情况，并组织管线权属单位向施工单位进行现场及技术资料的交底，管线权属单位应当予以配合。

施工过程中，发现管线实际情况与交底情况不符，可能影响管线安全的，施工单位应当立即停止施工作业，采取相应的保护措施，并通知有关管线权属单位。管线权属单位应当派人到现场监护。

第二十九条 （地下管线跟踪测量）

管线建设单位进行地下管线工程建设，应当委托具有相应资质的测绘单位实施地下管线跟踪测量，并签订跟踪测量合同。

测绘单位应当按照跟踪测量合同和相关技术标准、规范，及时、准确地测量地下管线的空间位置，形成地下管线测量资料。

## 上海市律师协会物业管理业务研究委员会

地下管线工程使用开挖方式施工的,管线建设单位应当在工程覆土前通知测绘单位;使用非开挖方式施工的,应当在现场施工完成前通知测绘单位。测绘单位接到通知后,应当在工程覆土前或者现场施工完成前,到场实施跟踪测量。

地下管线工程与道路、轨道交通、铁路、河道、航道等其他工程一并建设的,其他工程建设单位应当统筹做好地下管线跟踪测量相关工作。

### 第三十条 (地下管线测量资料报送)

管线建设单位应当在地下管线工程施工完成后 10 个工作日内,将地下管线跟踪测量资料报送规划资源部门;分阶段施工的,应当分阶段报送。

因应急、抢险等特殊情况,无法实施地下管线跟踪测量的,管线建设单位应当在施工完成后 2 个工作日内组织测绘单位进行补充测量,并在补充测量完成后 10 个工作日内,将地下管线补充测量资料报送规划资源部门。

管线建设单位可以委托测绘单位报送地下管线测量资料。

### 第三十一条 (跟踪测量资料质量检验)

市规划资源部门按照国家有关规定,委托测绘质量检验机构对地下管线跟踪测量过程和测量资料质量进行检验。

测绘单位应当事先将本单位进场测绘时间告知测绘质量检验机构。测绘质量检验机构应当进行实地抽查检验。

测绘质量检验机构应当在规划资源部门收到管线建设单位报送的测量资料后 10 个工作日内作出检验结论。

测量资料经检验存在质量问题的,测绘单位应当按照规定进行补充测量或者重新测量。

### 第三十二条 (施工过程中的地下管线补充测量)

建设工程施工过程中,发现地下管线实际情况与前期现场调查资料不符的,建设单位应当及时通知相关管线权属单位,由管线权属单位按照规定组织对相关管线进行补充测量。

管线权属单位应当在补充测量完成后 10 个工作日内,将补充测量资料报送规划资源部门。

### 第三十三条 (竣工规划验收)

按照本办法第二十一条规定办理建设工程规划许可的管线建设单位应当在

完成管线工程建设后，依法向规划资源部门提交竣工图和竣工测绘报告等资料，申请竣工规划验收。

地下管线跟踪测量资料应当作为编制竣工图和竣工测绘报告的重要依据。

#### 第三十四条 （竣工验收）

管线建设单位应当组织管线工程勘察、设计、施工、监理等单位进行管线工程竣工验收。管线工程竣工验收合格的，方可交付使用。

管线工程竣工验收合格后，管线建设单位应当依法办理备案 手续。

#### 第三十五条 （不动产登记）

符合不动产登记条件的管线，管线权属单位可以依法向不动产登记机构申请办理不动产登记。

#### 第三十六条 （审计监督）

审计部门对政府投资和以政府投资为主的管线工程竣工决算进行审计时，应当依法对建设单位履行建设工程规划许可、施工许可、竣工规划验收、竣工验收等基本建设程序情况进行重点审查。

### 第四章 维护和保护

#### 第三十七条 （管线权属单位职责）

管线权属单位应当按照法律、法规和相关技术标准、规范的要求，对管线进行维护，加强日常巡查，保持管线完好和运行正常；管线破损、老化、缺失的，应当及时修复。

#### 第三十八条 （管线事故应急预案与处置）

管线行业主管部门应当会同有关部门制定管线安全事故应急 预案，建立事故统计分析制度。

管线权属单位应当制定本单位管线安全事故应急预案，配备 应急人员和必要的应急装备、器材，并定期组织演练。

发生管线事故时，管线权属单位应当立即启动本单位应急预案，进行应急处置，并向管线行业主管部门报告。

#### 第三十九条 （管线抢修）

因工程建设施工损坏管线时，施工单位应当立即停工，封闭、控制现场，做好原始记录，并通知相关管线权属单位。管线权属单位应当及时组织抢修，施工



单位应当配合做好抢修工作。

任何单位和个人不得阻挠或者干扰管线抢修工作。

#### 第四十条 （管线搬迁）

工程建设需要搬迁既有管线的，建设单位应当会同管线权属单位制定管线搬迁方案，并依法给予补偿或者予以还建；对属于违法建设的既有管线，不予补偿或者还建。管线权属单位应当配合实施管线搬迁。具体办法由市住房城乡建设管理部门会同市规划资源等相关部门另行制定。

#### 第四十一条 （废弃管线处理）

管线权属单位废弃地下管线的，应当同时封填管道、检查井；对存在安全隐患的废弃管线，管线权属单位应当及时处置，消除安全隐患。架空线、架空线杆架权属单位对废弃的架空线、架空线杆架，应当及时予以清除。

拆除或者废弃管线的，除依法办理相关手续外，管线权属单位应当在管线被拆除或者废弃后5个工作日内，将标识被拆除或者废弃管线位置的图纸报送规划资源部门；办理建设工程规划许可证时已经明确需要拆除、废弃的管线的，无需报送。

#### 第四十二条 （权属不明架空线及杆架的处理）

发现权属不明的架空线或者架空线杆架的，区建设行政管理部门应当依法予以公告。公告期满后仍无人认领的，由区建设行政管理部门组织清除。

### 第五章 综合管廊和合杆管道

#### 第四十三条 （综合管廊建设）

本市推进在五个新城、各类园区、成片开发区域新建道路时，按照综合管廊专项规划，同步建设地下综合管廊。

#### 第四十四条 （综合管廊安全保护）

综合管廊安全控制距离应当符合国家和本市综合管廊相关技术标准、规范的要求。

#### 第四十五条 （综合管廊运营）

综合管廊运营单位负责综合管廊内共用设施设备的巡查、养护和维修，保证设施设备正常运转，并配合和协助入廊管线权属单位开展巡查、养护和维修。管线权属单位负责入廊管线的设施维护。

综合管廊运营单位和管线权属单位应当建立安全管理制度和应急处置工作机制，确保入廊管线安全运行。

第四十六条 （综合杆及合杆管道的建设和管理）

新建、改建、扩建道路的，建设单位应当按照相关技术标准、规范建设综合杆及合杆管道，并将工程范围内的各类杆件搭载的设施及其附属的控制设备、线缆迁移至综合杆及合杆管道。

已经建设综合杆及合杆管道的道路，任何单位和个人不得另行设置独立的杆件，不得擅自综合杆及合杆管道上设置或者搭载设施。

综合杆及合杆管道建成后，应当移交住房城乡建设管理部门统一管理、共享使用。

综合杆及合杆管道建设、管理与使用的具体办法，由市住房城乡建设管理部门会同相关部门另行制定。

第六章 智慧化管理

第四十七条 （智慧管网体系）

本市加快构建智慧管网体系，推进管线信息采集、传输、存储和运算等智能感知基础设施规划建设，提高管网精准测控、智能监测、智慧感知的能力；加强管线信息的归集、整合和利用，提高管线规划、建设、维护、保护和监督管理的智慧化水平。

第四十八条 （管线地理信息）

市规划资源、住房城乡建设管理部门建设统一的管线地理信息库。管线的类别、空间位置、材质、权属、敷设方式、运行状态等数据应当纳入管线地理信息库。

市住房城乡建设管理部门应当依托管线地理信息库，加强管线综合管理信息化建设。

管线地理信息、管线综合管理信息的数据标准和技术规范，由市规划资源、住房城乡建设管理部门组织编制。

第四十九条 （智能感知基础设施）

市规划资源部门应当按照标准化、集约化、合理化的原则，加强管线智能感知基础设施的规划布局。

## 上海市律师协会物业管理业务研究委员会

市住房城乡建设管理部门会同管线行业主管部门引导管线权属单位开展管线智能感知设施建设，并与管线工程同步设计、同步施工、同步投入使用，对管线运行情况实行动态感知；相关数据纳入管线地理信息库。

### 第五十条 （数据管理）

市住房城乡建设管理、规划资源部门应当定期组织开展管线普查，并形成管线数据成果。

管线权属单位应当定期向市规划资源部门汇交管线运行状态、使用安全等数据，并确保数据的准确性、完整性。市规划资源、住房城乡建设管理部门会同管线行业主管部门统筹协调汇交工作。

市规划资源部门应当将通过管线跟踪测量、补充测量、智能感知、普查等方式取得以及管线权属单位汇交的管线数据，与管线地理信息库中的存量数据进行校核，及时更新、完善管线地理信息库。

### 第五十一条 （数据应用）

管线地理信息库数据按照规定通过大数据资源平台进行共享。住房城乡建设管理、规划资源等部门以及管线权属单位，可以依托管线地理信息库开发应用场景，加强在管线规划、计划、建设、维护、保护和公共服务等方面的数据应用。

管线地理信息库数据的共享和开发应用，应当符合国家和本市有关数据安全、保密等管理规定。

## 第七章 法律责任

### 第五十二条 （指引性规定）

对违反本办法规定的行为，法律、法规已有处理规定的，从其规定。

### 第五十三条 （对违反地下管线测量资料报送要求的处理）

违反本办法第三十条第一款、第二款规定，管线建设单位未按照要求报送地下管线测量资料的，由规划资源部门责令限期改正；逾期不改正的，予以通报批评，并处1万元以上3万元以下罚款。

### 第五十四条 （对违反事先告知进场测绘时间要求的处理）

违反本办法第三十一条第二款规定，测绘单位未事先告知进场测绘时间的，由规划资源部门予以通报批评，并处3000元以上1万元以下罚款。

### 第五十五条 （对违反有关管线位置图纸报送要求的处理）

## 上海市律师协会物业管理业务研究委员会

违反本办法第四十一条第二款规定，管线权属单位未按照要求报送标识被拆除、废弃管线位置图纸的，由规划资源部门责令限期改正；逾期不改正的，予以通报批评，并处1万元以上3万元以下罚款。

### 第五十六条（对违反设施设置、搭载要求的处理）

违反本办法第四十六条第二款规定，擅自在综合杆及合杆管道上设置、搭载设施的，由住房城乡建设管理部门责令限期改正，可以处5000元以上2万元以下罚款；情节严重的，处2万元以上5万元以下罚款。

### 第五十七条（对违反管线数据汇交要求的处理）

违反本办法第五十条第二款规定，管线权属单位未按照要求汇交管线数据的，由规划资源部门责令限期改正；逾期不改正的，予以通报批评。

### 第五十八条（信用管理）

住房城乡建设管理、规划资源和其他有关部门应当按照国家和本市有关规定，将单位在管线管理活动中的相关信用信息归集至本市公共信用信息服务平台，并依法采取守信激励和失信惩戒措施。

### 第五十九条（行政责任）

住房城乡建设管理、规划资源和其他有关部门及其工作人员有玩忽职守、滥用职权、徇私舞弊行为的，对直接负责的主管人员和其他直接责任人员依法给予处分。

## 第八章 附 则

### 第六十条（参照适用）

本市建筑物、构筑物用地范围内非市政公用管线管理，参照本办法有关规定执行。

### 第六十一条（施行日期）

本办法自2025年3月1日起施行。1988年6月7日上海市人民政府发布、根据1997年12月14日上海市人民政府令第53

号修正的《上海市城市道路与地下管线施工管理暂行办法》，1989年7月27日上海市人民政府批准、根据2001年1月9日上海市人民政府令第97号第一次修正、2004年6月24日上海市人民政府令第28号第二次修正并重新发布的《上海市城市道路与地下管线施工管理暂行办法的补充规定》，2001年9月

## 上海市律师协会物业管理业务研究委员会

13 日上海市人民政府令第 106 号发布、根据 2004 年 6 月 24 日上海市人民政府令第 28 号第一次修正、2008 年 8 月 1 日上海市人民政府令第 6 号第二次修正、2010 年 12 月 20 日上海市人民政府令第 52 号第三次修正并重新发布的《上海市城市道路架空线管理办法》，2001 年 9 月 14 日上海市人民政府令第 107 号发布、根据 2016 年 6 月 21 日上海市人民政府令第 42 号修正并重新发布的《上海市管线工程规划管理办法》，同时废止。

## 上海市建筑垃圾处理管理规定

上海市人民政府令第 16 号

《上海市人民政府关于修改〈上海市建筑垃圾处理管理规定〉的决定》已经 2024 年 12 月 30 日市政府第 76 次常务会议通过，现予公布，自 2025 年 3 月 15 日起施行。

龚正 市长

2025 年 1 月 17 日

### 上海市人民政府关于修改《上海市建筑垃圾处理管理规定》的决定

(2025 年 1 月 17 日上海市人民政府令第 16 号公布 自 2025 年 3 月 15 日起施行)

经研究，市人民政府决定，对《上海市建筑垃圾处理管理规定》作如下修改：

一、增加一款，作为第五条第三款：

区和乡（镇）人民政府、街道办事处应当将建筑垃圾处理管理纳入城市运行“一网统管”范围，加强日常巡查，对巡查发现的问题，及时派单调度相关部门和单位进行处置。

二、将第七条的条标修改为“信息归集、共享和应用”，条文修改为：

市绿化市容行政管理部门应当会同市住房城乡建设、交通、水务、国防动员、房屋管理、公安、生态环境、城管执法等部门，依托大数据资源平台，加强部门间相关许可、监管、执法信息的归集、共享和应用，为实现建筑垃圾全过程管理提供支撑。

三、将第十一条的条标修改为“资源化利用产品使用”，条文修改为：

本市实施建筑垃圾资源化利用产品的强制使用制度。建筑垃圾资源化利用产品应当符合标准，并按照规定的范围、比例和质量等要求使用。具体办法由市住房城乡建设行政管理部门会同市发展改革、交通等行政管理部门制定。

市住房城乡建设行政管理部门负责编制建筑垃圾资源化利用产品应用标准。

四、将第十七条的条标修改为“场所备案管理”，条文修改为：

## 上海市律师协会物业管理业务研究委员会

消纳场所和需要回填建筑垃圾的建设工程，用于消纳建筑垃圾的低洼地、废沟浜等场所，以及临时堆存建筑垃圾的场所，有关单位应当在启用前向所在地的区绿化市容行政管理部门备案。

区绿化市容行政管理部门应当指派专人至现场予以核实和指导，并根据实际需要，征询规划资源、农业农村、水务、生态环境等行政管理部门和所在地乡（镇）人民政府、街道办事处的意见。

五、增加一款，作为第十八条第二款：

用于消纳建筑垃圾的低洼地、废沟浜等场所和临时堆存建筑垃圾的场所要求，由市绿化市容行政管理部门另行制定。

六、将第二十六条的条标修改为“备案和处置申报”，第一款、第二款修改为：

施工单位应当编制建设工程垃圾处理方案，采取污染防治措施，并在工程开工前报工程所在地的区绿化市容行政管理部门备案。建设工程垃圾处理方案应当包括工程概况、建设工程垃圾的源头减量措施、污染防治措施、计划产生总量、消纳利用方式、排放计划安排等内容。

施工单位应当依法向工程所在地的区绿化市容行政管理部门申请取得建筑垃圾处置证。申请建筑垃圾处置证应当提交申报处置的排放种类、数量、中转码头、中转分拣场所、消纳场所、资源化利用设施等信息，以及运输合同、处置合同和运输费、处置费列支信息。

七、将第二十七条的条标修改为“事中事后监管”，条文修改为：

绿化市容行政管理部门应当加强对建设工程垃圾处置申报的事中事后监管，在日常检查中和工程竣工前，对建设工程垃圾处置情况进行核查。

住房城乡建设、交通、水务、国防动员、房屋管理等相关行政管理部门进行施工质量安全现场检查时，应当查验处置证；发现施工单位未取得处置证的，应当及时通知城市管理综合执法部门到现场处理。

八、增加一条，作为第二十八条（施工现场公示要求）：

施工单位应当在施工现场公示建设工程垃圾处理方案概要和处置证概要，具体内容由市绿化市容行政管理部门会同相关行政管理部门确定。

九、将第二十九条改为第三十条，条标修改为“施工现场管理要求”，第四款修改为：

## 上海市律师协会物业管理业务研究委员会

施工现场的建设工程垃圾管理情况，纳入本市文明施工工地创建内容。

增加两款，分别作为第二款、第六款：

施工单位应当按照要求在运输车辆进出施工现场的出入口安装视频监控系统，采取相应技术措施，识别并记录运输车辆信息。

绿化市容、住房城乡建设、交通、水务、国防动员、房屋管理等相关行政管理部门应当督促施工单位按照本规定，落实施工现场管理要求。

十、将原第三十条改为第三十一条，第二款修改为：

交通、公安、海事行政管理部门在日常监督检查时，发现运输建设工程垃圾的车辆、船舶未携带处置证副本的，应当及时通知城市管理综合执法部门到现场处理。

增加一款，作为第三款：

本条第一款规定的建筑垃圾运输车辆、船舶的技术和运输管理要求的具体内容，由市绿化市容行政管理部门会同相关行政管理部门确定。

十一、将原第三十一条改为第三十二条，增加一款，作为第三款：

消纳场所、资源化利用设施、中转码头、中转分拣场所的经营单位对未携带处置证副本或者不符合处置证内容的，有权拒绝接收，并应当立即向所在地的区绿化市容行政管理部门报告。

十二、将原第三十二条改为第三十三条，条标修改为“运输单位信息报送”，条文修改为：

道路、水路运输单位应当定期将建设工程垃圾的运输量和处置量，报送工程所在地的区绿化市容行政管理部门或者市绿化市容行政管理部门。

十三、将第四十三条改为第四十四条，第一款增加两项，分别作为第一项、第三项：

（一）违反第二十八条规定，施工单位未在施工现场公示建设工程垃圾处理方案概要和处置证概要的，处 1000 元以上 5000 元以下罚款；

（三）违反第三十条第二款规定，施工单位未按照要求安装视频监控系统，采取相应技术措施，识别并记录运输车辆信息的，处 1000 元以上 1 万元以下罚款。

十四、将第四十五条改为第四十六条，条标修改为“对违反中转与消纳利用



## 上海市律师协会物业管理业务研究委员会

及信息报送要求的处理”，增加一款，作为第二款：

违反第三十三条规定，道路、水路运输单位未定期报送运输量和处置量的，由城市管理综合执法部门责令改正，处 5000 元以上 5 万元以下罚款。

十五、将第四十八条改为第四十九条，条文修改为：

运输单位有下列违法行为在一定期间内被处罚 3 次以上的，由市城管执法部门依照《上海市市容环境卫生管理条例》有关规定，吊销其建设工程垃圾运输许可证：

- （一）未采取密闭、包扎、覆盖等措施，防止泄漏、遗撒；
- （二）运输车辆、船舶超载运输建设工程垃圾；
- （三）擅自倾倒、抛撒、堆放、处置建设工程垃圾；
- （四）承运未取得处置证的施工单位产生的建设工程垃圾。

运输单位有前款第（三）项或者第（四）项违法行为，对生态环境造成重大损害或者产生恶劣社会影响的，由市城管执法部门依照《上海市市容环境卫生管理条例》有关规定，直接吊销其建设工程垃圾运输许可证。

本条第一款所指的一定期间，由市城管执法部门规定并向社会公布。

十六、增加一条，作为第五十条（其他法律责任）：

违反本规定，造成环境污染或者生态破坏的，应当依法承担相应的损害赔偿责任；构成犯罪的，依法追究刑事责任。

十七、删去原第五十条。

十八、其他修改：

在第十八条第一项的“电子信息装置”前增加“视频监控系统”；将第二十三条第一款第一项修改为“依法取得水路运输许可证”；在原第三十条第一款中的“资源化利用设施”后增加“和载重”，将“按照交通、公安等行政管理部门规定的线路、时间行驶”修改为“按照交通、公安以及海事行政管理部门规定的区域（路线）、时间行驶，不得超载运输建设工程垃圾”；删去原第三十一条第一款第五项中的“结算”；将第四十七条中的“处 100 元以上 1000 元以下罚款”修改为“对个人处 100 元以上 1000 元以下罚款，对单位处 500 元以上 5000 元以下罚款”；删去原第四十九条中的“由所在单位或者上级主管部门依法”，将“给予行政处分”修改为“依法给予处分”。

## 上海市律师协会物业管理业务研究委员会

将第二十二条第一款中的“建筑垃圾运输许可证”修改为“建设工程垃圾运输许可证”；将第二十四条第一款修改为“施工单位应当委托取得建设工程垃圾运输许可证的单位运输”；将第二十四条第二款、第二十五条、第四十二条中的“建设单位”均修改为“施工单位”；删去第二十六条第四款中的“建设单位和”。

将第四条第三款中的“市和区城市管理行政执法部门以及乡（镇）人民政府（以下统称“城管执法部门”）”修改为“市和区城管执法部门以及乡（镇）人民政府、街道办事处（以下统称“城市管理综合执法部门”）”；将第四条第四款中的“规划国土”“物价”“质量技监”“环保”“民防”分别修改为“规划资源”“价格”“市场监管”“生态环境”“国防动员”，增加“房屋管理”；将第十六条第一款中的“会同市住房城乡建设行政管理部门”修改为“会同市规划资源、住房城乡建设行政管理部门”；将第四十二条、原第四十三条第一款、原第四十四条、原第四十五条、原第四十六条、第四十七条中的“城管执法部门”均修改为“城市管理综合执法部门”。

本决定自 2025 年 3 月 15 日起施行。《上海市建筑垃圾处理管理规定》根据本决定作相应修改，并对部分文字和条文顺序作相应调整后，重新公布。

## 上海市建筑垃圾处理管理规定

(2017年9月18日上海市人民政府令第57号公布 根据2025年1月17日上海市人民政府令第16号修正)

### 第一章 总则

#### 第一条 (目的和依据)

为了加强本市建筑垃圾的管理,促进源头减量减排和资源化利用,维护城市市容环境卫生,根据《中华人民共和国固体废物污染环境防治法》《上海市市容环境卫生管理条例》和其他有关法律、法规的规定,结合本市实际,制定本规定。

#### 第二条 (适用范围和含义)

本市行政区域内建筑垃圾的减量减排、循环利用,收集、运输、中转、分拣、消纳等处置活动,以及相关监督管理,适用本规定。

建筑垃圾包括建设工程垃圾和装修垃圾。建设工程垃圾是指建设工程的新建、改建、扩建、修缮或者拆除等过程中,产生的弃土、弃料和其他废弃物。装修垃圾是指按照国家规定无需实施施工许可管理的房屋装饰装修过程中,产生的弃料和其他废弃物。

#### 第三条 (处理原则)

建筑垃圾处理实行减量化、资源化、无害化和“谁产生、谁承担处理责任”的原则。

#### 第四条 (管理部门)

市绿化市容行政管理部门是本市建筑垃圾处理的主管部门,负责建筑垃圾处理的监督管理工作。区绿化市容行政管理部门负责所辖区域内建筑垃圾处理的具体管理工作。

市住房城乡建设行政管理部门负责本市建筑垃圾中的建筑废弃混凝土回收利用的管理工作。

市和区城管执法部门以及乡(镇)人民政府、街道办事处(以下统称“城市管理综合执法部门”)依法对违反本规定的有关行为实施行政处罚。

发展改革、交通、公安、规划资源、经济信息化、海事、水务、价格、市场

监管、生态环境、国防动员、房屋管理等行政管理部门按照各自职责，协同实施本规定。

第五条 （属地管理）

区人民政府是所辖区域内建筑垃圾处理管理的责任主体，应当加强对所辖区域内建筑垃圾处理管理工作的领导。

乡（镇）人民政府、街道办事处在区绿化市容行政管理部门的指导下，做好所辖区域内建筑垃圾处理的源头管理以及协同配合工作。

区和乡（镇）人民政府、街道办事处应当将建筑垃圾处理管理纳入城市运行“一网统管”范围，加强日常巡查，对巡查发现的问题，及时派单调度相关部门和单位进行处置。

建筑垃圾处理管理工作所需经费，应当纳入各级人民政府的财政预算。

第六条 （分类处理）

建筑垃圾应当按照下列要求，进行分类处理：

- （一）工程渣土，进入消纳场所进行消纳；
- （二）泥浆，进入泥浆预处理设施进行预处理后，进入消纳场所进行消纳；
- （三）装修垃圾和拆除工程中产生的废弃物，经分拣后进入消纳场所和资源化利用设施进行消纳、利用；
- （四）建筑废弃混凝土，进入资源化利用设施进行利用。

第七条 （信息归集、共享和应用）

市绿化市容行政管理部门应当会同市住房城乡建设、交通、水务、国防动员、房屋管理、公安、生态环境、城管执法等部门，依托大数据资源平台，加强部门间相关许可、监管、执法信息的归集、共享和应用，为实现建筑垃圾全过程管理提供支撑。

第八条 （信用管理）

相关单位违反本规定的，市绿化市容、住房城乡建设等行政管理部门应当按照国家和本市规定，将相关失信信息纳入市公共信用信息服务平台。

第九条 （行业自律）

本市建设、施工、市容环卫等相关行业协会应当制定行业自律规范，督促本协会的会员单位加强建筑垃圾处理活动的管理；对违反自律规范的会员单位，可

以采取相应的自律惩戒措施。

## 第二章 源头减量与资源循环利用

### 第十条 （源头减量减排）

本市推广装配式建筑、全装修房、建筑信息模型应用、绿色建筑设计标准等新技术、新材料、新工艺、新标准，促进建筑垃圾的源头减量。

本市鼓励通过完善建设规划标高、堆坡造景、低洼填平等就地利用方式，以及施工单位采取道路废弃沥青混合料再生、泥浆干化、泥沙分离等施工工艺，减少建筑垃圾的排放。

采用本条第一款、第二款规定的源头减量减排措施的，应当符合国家和本市有关规划、环保等方面的规定。

### 第十一条 （资源化利用产品使用）

本市实施建筑垃圾资源化利用产品的强制使用制度。建筑垃圾资源化利用产品应当符合标准，并按照规定的范围、比例和质量等要求使用。具体办法由市住房城乡建设行政管理部门会同市发展改革、交通等行政管理部门制定。

市住房城乡建设行政管理部门负责编制建筑垃圾资源化利用产品应用标准。

### 第十二条 （工程建设相关单位要求）

建设单位、施工单位应当在工程招标文件、承发包合同和施工组织设计中，明确施工现场建筑垃圾减量减排的具体要求和措施，以及建筑垃圾资源化利用产品的相关使用要求。

监理单位应当将前款规定的相关要求和措施纳入监理范围。

### 第十三条 （科研与技术合作）

本市鼓励高等院校、科研机构、建筑垃圾资源化利用企业等单位开展相关科学研究和技术合作，推广建筑垃圾资源化利用新技术、新材料、新工艺、新设备。

### 第十四条 （政策扶持）

市发展改革行政管理部门应当会同相关行政管理部门制定政策，对建筑垃圾资源化利用产品使用和符合产业发展导向的建筑垃圾资源化利用企业等予以扶持。

### 第十五条 （建筑废弃混凝土回收利用）

建筑废弃混凝土应当由相关企业按照有关规定进行回收利用。具体办法由市住房城乡建设行政管理部门会同市绿化市容行政管理部门另行制定。

### 第三章 处置场所、设施的规划与建设

#### 第十六条 （规划与建设计划）

市绿化市容行政管理部门应当会同市规划资源、住房城乡建设行政管理部门编制本市消纳建筑垃圾的场所（以下简称“消纳场所”）、资源化利用设施所需场所和含泥浆预处理设施在内的中转分拣场所（以下统称“中转分拣场所”）的专项规划，并按照法定程序报市人民政府批准。

区人民政府应当按照前款规定的规划，编制所辖区域内消纳场所、资源化利用设施和中转分拣场所的建设计划，并负责组织实施。

#### 第十七条 （场所备案管理）

消纳场所和需要回填建筑垃圾的建设工程，用于消纳建筑垃圾的低洼地、废沟浜等场所，以及临时堆存建筑垃圾的场所，有关单位应当在启用前向所在地的区绿化市容行政管理部门备案。

区绿化市容行政管理部门应当指派专人至现场予以核实和指导，并根据实际需要，征询规划资源、农业农村、水务、生态环境等行政管理部门和所在地乡（镇）人民政府、街道办事处的意见。

#### 第十八条 （处置场所与设施的要求）

消纳场所、资源化利用设施和中转分拣场所应当符合下列要求：

- （一）有符合市绿化市容行政管理部门规定要求的视频监控系统、电子信息装置；
- （二）有符合消纳、资源化利用和分拣需要的机械设备和照明、消防等设施；
- （三）有符合规定的围挡和经过硬化处理的出入口道路；
- （四）有与消纳、资源化利用和分拣规模相适应的堆放、作业场地；
- （五）在出口处设置车辆冲洗的专用场地，配备运输车辆冲洗保洁设施。

用于消纳建筑垃圾的低洼地、废沟浜等场所和临时堆存建筑垃圾的场所要求，由市绿化市容行政管理部门另行制定。

#### 第十九条 （中转码头）

市交通行政管理部门应当会同市绿化市容行政管理部门，根据本市建筑垃圾水运需求和实际情况，完善转运建筑垃圾的码头（以下简称“中转码头”）布局，推进中转码头的建设。

中转码头应当依法取得港口经营许可，并配备符合市绿化市容行政管理部门规定要求的视频监控系统、电子信息装置和防污设施。

中转码头应当向所在地的区绿化市容行政管理部门备案。

#### 第四章 建设工程垃圾的处置

##### 第二十条 （工程招标与发包要求）

产生建设工程垃圾的建设单位和建筑物、构筑物拆除单位（以下统称“建设单位”）在工程招投标或者直接发包时，应当在工程招标文件和承发包合同中，明确施工单位在施工现场建设工程垃圾规范排放、分类处理以及禁止混同等方面的具体要求和措施。

##### 第二十一条 （运输与处置费用的列支）

建设单位在编制建设工程概算、预算时，应当专门列支建设工程垃圾的运输费和处置费。

##### 第二十二条 （运输单位的产生）

建设工程垃圾的运输单位通过招投标方式产生，并依法取得市绿化市容行政管理部门核发的建设工程垃圾运输许可证。建设工程垃圾运输许可证的有效期限不超过 5 年。

运输单位的基本信息应当向社会公布。

运输单位招投标的具体办法，由市绿化市容行政管理部门会同相关行政管理部门制定。

##### 第二十三条 （招标条件）

市绿化市容行政管理部门组织实施本市水路运输单位的招投标活动。招标条件应当包括下列内容：

- （一）依法取得水路运输许可证；
- （二）自有运输船舶的数量、运输船舶总载重量或者总核载质量符合有关要求；
- （三）运输船舶符合本市建筑垃圾运输船舶技术及运输管理要求；
- （四）有健全的企业管理制度。

区绿化市容行政管理部门组织实施本辖区道路运输单位的招投标活动。招标条件应当包括下列内容：

- (一) 有道路运输车辆营运证的自有运输车辆数量符合有关要求；
- (二) 运输车辆符合本市建筑垃圾运输车辆技术及运输管理要求；
- (三) 运输车辆驾驶员数量与运输车辆数量相适应，并通过有关部门组织的交通安全培训；
- (四) 运输车辆驾驶员具有 3 年以上驾驶大型车辆的经历，无承担全部责任或者主要责任的致人死亡的道路交通事故记录；
- (五) 有健全的企业管理制度。

第二十四条 （选择运输单位与确定场所设施）

施工单位应当委托取得建设工程垃圾运输许可证的单位运输。

施工单位应当确定符合本规定要求的消纳场所、资源化利用设施；未能确定的，应当向工程所在地的区绿化市容行政管理部门提出申请，由区绿化市容行政管理部门根据统筹安排原则指定。

第二十五条 （运输费与处置费的确定）

建设工程垃圾的运输费、处置费由施工单位分别与运输单位和消纳场所、资源化利用设施的经营单位协商确定，并在运输合同、处置合同中予以明确。

第二十六条 （备案和处置申报）

施工单位应当编制建设工程垃圾处理方案，采取污染防治措施，并在工程开工前报工程所在地的区绿化市容行政管理部门备案。建设工程垃圾处理方案应当包括工程概况、建设工程垃圾的源头减量措施、污染防治措施、计划产生总量、消纳利用方式、排放计划安排等内容。

施工单位应当依法向工程所在地的区绿化市容行政管理部门申请取得建筑垃圾处置证。申请建筑垃圾处置证应当提交申报处置的排放种类、数量、中转码头、中转分拣场所、消纳场所、资源化利用设施等信息，以及运输合同、处置合同和运输费、处置费列支信息。

区绿化市容行政管理部门应当自受理申请之日起 5 个工作日内进行审核。符合处置规定的，核发处置证，并按照运输车辆、船舶数量配发相应份数的处置证副本；不符合处置规定的，不予核发处置证，并向申请单位书面告知原因。

处置证应当载明施工单位名称、运输单位名称、工程名称及地点、排放期限、中转码头、中转分拣场所、消纳场所、资源化利用设施、运输车辆车牌号、运输



船舶编号、运输线路、运输时间等事项。

禁止涂改、倒卖、出租、出借或者转让处置证。

第二十七条 （事中事后监管）

绿化市容行政管理部门应当加强对建设工程垃圾处置申报的事中事后监管，在日常检查中和工程竣工前，对建设工程垃圾处置情况进行核查。

住房城乡建设、交通、水务、国防动员、房屋管理等相关行政管理部门进行施工质量安全现场检查时，应当查验处置证；发现施工单位未取得处置证的，应当及时通知城市管理综合执法部门到现场处理。

第二十八条 （施工现场公示要求）

施工单位应当在施工现场公示建设工程垃圾处理方案概要和处置证概要，具体内容由市绿化市容行政管理部门会同相关行政管理部门确定。

第二十九条 （施工现场分类要求）

施工单位应当对施工现场排放的建设工程垃圾进行分类。建设工程垃圾不得混入生活垃圾和危险废物。

第三十条 （施工现场管理要求）

施工单位应当配备施工现场建设工程垃圾管理人员，并按照本市建筑垃圾启运管理规范，填写运输车辆预检单，监督施工现场建设工程垃圾的规范装运，确保运输车辆冲洗干净后驶离。

施工单位应当按照要求在运输车辆进出施工现场的出入口安装视频监控系统，采取相应技术措施，识别并记录运输车辆信息。

运输单位应当安排管理人员对施工现场运输车辆作业进行监督管理，并按照施工现场管理要求，做好运输车辆密闭启运和清洗工作，保证运输车辆安装的电子信息装置等设备正常、规范使用。

施工单位发现运输单位有违反施工现场建设工程垃圾管理要求行为的，应当要求运输单位立即改正；运输单位拒不改正的，施工单位应当立即向工程所在地的区绿化市容行政管理部门报告。区绿化市容行政管理部门接到施工单位的报告后，应当及时到施工现场进行处理。

施工现场的建设工程垃圾管理情况，纳入本市文明施工工地创建内容。

绿化市容、住房城乡建设、交通、水务、国防动员、房屋管理等相关行政管

理部门应当督促施工单位按照本规定，落实施工现场管理要求。

第三十一条 （车船运输规范）

运输建设工程垃圾的车辆、船舶应当符合本市建筑垃圾运输车辆、船舶的技术和运输管理要求，统一标识，统一安装、使用记录路线、时间、中转分拣场所、中转码头、消纳场所、资源化利用设施和载重的电子信息装置，随车辆、船舶携带处置证副本，并按照交通、公安以及海事行政管理部门规定的区域（路线）、时间行驶，不得超载运输建设工程垃圾。

交通、公安、海事行政管理部门在日常监督检查时，发现运输建设工程垃圾的车辆、船舶未携带处置证副本的，应当及时通知城市管理综合执法部门到现场处理。

本条第一款规定的建筑垃圾运输车辆、船舶的技术和运输管理要求的具体内容，由市绿化市容行政管理部门会同相关行政管理部门确定。

第三十二条 （经营单位义务）

消纳场所、资源化利用设施和中转码头的经营单位应当履行下列义务：

- （一）按照规定受纳建设工程垃圾；
- （二）保持相关设备、设施完好；
- （三）保持场所、设施、中转码头和周边环境整洁；
- （四）对进入场所、设施、中转码头的运输车辆、船舶以及受纳建设工程垃圾数量等情况进行记录，并定期将汇总数据报告市或者区绿化市容行政管理部门；
- （五）对所受纳的、符合要求的建设工程垃圾，向运输单位出具建筑垃圾消纳凭证。

中转分拣场所经营单位除应当履行前款第（一）（二）（三）（四）项义务外，还应当按照建筑垃圾分拣规范，对建设工程垃圾进行分拣，并分别堆放。

消纳场所、资源化利用设施、中转码头、中转分拣场所的经营单位对未携带处置证副本或者不符合处置证内容的，有权拒绝接收，并应当立即向所在地的区绿化市容行政管理部门报告。

本市建筑垃圾分拣的具体规范，由市绿化市容行政管理部门会同相关行政管理部门制定。

第三十三条 （运输单位信息报送）

道路、水路运输单位应当定期将建设工程垃圾的运输量和处置量，报送工程所在地的区绿化市容行政管理部门或者市绿化市容行政管理部门。

**第三十四条 （拆违产生的废弃物处置）**

依法对违法建筑实施拆除产生的废弃物，应当按照本章有关要求进行处理；但是仅产生零星废弃物的，可以按照本规定第五章有关要求进行处理。

**第五章 装修垃圾的处置**

**第三十五条 （投放管理责任人）**

本市实行装修垃圾投放管理责任人制度。

住宅小区由业主委托物业服务企业实施物业管理的，受委托的物业服务企业为责任人；未委托物业服务企业实施物业管理的，业主为责任人。

机关、企事业单位、社会团体等单位的办公和经营场所，委托物业服务企业实施物业管理的，受委托的物业服务企业为责任人；未委托物业服务企业实施物业管理的，单位为责任人。

**第三十六条 （投放管理责任人义务）**

装修垃圾投放管理责任人应当履行下列义务：

- （一）设置专门的装修垃圾堆放场所；
- （二）不得将生活垃圾、危险废物混入装修垃圾堆放场所；
- （三）保持装修垃圾堆放场所整洁，采取措施防止扬尘污染；
- （四）明确装修垃圾投放规范、投放时间、监督投诉方式等事项。

装修垃圾投放管理责任人确因客观条件限制无法设置装修垃圾堆放场所的，应当告知所在地乡（镇）人民政府、街道办事处，由乡（镇）人民政府、街道办事处负责指定装修垃圾堆放场所。

**第三十七条 （投放要求）**

装修垃圾产生单位和个人应当将装修垃圾投放至装修垃圾投放管理责任人设置的或者由乡（镇）人民政府、街道办事处指定的装修垃圾堆放场所，并遵守下列具体投放要求：

- （一）将装修垃圾和生活垃圾分别收集，不得混同；
- （二）将装修垃圾进行袋装；
- （三）装修垃圾中的有害废弃物另行投放至有害垃圾收集容器。

鼓励装修垃圾产生单位和个人对可资源化利用的装修垃圾进行分类投放；装修垃圾投放管理责任人应当予以引导。

第三十八条 （定向清运）

装修垃圾投放管理责任人应当将其管理范围内产生的装修垃圾，交由符合规定的市容环境卫生作业服务单位（以下简称“作业服务单位”）进行清运，并明确清运时间、频次、费用及支付结算方式等事项。

第三十九条 （作业服务单位）

作业服务单位通过招投标方式产生；具体招投标活动由区绿化市容行政管理部门组织实施，并将中标的作业服务单位向社会公布。

作业服务单位的招标条件应当包括：

- （一）有道路运输车辆营运证的自有运输车辆；
- （二）运输车辆符合本市建筑垃圾运输车辆技术及运输管理要求；
- （三）运输车辆驾驶员数量与运输车辆数量相适应，并通过有关部门组织的交通安全培训；
- （四）有健全的企业管理制度。

区绿化市容行政管理部门应当与中标的作业服务单位签订作业服务协议，明确装修垃圾作业服务的范围、规范、期限、中转分拣场所以及服务费用的确定方式等事项。

第四十条 （清运服务要求）

作业服务单位应当使用符合本市建筑垃圾运输车辆技术及运输管理要求的运输车辆，将装修垃圾运输至作业服务协议约定的中转分拣场所。

作业服务单位、清运费标准等事项应当在物业管理区域公布。

第四十一条 （中转分拣场所经营单位义务）

装修垃圾中转分拣场所经营单位应当履行本规定第三十二条第二款的相关义务。

第四十二条 （清运费）

装修垃圾清运费由产生单位和个人承担。

本市市容环卫、物业管理、装饰装修等行业协会应当定期汇总各区装修垃圾清运收费价格信息，并向社会公布。

## 第六章 法律责任

### 第四十三条 （对违反处置证管理要求的处理）

违反第二十六条第五款规定，施工单位涂改、倒卖、出租、出借或者转让处置证的，由城市管理综合执法部门责令改正，处 5000 元以上 5 万元以下罚款。

### 第四十四条 （对违反施工现场要求的处理）

对违反本规定有关施工现场要求的行为，由城市管理综合执法部门责令改正，并按照下列规定处罚：

（一）违反第二十八条规定，施工单位未在施工现场公示建设工程垃圾处理方案概要和处置证概要的，处 1000 元以上 5000 元以下罚款；

（二）违反第二十九条规定，施工单位未对施工现场排放的建设工程垃圾进行分类的，处 3000 元以上 3 万元以下罚款；

（三）违反第三十条第二款规定，施工单位未按照要求安装视频监控系统，采取相应技术措施，识别并记录运输车辆信息的，处 1000 元以上 1 万元以下罚款；

（四）违反第三十条第三款规定，运输单位未安排管理人员到施工现场进行监督管理的，处 1000 元以上 1 万元以下罚款。

违反第三十条第一款规定，施工单位未配备管理人员进行监督管理的，由住房城乡建设行政管理部门责令改正，处 1000 元以上 1 万元以下罚款。

### 第四十五条 （对违反运输要求的处理）

违反第三十一条第一款、第四十条第一款规定，运输单位或者作业服务单位使用不符合本市建筑垃圾运输车辆、船舶相关要求的车辆或者船舶的，由城市管理综合执法部门责令改正，并按照下列规定处罚：

（一）违反相关技术要求的，处 1000 元以上 1 万元以下罚款；

（二）违反相关运输管理要求的，处 200 元以上 2000 元以下罚款。

### 第四十六条 （对违反中转与消纳利用及信息报送要求的处理）

违反第三十二条第一款、第二款或者第四十一条规定，消纳场所、资源化利用设施、中转码头或者中转分拣场所的经营单位未履行相关义务的，由城市管理综合执法部门责令改正，处 5000 元以上 5 万元以下罚款。

违反第三十三条规定，道路、水路运输单位未定期报送运输量和处置量的，由城市管理综合执法部门责令改正，处 5000 元以上 5 万元以下罚款。

第四十七条 （对违反装修垃圾堆放场所要求的处理）

违反第三十六条第一款第（一）项规定，装修垃圾投放管理责任人未设置专门的装修垃圾堆放场所的，由城市管理综合执法部门责令改正，处 1000 元以上 1 万元以下罚款。

第四十八条 （对违反装修垃圾投放要求的处理）

违反第三十七条第一款规定，装修垃圾产生单位或者个人未遵守具体投放要求的，由城市管理综合执法部门责令改正，对个人处 100 元以上 1000 元以下罚款，对单位处 500 元以上 5000 元以下罚款。

第四十九条 （对运输许可证的吊销处理）

运输单位有下列违法行为在一定期间内被处罚 3 次以上的，由市城管执法部门依照《上海市市容环境卫生管理条例》有关规定，吊销其建设工程垃圾运输许可证：

- （一）未采取密闭、包扎、覆盖等措施，防止泄漏、遗撒；
- （二）运输车辆、船舶超载运输建设工程垃圾；
- （三）擅自倾倒、抛撒、堆放、处置建设工程垃圾；
- （四）承运未取得处置证的施工单位产生的建设工程垃圾。

运输单位有前款第（三）项或者第（四）项违法行为，对生态环境造成重大损害或者产生恶劣社会影响的，由市城管执法部门依照《上海市市容环境卫生管理条例》有关规定，直接吊销其建设工程垃圾运输许可证。

本条第一款所指的一定期间，由市城管执法部门规定并向社会公布。

第五十条 （其他法律责任）

违反本规定，造成环境污染或者生态破坏的，应当依法承担相应的损害赔偿责任；构成犯罪的，依法追究刑事责任。

第五十一条 （行政监督）

违反本规定，区和乡（镇）人民政府、街道办事处以及相关行政管理部门及其工作人员有下列行为之一，对直接负责的主管人员和其他直接责任人员依法给予处分：

- （一）未按照要求落实建筑垃圾处置场所、设施建设；
- （二）未按照要求组织实施运输单位、作业服务单位的招投标活动；

## 上海市律师协会物业管理业务研究委员会

(三) 未指定装修垃圾堆放场所；

(四) 未依法履行建筑垃圾处理监督管理职责的其他情形。

### 第七章 附则

第五十二条 (施行日期)

本规定自 2018 年 1 月 1 日起施行。2010 年 11 月 8 日上海市人民政府令第 50 号公布的《上海市建筑垃圾和工程渣土处置管理规定》同时废止。

---

报送：国务院，市人大常委会。

主送：各区人民政府，市政府各委、办、局。

抄送：市委各部门，市政协办公厅，市纪委监委，市高院，市检察院。

---

上海市人民政府办公厅

2025 年 1 月 22 日印发

---

## 二、司法案例

### 开发商名下的地下室、地下车库及其他用途 房屋在业主大会表决中是否有表决权？

作者：上海市金马律师事务所 张远征律师

#### 一、案情介绍：

2021年1月28日，上海市嘉定区SC名都三期四期小区召开业主大会，就是否同意《SC名都三期四期选聘物业服务企业方案》征询全体业主意见，送达表决意见单529张，表决意见单统计结果：发放选票529票、专有部分建筑面积85,189.77平方米，回收选票516票、专有部分建筑面积84,222.96平方米，同意选票490票、专有部分建筑面积60,414.82平方米，反对选票13票、专有部分建筑面积23,138.32平方米，未回收选票13票、专有部分建筑面积966.81平方米，参与表决票数占总票数86.14%、占专有部分建筑面积比例87.35%，同意票数占参与表决票数94.96%、占参与表决专有部分建筑面积比例71.73%；经物业管理区域内专有部分面积占比三分之二以上的业主且人数占比三分之二以上的业主参与表决，并经参与表决专有部分面积过半数的业主且参与表决人数过半数的业主同意。根据表决结果，《SC名都三期四期选聘物业服务企业方案》征询意见通过，SC名都三期四期业主委员会按照上述方案通过公开招标选聘新的物业服务企业。

原告是上海市嘉定区SC名都三期四期小区开发商，被告是上海市嘉定区SC名都三期四期小区业主委员会，开发商诉讼请求是撤销2021年1月28日业主大会授权业主委员会实施公开招标选聘新物业的决议。开发商诉讼中认为，其拥有独立产权的房屋面积、商业物业面积、地下室面积等依法属于专有部分的房产面积为61,721.93平方米，但被告在召开业主大会中仅统计商业部分20,832.16平方米，被告召开业主大会会议程序违法侵权，因此，请求人民法院撤销上述决议。



## 二、焦点问题：

开发商名下的地下室、地下车库及其他用途房屋在业主大会表决中是否有表决权？

## 三、裁判结果：

根据《最高人民法院关于审理建筑物区分所有权纠纷案件适用法律若干问题的解释》第二条“建筑区划内符合下列条件的房屋，以及车位、摊位等特定空间，应当认定为民法典第二编第六章所称的专有部分”，而被告没有将原告持有的地下室、地下车库及其他用途房屋计入投票权面积。但根据上海市住房和城乡建设管理委员会发布的《关于进一步贯彻实施〈上海市住宅物业管理规定〉的若干意见》（该意见于2016年发布，有效期至2021年9月30日）对于业主投票权的计算规定：建设单位的专有部分面积是指未销售的物业建筑面积，不包括停车库、依法归全体或者部分业主共有的物业、配电房等其他物业。该意见系本市根据本地区物业管理实践所制定的细化规定，与上位法也不发生冲突。被告根据该意见确定原告作为业主所享有的非住宅表决权面积，并不违反法律规定。依照流程进行了表决票的送达和投票工作，以多数业主有效选票表决方式产生的表决结果，符合相关法律规定。原告未能提供确实而充分的证据证明涉案小区业主大会表决结果违反了法律的强制性规定，故对其要求撤销2021年1月28日作出的业主大会表决结果的诉讼请求，本院不予支持。

## 四、法条链接

**《中华人民共和国民法典》第二百八十条** 业主大会或者业主委员会的决定，对业主具有法律约束力。

业主大会或者业主委员会作出的决定侵害业主合法权益的，受侵害的业主可以请求人民法院予以撤销。

## 五、案例评析

本案是一起特殊的业主撤销权纠纷案例，特殊之处之一，本案原告主体不是一般的业主，而是小区的开发商。特殊之处之二，原告以其名下的建筑面积存在

统计错误,而统计的错误部分均属于小区的配套其他用途的房屋。特殊之处之三,原告提出被告召开业主大会存在程序问题,但原告未提交任何证据,而要求被告提交证据证明召开业主大会合法。

按照法律规定,开发商未出售的房屋仍登记在其名下,其是房屋的产权人,有权以业主的身份提起业主撤销权之诉,关于这个问题没有争议,那么,开发商建造小区时登记名下其他业主共有的房屋或登记其名下的配套车库是否具有投票权?本案审理认为,该部分房屋或车库虽登记原告开发商名下,但其不属于一般意义上专有部分,小区业主大会议事规则已该部分投票权进行约定,且上海市地方法律也进行明确规定,因此,开发商以其建筑面积存在统计错误的理由不能成立。关于开发商主张的业主大会存在程序违法,要求被告业主委员会提交证据自证合法的诉请,人民法院不予采纳,认为不符合举证责任倒置的规定。因此,人民法院判决开发商败诉。

业主撤销权纠纷中任何一名受侵害的业主均可以请求人民法院予以撤销,业主撤销权行使的对象是业主大会或者业主委员会作出的决定,业主大会或业主委员会签署的合同不属于撤销权对象,因此,在司法实践中业主要求撤销业主委员会签署的物业服务合同,人民法院不会支持,撤销的理由是业主大会或业主委员会作出的决定侵害业主合法权益或者违反法定程序,侵权或违反法定程序的证据需要原告提供,该类案件不适用举证责任倒置。

## 李某诉某物业公司、某生活服务公司、电梯公司 A、电梯公司 B 侵权损失赔偿案

作者：上海九州通和律师事务所 底雪梅律师

——小区电梯突发故障致人受伤，可向侵权主体根据其相应过错责任大小要求赔偿

关键词：民事 电梯故障 侵权赔偿 过错推定原则 赔偿主体

### 基本案情：

某小区由某物业公司和某生活服务公司共同提供物业服务。某生活服务公司与电梯公司 A 签订《电梯维护保养合同》，约定由电梯公司 A 为某小区电梯提供维保服务，电梯公司 A 将小区电梯维保业务转委托给电梯公司 B，并签订《电梯维护保养委托合同》并在市场监督管理局备案。2023 年 4 月 27 日上午 6 时左右，业主李某从 11 楼乘坐电梯下楼时，因电梯发生故障下坠到 2 楼，导致其受伤。事发后，李某被送往医院住院治疗 18 天，共花费医疗费 28687.35 元。经鉴定，李某为十级伤残，后续治疗费预计 14000 元，建议伤后误工 240 日，护理 120 日，营养 90 日。

经查，事故电梯 2023 年 4 月 26 日 19 时 09 分因故障停在三楼，某生活服务公司联系电梯公司 B 进行维修，维保人员于当日 21 时 06 分回复电梯已恢复正常。据此，李某将某物业公司、某生活服务公司、电梯公司 A、电梯公司 B 诉至法院，要求赔偿各项损失共计 204234.35 元。

一审法院经审理认为，某生活服务公司、某物业公司共同为某小区提供物业服务，应当按照约定妥善维修、养护物业服务区域内的业主共有部分，维护物业服务区域内的基本秩序，采取合理措施保护业主的人身、财产安全。本案中，李某因电梯故障受伤，物业服务企业某生活服务公司、某物业公司作为案涉电梯的管理、使用单位，其聘请的电梯维保公司维保工作不到位，未尽到监督管理责任，对本次事故的发生具有一定过错，应当承担赔偿责任。电梯公司 B 作为案涉电梯

的维保单位，应当对其维护保养的电梯安全性能负责，因其未能及时查明电梯发生故障的原因，排除安全隐患，导致李某受伤，应当对李某所受损失承担赔偿责任。而电梯公司 A 将案涉小区电梯维保项目转委托给具有从事电梯安装(含维修)的资质电梯公司 B 时取得了物业服务企业同意，电梯公司 A 对本次事故的发生并无过错，无需承担赔偿责任。李某在乘坐电梯时并无禁止性行为，对本次事故的发生并无过错，无需对自身所受损失承担责任。

经核定，李某因此次事故造成的损失共计 170016.35 元。根据各方过错，法院酌情认定某生活服务公司、某物业公司对李某所受损失共同承担 20% 的赔偿责任；电梯公司 B 对李某所受损失承担 80% 的赔偿责任。

### 裁判理由：

法院生效裁判认为：本案的主要争议在于归责原则与赔偿主体的确定。

关于归责原则，《中华人民共和国民法典》第一千二百五十三条规定：“建筑物、构筑物或者其他设施及其搁置物、悬挂物发生脱落、坠落造成他人损害，所有人、管理人或者使用人不能证明自己没有过错的，应当承担侵权责任。所有人、管理人或者使用人赔偿后，有其他责任人的，有权向其他责任人追偿。因此乘梯人只需证明电梯坠落事实，并因电梯坠落遭受损害，即可要求电梯的所有人、管理人、使用人等承担赔偿责任。若电梯的所有人、管理人、使用人等不能证明自己没有过错，则推定其存在过错，应当承担赔偿责任。”故电梯致人损害适用过错推定责任原则，对于举证责任采取倒置规则。

在赔偿主体方面，主要涉及物业服务企业和电梯维保公司三个主体。根据《中华人民共和国民法典》第九百四十二条规定：物业服务人应当按照约定和物业的使用性质，妥善维修、养护、清洁、绿化和经营管理物业服务区域内的业主共有部分，维护物业服务区域内的基本秩序，采取合理措施保护业主的人身、财产安全。若发生电梯安全事故致人损害，物业公司能举证证明自己尽到了监督管理职责与安全保障义务，则不需承担责任。本案中，小区物业服务企业聘请的电梯公司 B 维保工作不到位，未尽到监督管理责任与安全保障义务，对本次事故的发生具有一定过错，应当承担赔偿责任。另根据《中华人民共和国特种设备安全法》第四十五条规定：电梯的维护保养单位应当在维护保养中严格执行安全技术规范

的要求，保证其维护保养的电梯的安全性能，并负责落实现场安全防护措施，保证施工安全。电梯的维护保养单位应当对其维护保养的电梯的安全性能负责；接到故障通知后，应当立即赶赴现场，并采取必要的应急救援措施。若发生电梯安全事故致人损害，维保公司能举证证明自己尽到了对电梯的维修保养、日常运行维护等义务，则不需承担责任。本案中，案涉电梯因故障维修后 12 小时内再次发生故障，电梯公司 B 作为小区电梯的维护保养责任人，未及时排除电梯安全隐患，电梯维保工作不到位，应承担赔偿责任。

### 裁判要旨

业主通过签订物业服务合同委托物业服务企业管理电梯等设施设备，物业服务企业对电梯负有管理维修保养义务；物业服务企业应选择合格的电梯维保单位，按照要求的周期监督保养，平时对电梯的正常使用进行管理监督，发现故障后及时采取相关措施。维保单位要认真按照相关安全技术规范要求实施电梯维保，加强对电梯关键部件和主要部件及安全保护装置的检查、维护，确保维保后的电梯安全性能。如果电梯运行发生安全事故，应根据具体案情确定生产厂家、管理单位、维保单位、使用者等多个主体之间需承担的赔偿责任。

### 关联索引

《中华人民共和国民法典》第 942 条、第 1253 条

《中华人民共和国特种设备安全法》第 45 条

## 严某与上海物业公司违反安全保障 义务责任纠纷之案例

作者：上海瀚英律师事务所 刘萍律师

### 案例简要：

原告严某系右脚有残疾之人，其于 2021 年 5 月 7 日前往静安区胶州路一办公大楼办理车库买卖代办手续，办理完毕后，去洗手间，洗手间与走廊交界处有台阶，严某顺利从走廊进入洗手间，但出洗手间时踩空摔倒致伤，经鉴定为十级伤残。严某遂于 2024 年 5 月 8 日将该办公场所的物业管理单位上海御赫公司以违反安全保障义务责任纠纷的案由诉至法院，要求上海御赫公司赔偿严某 176,618.24 元（未扣除住院伙食费，具体金额由法院依法审核）、营养费 3,000 元、残疾赔偿金 89,477 元、护理费 3,000 元、交通费 1,000 元、精神损害抚慰金 5,000 元、衣物损失费 200 元、律师费 8,000 元。

被告上海御赫公司抗辩：本公司管理的 7-8 层办公区域（卫生间）系封闭管理区域，只服务于园区内部人员，非公共场所，原告亦不是本公司安全保障义务的对象。视频显示，原告摔倒并非地面湿滑所致，而是踩到走廊与台阶交界处摔倒，己方场地台阶高度差不到 8 厘米，原告左脚慢慢踩到交界处，右脚因残疾无法借力而慢慢摔倒，这是原告自身残疾所致，与己方无关。卫生间和走廊地面之间颜色有显著差别，正常人均可分辨，己方已经尽到了安全提示义务。原告的摔倒是其自身及近亲属疏忽造成的，故不同意承担赔偿责任。

法院认定事实为：原告系上下肢不等长的肢体残疾人 2021 年 5 月 17 日，原告至本市静安区胶州路 699 号 7-8 层办理车库买卖代办手续完毕后，由其亲属陪同去洗手间，自洗手间出来时，因洗手间与走廊地面交界处存在约 8 厘米左右的高度差，原告脚底部分悬空踩在台阶边，而摔倒受伤。原告摔倒处的卫生间地面系黑色六角形地砖，卫生间进口处系黑色地砖，卫生间外的走廊系仿木色地面，卫生间进门边缘与走廊间存在 8 厘米的高度差，附近未设安全警示标志。

法院认为：宾馆、商场、银行、车站、机场、体育场馆、娱乐场所等经营场

所、公共场所的经营者、管理者或者群众性活动的组织者，未尽到安全保障义务，造成他人损害的，应当承担侵权责任。原告摔倒区域属于被告物业管理范围，该区域的卫生间等设施服务于楼宇内的办公单位及其相应的客户。原告作为客户使用楼内卫生间并无不妥。根据视频显示，原告摔倒系因脚掌踩到卫生间与走廊交界处的台阶边缘未站稳所致，被告方未作安全提示是原告踩空摔倒的原因之一，而原告进入卫生间时应当知道卫生间与走廊间的高度差，但离开时未尽有效注意义务，亦存在过错，故本院确定被告应对原告的合理损失承担 50% 的赔偿责任。此外，原告自身残疾因素不是被告免于或减轻赔偿的理由，被告对此一节的抗辩本院难以采信。

法院判决：被告赔偿原告的各项损失共计 250,388.27 元，按 50% 计为 125,194.14 元，以及精神损害抚慰金 2500 元，律师费 4000 元。

**笔者认为：**

事发地点为办公场所，走廊和卫生间的区域间存在 8 厘米的高度差，以地砖颜色不同加以区分，对照《民用建筑设计统一标准》（GB50352-2019）和《建筑设计防火规范》（GB50016-2014）的规定：公共建筑楼梯，踏步高度小于等于 16CM 的标准，该台阶在规定范围之内，并不很高。结合原告严某已经过一次，系第二次经过时摔倒，排除并非因地滑而滑倒，而是未踩实地面而摔倒致伤，主要原因系原告自己不小心及陪同亲属未小心搀扶所致，物业管理公司至多承担次要责任，但法院判决物业公司承担了 50% 的赔偿责任。基于这样的司法判例，笔者要提醒各物业管理单位对类似的情况进行检查，弥补完备好安全保障措施，以避免类似的情况发生，避免蒙受不必要的讼累和经济损失。

（以上参考上海市静安区人民法院（2024）沪 0106 民初 15372 号案民事判决书所书写）

## 业主以业主大会的决定侵犯其共同管理权为由 请求撤销该决定的，该决定应有实害性

作者：上海汉盛律师事务所 马嫒媛律师

上海大沧海新闵律师事务所 颜一峰律师

**【引言】**《民法典》第二百八十条第二款规定，业主大会或者业委会作出的决定侵害业主合法权益的，受侵害的业主可以请求人民法院予以撤销。该条规定从法律层面明确赋予了业主撤销权。现实生活中，很多业主会对业主大会的召开，或者对业委会成员提出过高的履职要求，以业主大会的召开存在瑕疵如表决票未设置“反对项”等为由，向法院提出撤销业主大会的决定，是否所有存在瑕疵的业主大会决定都可撤销？本文将通过笔者曾承办的一起业主撤销权纠纷对该问题进行探讨。

### **【基本案情】**

2022年3月，上海市闵行区某小区的业主王某、李某等人向闵行区人民法院提起业主撤销权之诉，请求法院判决撤销某小区业主大会于2021年12月\*日发布的《关于上海市闵行区某小区业主大会会议决定的公告》中的会议决定第1项，即：选择某小区停车管理规则（方案A）作为本小区的停车管理规则。事实和理由：2021年12月\*日，被告某小区业委会发布《上海市闵行区某小区业主大会公告》决定小区将采用书面征询意见的方式召开业主大会，就相关事项进行表决，其中事项一为“选择某小区停车管理规则方案A或者方案B作为本小区的停车管理规则”，但表决票仅有三个选项方案A②方案B③弃权；公告还确定，2021年12月\*日开始发放表决票，投票自2021年12月\*日至2021年12月\*日止。该公告发布后，业主纷纷向被告提出质疑，认为事项一的表决选项设置不合理，即业主无法表达同时反对方案A和方案B的意见。被告即于2021年12月\*日又发布《关于本次业主大会停车方案的投票说明》，说明在表决票中设置了方



案 A、方案 B 及弃权三项，业主只可勾选一项，当业主勾选方案 A 则说明其反对方案 B，反之亦然，如勾选弃权时，说明对方案 A、方案 B 都不满意，都不愿选择；开箱后，如果方案 A 过半则方案 A 成为本小区的停车方案，如果方案 B 过半则方案 B 成为本小区的停车方案，如果弃权过半则保持现状不变。在业主对此仍存在强烈质疑的情况下，某小区业主大会于 2021 年 12 月\*日召开，组织唱票，并于同日发布《关于上海市闵行区某小区业主大会会议决定的公告》，其中会议决定第一项为：选择上海某小区停车管理规则（方案 A）作为本小区的停车管理规则。王某、李某等人认为，某小区业委会设置的业主大会表决票选项中未设置“反对项”，存在瑕疵，对表决结果的正确性带来影响，侵犯了业主的合法权益，故诉至法院，要求判如所请。

笔者接受某小区业委会的委托应诉认为：最终表决通过的方案 A 的表决程序及表决内容均与法律规定无悖，且符合全体业主利益，并未侵害业主权益。

2022 年 9 月，闵行区人民法院认为某小区业委会发出的业主大会表决票的选项不周延、不合理，以存在瑕疵的表决票进行投票可能对表决结果产生影响，以致业主大会的决定不能正确反映全体业主的真实意见，判决撤销某小区业主大会相关决议。

因不服一审判决，笔者再次接受某小区业委会的委托向上海市第一中级人民法院提起了上诉。最终二审法院采纳了笔者提出的代理意见，撤销了一审判决的判决，驳回了王某、李某等的人的诉讼请求。

### 【关于本案的思考】

在表决时表决票上未设置“反对项”，是否侵犯了业主的合法权益？

就该问题，笔者认为应从业主的程序权益及实体权益是否受到侵害及受到的侵害是否具有实害性两个方面进行思考。

一、笔者认为案涉的某小区业主大会的决定程序合法，不存在侵害业主权利的情形。

业主程序性权利受侵害，应指作出决定的程序违反了法律法规 的强制性规定或业主大会的决定。提起诉讼的业主主张作出决定的表决票侵犯了他们的反对权，该权利本身并非明确具体的，而且就表决票上是否应当设置“反对项”并无

法律法规上的强制性规定。不论是《选举法》、《民法典》，还是《物业管理条例》，均未对表决票上是否应设置“反对项”进行强制性规定。对于投票规则的设置本身就有多多种多样，单单就多数通过规则而言就包括了单多数规则、决赛选举的多数规则、最多票数规则、孔多塞准则、黑尔体系、赞同投票法、博尔达计票等很多种投票方法，并非每一种投票方法都需要设置反对项，需要组织者根据投票的实际情况来设置相应的选项。

就本案而言，该小区在车改前，面临的是长期的停车困难问题，业主针对停车问题的投诉率一直居高不下，甚至还出现了个别不实际居住在小区内的业主，以低价租赁所谓的“固定车位”后又以高价转租给其他业主的情况，本届业委会上任后，为了能在任期内有效快速地解决这一顽疾，就采用了与前述投票规则类似的最多数票的表决规则，而且根据小区《议事规则》第十七条第（四）项“业委会\*\*有权拟订相关的规章制度的方案，报业主大会决定”。本案中，某小区业委会在车改方案的表决前，就着手听取业主意见，在确定车改的A、B两个方案后进行公示并征询意见，后又根据修改意见进行修改后发布了第二稿，直至2021年12月\*日发布议题公告，于12月\*日开始发放表决票，至2021年12月\*日开票验票。而在表决前的2021年12月\*日，某小区业委会还曾发布《关于本次业主大会停车方案的投票说明》，说明在表决票中设置了方案A、方案B及弃权三项，业主只可勾选一项，当业主勾选方案A则说明其反对方案B，反之亦然，如勾选弃权时，说明对方案A、方案B都不满意，都不愿选择。这也就意味着，对于车改方案，最终只有三种可能：（1）方案A通过；（2）方案B通过；（3）两种方案均未获通过，维持现状。由此可见，就这一表决事项而言，增加反对设置其实与弃权选项所产生的实际效果是一致的，业主要做的是一道“选择题”，而不是一道“判断题”。但如果以起诉业主的逻辑，是所有事项都分别给出反对、弃权，还是整个只给出一个反对、一个弃权？为什么业主不可以对一个表示反对，对另一个方案表示弃权？而只能对二个都反对，二个都弃权？如果表决方案给出了反对项，又是否要因为没有允许业主对一个反对、对另一个弃权，而存在的不周延性而被撤销？显然，这种无穷尽的假设性的设置反而会严重影响业主的判断，且会拖延形成有效决议的时间，必将损害业主的共同利益，业主大会的自治功能也将无法正常发挥。

而且从上海市的相关部门出台的示范文本来看,针对方案选择的表决票的部分,也均未设置反对项,示范文本的出台,对于没有多少法律功底基层工作者、业委会成员来说,具有指导性的意义,如果按一审判决的逻辑,没有反对项的表决票表决出的事项都应被撤销,那么由此引发的撤销之诉可能将影响整个上海各大小区的业主大会表决事项。

二、业主的实体权利也没有受到实害性的侵犯。

笔者认为,《民法典》第二百八十条第二款的立法本意是对业主明确的、具体的权利予以保护,且对明确的、具体的权利的损害应当是具有实害性的。

就本案而言,起诉的业主在一审时明确表态“只是为了反对而反对”、“表决票侵害了业主的反对权”,但从未举证证明不设置“反对项”侵害了业主的何种权益、会给业主造成何种损害。

而反观整个业主大会的投票结果,恰恰证明了不设置“反对项”不会对业主的权益造成实害。从业主大会的投票结果来看,选择A方案的业主有879户,选择B方案的业主有115户,选择弃权的业主有132户,废票业主380户,未表达意见1539户,已符合法定要求,而且也不会给业主造成认识的错误,因为从表决结果来看,至少选择方案A的879票和方案B的115票不会存在认识上的错误,他们是在清楚认识到自己所选择的选项的意思的基础上进行了投票,而未反馈票的1539户也不会存在认识上的错误,因为在小区的《议事规则》中也明确了未反馈的意义即同意大多数,所以对这三类业主的选票所做出的意思表示不能列为错误的认识,而且即使将全部废票统计入弃权票或同意方案A或同意方案B,最终A方案在户数上的同意率均为79.41%,在面积上的同意率均为80.04%,因此无论如何统计,均不会对本次业主大会的表决结果产生任何的影响。

三、笔者认为法院的判决也应考虑实际操作、操作成本及相应的法益价值。

在实际生活中,业主大会的召开、表决有无数的工作要做,从前期听取业主意见到加以完善,通过决议后,还有大量的组织实施落地的工作要做,这对基层工作都是一个巨大的考验。为了高效率地通过决议,考虑通过收缩表决态度选项,来让业主更集中地表决出一个最终的方案,这是现实中所有业委会都不得不为之的事。而且业委会的成员本身并非专职,如对其提出过高的履职要求,如果按照起诉业主提出的“为了反对而反对”的民主理论,到最后,可能就是只要业主不

想建设性做工作、不考虑对于全体小区业主有没有好处，就是要让我有反对的权利，不在乎整个小区的管理停滞不前，那小区的治理反而会走向恶性循环。

另外，从《民法典》的价值导向分析，《民法典》的部分修改，在强调参与表决的业主的比例的同时，也实质性地降低了决议通过的门槛，这样做既维护一业主表决权的行使，又避免出现因部分业主急于行使共同管理权，导致小区自治事项久拖不决，更加关注小区全体业主的共同利益。

最终，二审法院采纳了笔者关于“业主以其共同管理权被侵犯为由主张撤销业委会决定的，决定应该具有实害性，业委会所侵犯的权益应是实体权利或重大程序权利”的意见，判决撤销一审判决，驳回了王某、李某等人的全部诉讼请求。

## 某业委会诉某物业管理公司物业服务合同纠纷案

作者：上海华夏汇鸿律师事务所 邹坤律师

### 案件背景：

2025年1月，某市某小区业主委员会与某物业管理公司签订了一份为期三年的物业服务合同。合同约定物业管理公司负责小区的日常维护、安保、清洁等服务，业主委员会按季度支付管理费用。然而，在合同履行过程中，双方因服务质量、费用支付等问题发生纠纷，最终诉至法院。

### 争议焦点：

**服务质量问题：**业主委员会认为物业管理公司未按合同约定提供高质量的服务，具体表现为小区清洁不到位、安保人员配备不足、公共设施维护不及时等。

**费用支付问题：**物业管理公司主张业主委员会未按时支付管理费用，导致公司运营困难，要求业主委员会支付拖欠费用及违约金。

**合同解除问题：**业主委员会以物业管理公司违约为由，要求解除合同并赔偿损失，而物业管理公司则认为其已履行主要义务，业主委员会无权单方面解除合同。

### 法院审理过程：

#### 证据提交：

业主委员会提交了小区清洁、安保、设施维护等方面的照片、视频及业主投诉记录，证明物业管理公司未按合同约定提供服务。

物业管理公司提交了服务记录、费用支付凭证及催款通知，证明业主委员会存在拖欠费用的情况。

### 法律适用：

## 上海市律师协会物业管理业务研究委员会

根据《民法典》相关规定，合同双方应按照约定全面履行自己的义务。物业管理公司作为服务提供方，应确保服务质量符合合同约定；业主委员会作为费用支付方，应按时支付管理费用。

法院认为，物业管理公司在服务质量方面存在明显瑕疵，构成违约；同时，业主委员会未按时支付费用，也存在违约行为。

**责任认定：**

法院认定双方均存在违约行为，应根据各自的过错程度承担相应责任。

对于业主委员会要求解除合同的请求，法院认为物业管理公司的违约行为尚未达到根本违约的程度，不支持解除合同，但要求物业管理公司限期整改并赔偿部分损失。

对于物业管理公司要求支付拖欠费用及违约金的请求，法院支持其主张，但根据业主委员会的损失情况，适当减少了违约金的数额。

**判决结果：**

物业管理公司限期整改服务质量问题，并向业主委员会赔偿损失人民币 5 万元。

业主委员会支付拖欠的管理费用及违约金，共计人民币 8 万元。

合同继续履行，双方应严格按照合同约定履行各自义务。

**案例启示：**

**合同条款的明确性：**物业服务合同应明确约定服务标准、费用支付方式及违约责任，避免因条款模糊引发纠纷。

**履约监督的重要性：**业主委员会应加强对物业服务的监督，及时发现问题并沟通解决；物业管理公司也应主动提升服务质量，避免因服务瑕疵导致纠纷。

**法律风险防范：**双方在合同履行过程中应注重证据留存，如服务记录、费用支付凭证等，以便在纠纷发生时维护自身合法权益。

**结语：**

本案反映了物业合同纠纷中常见的服务质量与费用支付问题。通过法院的公

## 上海市律师协会物业管理业务研究委员会

正审理，双方明确了各自的责任与义务，为类似纠纷的解决提供了参考。未来，物业公司与业主委员会应加强沟通与合作，共同营造和谐的社区环境。

## 旧物业预收物业费，新物业还能收钱吗？

作者：上海利歌律师事务所 苏展律师

**摘要：**新旧物业公司交替过程中的预收物业费纠纷是社区治理中的难点问题。旧物业公司预收撤场后物业费及服务瑕疵等问题，导致新物业公司入场后面临收费困难与法律困境。究其根源，新旧物业公司之间缺乏直接法律关系，新物业公司因无请求权基础难以直接主张权利，而真正权利人（小区业主）又普遍怠于行权。本文通过解构三方法律关系，提出制度构建、债权转让与党建引领三条路径。不当得利制度在此类纠纷中仅适用于业主与旧物业公司之间，新物业公司需通过法律赋权或私法自治突破行权桎梏。最终提出“制度赋权+债权转让+党建引领”的综合治理框架，为物业交接的规范化与平稳过渡提供理论支持与实践参考。

**关键词：**预收物业费；物业公司；债权转让；不当得利；

物业公司为小区提供物业服务使小区基本秩序得以正常运转，根据业主的不同需要，更换物业公司的情形也经常发生，在新旧物业公司更替时，平稳过渡是最理想的状态，而现实情况中，旧物业公司可能存在预收了撤场后的物业费，以及在履行物业服务合同时存在瑕疵的情况，这无疑让新物业公司入场后面临较大的工作困难。

### 一、问题的提出

#### （一）新旧物业公司之间无直接法律关系

在新旧物业公司交替时，多方法律主体为小区业主、若为前期物业服务合同还存在开发商、旧物业公司、新物业公司这几个。小区业主大会、业委会、开发商（后文统称“小区业主”）通过在先物业服务合同（或者前期物业服务合同）与旧物业公司建立了合同之债，在更换物业公司时，小区业主先解除在先物业服务合同，后通过在后物业服务合同建立新的合同之债。如此便形成三方法律关系，小区业主与旧物业公司存在合同之债，解除后，又与新物业公司建立新的合同之



债，而新旧物业公司之间并不存在直接法律关系。

新物业公司入场后需要收取物业费以及相关费用来维持小区的基本日常秩序，而若旧物业公司预收其撤场后的物业费，则新物业公司很难正常收费。而新旧物业公司之间并没有直接的法律关系，新物业公司如果直接以旧物业公司为被告提起诉讼主张返还预收的物业费，首先在案由选择上存在一定的困难，并且因没有直接法律关系，也面临着较大的诉讼风险。

## （二）真正权利人的行权桎梏

旧物业公司预收物业费的权利基础为合同约定，基于合同来收取物业费，而更换物业公司时，旧物业服务合同会解除，解除合同后，旧物业公司预收的物业费即构成不当得利，不当得利返还请求权的权利人系小区业主；若旧物业公司在提供物业服务时存在瑕疵如小区卫生打扫不及时、小区地面停车场车位或立牌不规范等等，小区业主可以向旧物业公司主张违约责任。如此一来可以看出问题的症结，新旧物业公司交替时的矛盾表现为两家物业公司之间的矛盾，而真正的权利人并非新物业公司，而业主通常怠于行权，而积极主张争取的新物业公司并非法律关系的主体。

## 二、制度构建

新旧物业公司之间没有直接法律关系是问题的表象，核心为新物业公司主张预收物业费没有请求权基础。因此，通过制度构建，以规范性文件的方式赋予新物业公司以预收物业费返还请求权可以解决该问题。

### （一）未损及业主利益

业主通过选订物业公司，获取物业服务以支付相应的对价，该对价即物业费。旧物业公司通过预收物业费的方式提高效率，节约成本，避免多次收费。更换物业公司后，新物业公司也需要收取物业费，业主通过向旧物业公司主张预收物业费返还后，再向新物业公司支付，无论是程序还是实务操作中，都非常繁琐，小区内业主数量通常比较大，并且每位业主楼层、面积不同相应会造成物业费具体数额的差异，无疑会造成众多实际操作上的困难。旧物业公司返还物业费后，小区业主再向新物业公司支付，造成不必要的成本浪费。

### （二）有利于新物业公司积极行权

赋予新物业公司预收物业费返还请求权则可以避免上述困境和难题，新物业

公司基于经营需要，亟需业主缴纳物业费，有着更高的行权意愿，并且通过新物业公司直接对接旧物业公司，改变了资金从旧物业公司流向业主，再由业主流向新物业公司的交易结构，提高经济效益。安徽省在此便进行了积极的探索，《安徽省物业管理条例》第六十三条“物业服务合同解除或者终止后，原物业服务企业应当在物业服务合同解除或者终止，并在新的物业服务企业选聘后十五日内退出，并按照法律、法规规定和合同约定，向业主委员会或者其他代管单位移交下列资料和财物……（三）移交清算预收、代收的有关费用及相关账册、票据……”

基于该条例的修改，在深圳市嘉诚物业管理有限公司诉南京安居物业管理有限公司、南京安居物业管理有限公司滁州分公司案中，一审期间该条例尚未实施，一审法院认为旧物业公司预先收取的付费用应当由小区业主向旧物业公司主张，新物业公司并未就预收物业费等问题与旧物业公司达成协议，因此并非本案适格主体<sup>1</sup>。后条例发布实施，基于该条例的实施，促成了本案二审的调解。

### 三、债权转让路径

小区业主系预交物业费的债权人，通过债权转让的方式将小区业主享有的债权转让至新物业公司，同样可以实现另新物业公司获得请求权基础的效果，并且相较于制度构建，节约了立法成本，在具体实务中更具有可操作性。

《民法典》第二百八十条规定业主大会或业主委员会可以代表业主进行意思表示，新旧物业公司、业主大会或业主委员会三方主体共同签署债权转让协议即做成有效的法律行为，实现债权转让的效果。债权转让之实质是债之主体的变更，通过债权转让协议令新物业公司进入到小区业主与旧物业公司之间的法律关系中，从而解决新旧物业公司之间并无法律关系的问题。

然而债权转让需注意满足构成要件才能发生债权转让的效果。《民法典》第五百四十六条规定“债权人转让债权，未通知债务人的，该转让对债务人不发生效力”。债权人可以将债权的全部或者部分转让给第三人。债权人转让债权，未通知债务人的，该转让对债务人不发生效力<sup>2</sup>。即债权转让除了债权人与受让人之间达成合法有效的债权转让协议外，还需要通知原债务人，否则该转让协议不对原债务人生效。因此，在实际操作中，应确保债权转让后及时通知原债权人即旧

<sup>1</sup> 参见（2016）皖 1103 民初 3260 号民事判决书。

<sup>2</sup> 参见（2023）苏 0191 民初 9801 号民事判决书

物业公司，或者新物业公司取得债权后，可以通过起诉的方式完成通知的步骤3。

#### 四、党建引领

党建引领是中国特色社会主义治理体系的重要特征，基层党组织在社区治理中具有独特的政治优势和组织优势。在新旧物业公司交替过程中，党组织能够发挥桥梁纽带作用，协调业主、旧物业公司和新物业公司三方利益，避免因法律主体间权利义务错位而引发的矛盾。同时，党组织通过宣传引导和政策解读，能够增强业主的参与意识和法律意识，为平稳过渡营造良好的社会氛围。

##### （一）建立多方协调机制

基层党组织可牵头成立由业主委员会、旧物业公司、新物业公司代表组成的协调小组，定期召开联席会议，明确交接流程和责任分工。通过协商解决预收费用、服务瑕疵等争议问题，避免矛盾激化。例如，针对旧物业公司预收费用问题，可协商制定分期返还方案，减轻新物业公司的资金压力。

##### （二）发挥党员先锋模范作用

鼓励党员业主积极参与物业交接工作，带头缴纳物业费，配合新物业公司开展工作。同时，党员可担任业主代表，监督旧物业公司的交接行为，确保其按时移交相关资料和财物。

##### （三）推动债权转让与账目清算

在党组织的监督下，业主委员会可与旧物业公司、新物业公司签订债权转让协议，将业主对旧物业公司的债权转让至新物业公司，简化资金流转程序。同时，党组织可引入第三方审计机构，对旧物业公司的预收费用和账目进行清算，确保交接过程公平公正。

#### 五、不当得利关系之否定

部分观点认为旧物业公司预收物业费构成不当得利，新物业公司能够以不当得利返还请求权为基础向旧物业公司主张预收费用的返还，该观点系对不当得利制度的机械理解，未能真正理清小区业主、新旧物业公司之间的法律关系。

《民法典》第九百八十五条规定“得利人没有法律根据取得不当利益的，受损失的人可以请求得利人返还取得的利益，”通过法条，通说认为不当得利的构

---

3 参见（2024）苏01民终11284号民事判决书

成要件有四项：第一，一方获得利益：这里的“利益”指的是财产上的增益，既可以是实际的增加，如资产总额的上升；也可以是相对的增加，即本应减少的财产未减少，例如应支付的费用未支付。第二，另一方遭受损失：损失指的是财产上的减损，既包括实际的减少，如资产总额的下降；也包括相对的减少，即本应增加的财产未增加。第三，利益与损失之间存在因果关系：即一方的得利与另一方的受损是由同一事实引起的。第四，缺乏法律依据：即得利行为没有法律上的支持或缺乏合法的法律关系基础。

关键在于前两项构成要件：一方得利，一方受损。涵摄至本文讨论的法律关系中即小区业主、新物业公司、旧物业公司，三方何者得利，何者受损。首先，从新物业公司与小区业主之间的关系来看，新物业公司与小区业主订立物业服务合同，依照合同约定，小区业主应支付物业费，问题的关键在于旧物业公司预收物业费的前提下，业主是否能够以向旧物业公司缴纳过物业费为由，向新物业公司进行抗辩。很明显，答案是否定的，新旧物业公司之间并无直接法律关系，旧物业公司也并非新物业服务合同的当事人，业主向第三人履行债务并不当然获得履行抗辩请求权，也即新物业公司如果向法院起诉小区业主请求支付物业服务费，仍然可以获得胜诉判决，并且，新物业公司取得的物业服务费是依照合同约定而取得，新物业公司并非得利方也并非受损方。其次，分析旧物业公司与小区业主之间的关系，旧物业公司预收物业费依照的是旧物业服务合同，但是旧合同通常会解除，此时，旧物业公司预收物业费便不再有任何法律依据，而小区业主向旧物业公司预交物业费也无法获得对抗新物业公司请求权的抗辩权，则小区业主面临交两次物业费的情形，至此，法律关系已经十分清晰，即得利方为旧物业公司，受损方为小区业主，而在不当得利之债的关系中，新物业公司仍然是第三人，并非法律关系的当事人。

### 六、结语

新旧物业公司交替中的预收物业费纠纷，本质是法律主体间权利义务配置失衡的集中体现。本文通过分析三方法律关系，揭示了新物业公司因缺乏请求权基础而陷入被动局面的制度性症结，并提出制度构建、债权转让与党建引领三重路径。制度赋权通过地方立法直接赋予新物业公司请求权，具有效率优势；债权转让依托《民法典》规则，以私法自治降低立法成本；党建引领则通过基层党组织

协调多方利益，填补法律程序与现实需求之间的鸿沟。三者相辅相成，既需顶层设计统一规则，亦需基层创新灵活实践。

未来，应进一步推动全国性立法明确物业交接细则，细化债权转让的操作指引，并强化党建引领的规范性与可持续性。尤其需注重“党建+法治”融合，将党的政治优势转化为社区治理效能，例如通过党员监督确保账目透明、通过联席会议化解争议。唯有兼顾法律逻辑的严谨性与社区治理的灵活性，方能实现新旧物业交替的平稳过渡，维护业主权益与物业服务市场的良性发展。这一探索不仅为物业纠纷解决提供新思路，亦为基层治理现代化注入实践智慧。

## 下班后的致命争执：保安判刑，物业公司 如何才能“免单”

作者：上海利歌律师事务所 苏展律师

摘要：我国刑事附带民事诉讼制度将赔偿范围限于“物质损失”，排除精神损害赔偿，与《民法典》强化人格权保护的 trend 脱节，建议通过司法解释细化例外情形并推动刑民程序分离。同时，强调物业公司需完善职工管理培训、职责划分及纠纷处理机制，以规避管理风险。

关键词：刑事附带民事诉讼；精神损害赔偿；物业管理公司；民刑衔接

### 一、基本案情

原告诉称：乔亚东作为彩生活物业公司的保安，在执行任务中致人死亡，故被告彩生活物业公司、乔亚东应承担赔偿责任。因双方未就赔偿事宜达成一致意见，故原告诉讼至法院，请求判令：1、两被告连带赔偿原告死亡赔偿金 1,153,840 元、被抚养人生活费 863,568 元、误工费 25,500 元、医疗费 69,016.28 元、丧葬费 35,634 元、精神损害抚慰金 50,000 元的未付差额 1,992,558.28 元。

被告乔亚东辩称：自己已因其自身行为而付出了代价，且家庭困难亦无力赔偿，事发时其虽然已经下班，但被告公司对上下班时间并未作出明确规定。当时，自己是去劝架，为了停车费发生的争执，公司应当承担赔偿责任。

被告彩生活物业公司辩称：事发时，乔亚东已经下班，故该行为系其个人行为，而非职务行为，其原来执勤位置是华江路 1 号岗位，下班后骑电动车途径东门口时路见纠纷下车劝阻不成才发生严重后果，故系个人行为。被告与乔亚东系劳动合同关系故不适用人身损害赔偿关于雇主责任的条款。被告先行垫付费，系出于人道主义考虑，并非认可赔偿。对于具体赔偿费用的意见，认为乔亚东已受刑事处罚，故不应再赔偿精神损害抚慰金对于医疗费、丧葬费、交通费等均已先行垫付，故原告不应重复提起；对于误工费，无银行流水，不认可；对于死亡赔偿金、被抚养人生活费，非本案直接物质损失，本案中不应赔偿。被告汪胜波对

事件的发生亦具有过错，故应减轻乔亚东的赔偿责任。

上海市人民检察院第一分院指控被告人乔亚东犯故意伤害罪。

## 二、法院查明

被告乔亚东系被告彩生活物业公司员工，双方于2015年3月2日签订有劳动合同。2016年3月19日19时许，被告乔亚东在其任保安的闵行区北翟路2000弄70支弄金色西郊城小区东门因琐事与被害人汪胜波发生肢体冲突。冲突中：汪胜波持电锯割破乔亚东左手，乔亚东持U型锁猛击汪胜波头部，致汪胜波受伤倒地。3月24日，汪胜波经抢救无效死亡期间发生医疗费70,584.83元。经鉴定，汪胜波系被钝性物体打击头部致颅脑损伤而死亡。

## 三、法院判决

民事判决：闵行区人民法院驳回了原告全部诉讼请求

刑事判决：上海市第一中级人民法院判决被告人乔亚东犯故意伤害罪，判处有期徒刑十五年，剥夺政治权利四年；查获的犯罪工具U型锁一把予以没收。

## 四、裁判要旨

### （一）物业公司责任承担

被告乔亚东系被告彩生活物业公司之员工，当时虽刚下班，但其系因停车费与汪胜波发生争执，故其系在履行职务过程中致人损害，被告彩生活物业公司应承担相关民事赔偿责任。因汪胜波在本起事件中，本身负有不可推卸之责任，其使用电锯等工具对乔亚东人身侵害在先故根据本事件的起因、发展过程、双方过错等本院酌情确定被告彩生活物业公司对本起事件造成原告之损失结果承担60%的民事赔偿责任。原告要求被告乔亚东承担连带责任之诉讼请求，于法无据，法院不予支持。

### （二）精神损害赔偿金

对于死亡赔偿金(含被抚养人生活费)、精神损害抚慰金，因乔亚东现已受到刑事处罚，故对于上述死亡赔偿金(含被抚养人生活费)、精神损害抚慰金之诉讼请求，现法律依据不明确，故暂不处理，但原告可保留上述诉权，待法律依据明确时另行起诉。

## 五、律师评析

### （一）精神损害赔偿的立法缺位

我国刑事附带民事诉讼制度肇始于 1979 年《刑事诉讼法》，其初衷在于通过程序合并提高诉讼效率。然而，随着《民法典》对人格权的强化保护，刑事附带民事诉讼仍将赔偿范围限定于“物质损失”，明确排除精神损害赔偿（《刑事诉讼法》第 101 条）。这种立场在 2021 年《最高人民法院关于适用〈中华人民共和国民事诉讼法〉的解释》第 175 条中虽表述为“一般不予受理”，但例外情形仍模糊不清<sup>4</sup>，导致司法实践分歧频现。

刑事附带民事诉讼拒斥精神损害赔偿的立场已与我国法治现代化进程严重脱节<sup>5</sup>。短期需通过司法解释细化例外情形，回应社会对人格权保护的迫切需求；长期则应推动刑民程序分离，使刑事归于惩戒、民事归于救济，最终实现法律体系的实质正义与程序公正。

## （二）物业公司管理启示

针对本案中物业公司暴露出的管理问题，建议物业公司立足服务本质，系统性地构建规范化管理体系，重点围绕人员素质提升、制度流程优化、风险防控强化三大维度实施改进。

### 1. 人员管理

需将保安队伍建设纳入专业化轨道，除常规的岗前基础技能培训外，更应建立覆盖职业道德教育、应急处突演练、法律知识普及的立体化培训体系，通过模拟纠纷场景的实战化训练，着重培养保安人员依法履职的法治思维和柔性沟通的服务意识，特别要明确禁止任何形式的肢体冲突或言语侮辱，确保在调解业主矛盾时既能恪守岗位职责，又能运用换位思考的工作方法化解对抗情绪。

### 2. 在制度完善

应当重构勤务管理机制，依托数字化考勤系统实现执勤时段与责任区域的双重绑定，通过电子化交接班记录系统完整记载设备运行、待办事项、异常情况等信息流，彻底消除传统口头交接导致的责任真空地带，同步建立覆盖门岗值守、巡逻路线、设备巡检的标准化操作流程，使每位安保人员在岗期间的行为轨迹和

---

<sup>4</sup> 刘晓强：《刑事案件中精神损害赔偿禁止的例外研究》，载《文化遗产与现代化治理学术交流论文集》中国人民公安大学出版社 2024 年第 4 期，第 717-720 页。

<sup>5</sup> 段厚省：《我国刑事附带民事诉讼拒斥精神损害赔偿的立场批判与制度重构》，载《政治与法律》2021 年第 12 期，第 107-118 页。



服务边界均有章可循。

### 3. 风险防控

针对社区管理中的高频风险点建立分级响应预案库，依据纠纷性质、冲突烈度、参与人数等维度制定差异化的处置方案，明确从初期劝导、隔离保护、证据固定到报警介入的全链条操作规范，并为安保人员配备执法记录仪等取证设备，既保障处置过程的合法性，也为可能发生的法律纠纷留存完整证据链。与此同时，应当将改进触角延伸至停车管理等日常服务场景，通过公示收费标准、开通电子缴费渠道、设立独立稽核岗位等方式重构收费管理闭环，定期向业主委员会公示资金流向明细，针对特殊时段或特殊车辆建立分级审批制度，从根本上消除因信息不对称引发的信任危机。

通过构建这种“人员专业化、制度标准化、处置预案化、服务透明化”的四维管理体系，物业公司不仅能有效规避当前暴露的管理漏洞，更能通过服务能级的全面提升重塑业主关系，最终实现社区治理生态的良性循环。

## 私拆承重墙被罚谁担责？法院：遵循公平原则 合理确定各方权利义务

作者：上海和基律师事务所 徐晓东律师

根据自己的审美和需求进行装修，改善自己的居住环境，本无可厚非。但如果在装修时不顾公共安全，对原房屋结构“大改特改”，甚至私拆承重墙，则有可能带来一系列负面后果……

日前，上海市徐汇区人民法院（以下简称“徐汇区人民法院”）审结了这样一起服务合同纠纷案。

### 【案情回顾】

赵某作为甲方客户，与乙方某工作室签订《空间设计服务合同书》，约定乙方为甲方就上海市某房屋（以下简称“案涉房屋”）提供设计服务，总价为5万元。季某作为乙方签字人，表示案涉合同相关责任由其个人承担。不久，赵某分两次向季某付清全款。

然而在施工过程中，案涉房屋因拆改承重墙被主管部门罚款1万元。而后，季某出具了新的设计方案。赵某按房屋主管部门要求，对案涉房屋进行结构恢复，花费了1.6万元，在修复后还进行了专项检测，又花费了7千元。

虽然房子装修完毕了，但这一趟折腾下来，不仅钱多花了，而且工期也比预计延长了，赵某心中不悦，遂将季某诉至人民法院，要求季某返还设计费2.5万元，支付因设计方案不当造成的损失费3万余元。

赵某认为，季某作为专业人员，应根据房屋现实状况给出合理可行的方案，并向客户说明其方案的可行性及安全性。然而，在设计方案执行过程中，案涉房屋被主管部门认定为损坏房屋承重结构违法，季某未尽到相应义务，导致客户被处罚并产生其他损失，房屋装修完成延期4个月。

季某辩称，不同意赵某的全部诉讼请求。根据合同约定，季某仅负责提供设计服务，季某按时交付设计方案，按约完成了所有合同义务。赵某主导了案涉房

屋承重墙拆除事宜，其作为完全民事行为能力人，应对其是否继续敲墙施工承担责任。季某按时履行合同义务，装修延期并非季某所致。同时，季某向人民法院提出反诉，要求赵某支付图纸修改设计费 1.5 万元及墙体复原结构图设计费 2 万元。

**【以案说法】**

徐汇区人民法院经审理认定，赵某与季某在案涉合同履行过程中，就装修事宜通过微信沟通时，沟通情况显示，双方对于设计方案中需要拆改房屋承重墙都是明知的，还针对如何通过不被物业、邻居发现的方式进行施工进行磋商。

人民法院认为，案件存在以下争议焦点：第一，拆改承重墙导致赵某产生的各项损失如何承担；第二，季某是否应当向赵某返还服务费用；第三，赵某是否需要向季某支付重新设计费用。

针对争议焦点一，季某作为专业设计师，就涉案工程理应具备更高的注意义务，其提供的设计图纸上载有将部分承重结构拆改的信息，即便具体拆改行为并非由其主导实施，但对赵某损害的发生，季某仍应承担相应责任。从在案证据来看，赵某对季某交付的设计图纸上需拆改承重墙应是明知的，但其并未及时阻止拆改行为，故赵某亦存在过错。因此，双方对相应损失的发生均存在过错。关于赵某主张的损失，根据损失来源、金额及双方过错程度，结合公平原则、诚实信用原则及日常生活经验法则，人民法院酌定由季某赔偿赵某 1.5 万元。

针对争议焦点二，季某向赵某交付合格的设计成果是其主要合同义务，季某交付的设计图纸载有拆改房屋承重墙的信息，并且在后续施工过程中，面对物业的多次检查督促，季某仍与赵某商讨规避检查的方式。季某明知自己提交的设计图纸不符合施工要求却不进行主动修改，而试图逃避检查，故季某在案涉合同的履行上存在瑕疵，应承担相应的违约责任。综合案涉合同的实际履行情况、双方的过错，人民法院酌定季某向赵某返还服务费 1 万元。

针对争议焦点三，在拆改承重墙的行为被主管部门行政处罚后，对房屋设计图纸进行修改等后续行为系季某在合同履行出现瑕疵后采取的补救措施，属于季某合同义务的一部分。因此对季某提出的反诉请求，人民法院不予支持。

该案一审判决后，当事人均未上诉。

承重墙被称为建筑的“生命墙”，它不仅承载着建筑质量，更承载着生命重量。

然而，近年来，因拆改承重墙危害公共安全的事件时有发生，可见仍然有一些居民抱着侥幸心理，为了自己居住环境的实用、方便、美观而不顾公共安全。

法院提醒，希望民众以本案为鉴，切勿为了“小家”的美观实用，危害“大家”的安全。

### 一、私自拆改承重墙后果严重

私自拆改承重墙存在极大的安全隐患，轻则导致建筑物结构整体性被破坏，加速房屋老化；重则导致安全事故，危及他人及公共安全，甚至酿成悲剧。

此外，私拆承重墙的行为人将承担一系列严峻的法律后果。私拆承重墙是违法行为，行为人会因此受到行政处罚，并且若因私自拆改承重墙导致建筑物损坏或倒塌，行为人还需要承担对受损方的民事赔偿责任，如若造成其他严重的后果，行为人甚至可能面临刑事责任的追究。

在本案中，赵某就因为私自拆改承重墙，被主管部门罚款1万元。

### 二、民事权利的行使需遵循权利义务相一致原则

随着人们生活水平的提高，根据个人意愿追求舒适的居住环境本无不当，但民事权利的行使需遵循权利义务相一致原则，居民在行使个人民事权利时，不得损害国家、社会的利益，不能损害他人的合法权益，不得违反法律、违背社会公德。

在本案中，承重墙是涉及到整栋楼房安全的关键建筑部位，赵某为了自己的房屋装修，想要躲避物业检查私自拆改承重墙，会给整栋楼带来严重的安全隐患，其行为就侵害了楼栋内其他业主的合法权益。

### 三、专业人员应承担更高注意义务

设计师等装饰装修专业人员，在设计、施工过程中，对施工安全及施工过程的合法合规应尽到更高注意义务。在设计施工过程中，应当严格遵守相关法律法规，对于客户提出类似于拆改承重墙等不当要求的，应及时提醒和劝阻。否则一旦违规或发生事故，相关专业人员也需在其过错程度范围内承担相应责任。

### 四、居住安全需共同守护

普通住户在装修房屋时要严格遵守法律法规，遵照原始建筑图纸，在保护承重墙等关键部位的前提下进行装修设计，不能违法对承重墙进行私自拆改。

如果发现邻居存在违法施工的情况，要及时进行提醒，也可以向物业公司投

诉，或向城管部门举报，必要时可直接拨打 110 报警。若邻居的违法施工给自己的房屋造成损害，还可视情况提起相关的民事诉讼。

居住安全，需你、我、他共同守护！

**【相关法条】**

《中华人民共和国民法典》

第六条 民事主体从事民事活动，应当遵循公平原则，合理确定各方的权利和义务。

第七条 民事主体从事民事活动，应当遵循诚信原则，秉持诚实，恪守承诺。

第一百三十二条 民事主体不得滥用民事权利损害国家利益、社会公共利益或者他人合法权益。

第四百六十五条 依法成立的合同，受法律保护。依法成立的合同，仅对当事人具有法律约束力，但是法律另有规定的除外。

第五百八十二条 履行不符合约定的，应当按照当事人的约定承担违约责任。对违约责任没有约定或者约定不明确，依据本法第五百一十条的规定仍不能确定的，受损害方根据标的的性质以及损失大小，可以合理选择请求对方承担修理、重作、更换、退货、减少价款或者报酬等违约责任。

第五百八十三条 当事人一方不履行合同义务或者履行合同义务不符合约定的，在履行义务或者采取补救措施后，对方还有其他损失的，应当赔偿损失。

第五百八十四条 当事人一方不履行合同义务或者履行合同义务不符合约定，造成对方损失的，损失赔偿额应当相当于因违约所造成的损失，包括合同履行后可以获得的利益；但是，不得超过违约一方订立合同时预见到或者应当预见到的因违约可能造成的损失。

## 行政处罚案例 1: 未按养护技术标准进行养护

作者：上海汉盛（临港新片区）律师事务所 赵建争律师

案件名称

上海志旭物业管理有限公司养护单位未按养护技术标准进行养护一案

行政相对人名称

上海志旭物业管理有限公司

行政处罚决定书文号

2508241987

处罚决定日期

2025-02-20

处罚事由

养护单位未按养护技术标准进行养护

处罚依据

《上海市绿化条例》第四十二条

处罚内容

罚款:人民币贰仟元整。

处罚机关

上海市浦东新区人民政府东明路街道办事处

处罚依据条款：《上海市绿化条例》第四十二条：违反本条例第二十三条第五款规定，养护单位未按养护技术标准进行养护的，由市或者区绿化管理部门责令限期改正；逾期不改正的，处二千元以上二万元以下的罚款。

## 行政处罚案例 2: 物业服务企业对业主的违法行为未在规定时间内报告有关行政管理部门

作者：上海汉盛（临港新片区）律师事务所 赵建争律师

案件名称

上海锦润物业管理有限公司物业服务企业对业主的违法行为未在规定时间内报告有关行政管理部门一案

行政相对人名称

上海锦润物业管理有限公司

行政处罚决定书文号

2403020204

处罚决定日期

2025-02-19

处罚事由

物业服务企业对业主的违法行为未在规定时间内报告有关行政管理部门

处罚依据

《上海市住宅物业管理规定》第八十七条

处罚内容

罚款人民币壹仟元整。

处罚机关

上海市徐汇区人民政府天平路街道办事处

处

处罚依据条款：《上海市住宅物业管理规定》第五十九条 物业服务企业发现业主、使用人在物业使用、装饰装修过程中有违反国家和本市有关规定以及临时管理规约、管理规约行为的，应当依据有关规定或者临时管理规约、管理规约予以劝阻、制止；劝阻、制止无效的，应当在二十四小时内报告业主委员会和有关行政管理部门。有关行政管理部门在接到物业服务企业的报告后，应当依法对违法行为予以制止或者处理。

第八十七条 物业服务企业违反本规定第五十九条规定，对业主、使用人的违法行为未予以劝阻、制止或者未在规定时间内报告有关行政管理部门的，由区房屋行政管理部门责令改正，可处一千元以上一万元以下的罚款。

### 三、行业资讯

#### 上海市房屋管理局关于印发《新时代城市建设者管理者之家物业服务规范指南》的通知

沪房物业〔2025〕6号

临港新片区管委会、各区住房保障房屋管理局：

为加强新时代城市建设者管理者之家的日常管理，提升物业服务水平，促进物业行业高质量发展，结合《住宅物业管理服务规范》以及新时代城市建设者管理者之家管理实际情况，现制定《新时代城市建设者管理者之家物业服务规范指南》，供房屋产权人与物业服务单位签订物业服务合同作为参考，请参照执行。

附件：新时代城市建设者管理者之家物业服务规范指南

2025年1月10日

（此件公开发布）

附件

##### 新时代城市建设者管理者之家物业服务规范指南

##### 一、适用范围

本指南规定了新时代城市建设者管理者之家物业服务过程中总要求、综合管理、秩序维护服务、清洁卫生服务、绿化管理服务、共用部位和共用设施设备日常管理等的规范性要求，以及风险管控和突发事件应对等的管理要求。

本指南适用于本市行政区域内的新时代城市建设者管理者之家为独立物业管理区域的物业服务。与其他住宅属于同一物业管理区域的新时代城市建设者管理者之家，其物业服务按照该住宅物业管理区域内的物业服务合同约定执行。

##### 二、规范性文件引用

下列文件对于本指南的应用是必不可少的。凡是注日期的引用文件，仅所注



日期的版本适用于本指南。凡是不注日期的引用文件，其最新版本（包括所有的修改单）适用于本指南。

- GB2894 安全标志及其使用原则
- GB3096 声环境质量标准
- GB5749 生活饮用水卫生标准
- GB/T10001.1 公共信息图形符号 第1部分：通用符号
- GB 13495 消防安全标志
- GB/T18775 电梯、自动扶梯和自动人行道维修规范
- GT/T21431 建筑物防雷装置检测技术规范
- GB25201 建筑消防设施的维护管理
- GB25506 消防控制室通用技术要求
- GB50134 人民防空工程施工及验收规范
- GB/T51168 城市古树名木养护和复壮工程技术规范
- GA1283 住宅物业消防安全管理
- TSGT5002 电梯维护保养规则
- WS394 公共场所集中空调通风系统卫生规范
- WS/T396 公共场所集中空调通风系统清洗消毒规范
- DB31/T493 屋顶绿化技术规范
- DB31/T1091 生活饮用水水质标准
- DG/TJ08-207 房屋修缮工程技术规程

### 三、总体要求

#### （一）基本要求

产权人按照本市物业管理招投标及有关规定选定物业服务单位，为新时代城市建设者管理者之家提供物业服务。

物业服务单位应依据物业服务合同的约定提供服务，并接受行政主管部门的监督、检查和指导，包括：

- 1、物业管理区域内物业共用部位，共用设施设备及公共区域的使用管理及维修养护；
- 2、物业管理区域内物业共用部位、共用设施设备及公共区域的保洁服务及

卫生的管理；

- 3、物业管理区域内景观的养护和管理；
- 4、物业管理区域内公共秩序维护和管理；
- 5、物业管理区域内绿化养护和管理；
- 6、物业管理区域内车辆（机动车和非机动车）行驶、停放和经营管理；
- 7、供水、供电、供气、电信等专业单位在物业管理区域内对相关管线、设施维修养护时，进行必要的协调和管理；
- 8、物业管理区域内日常安全巡查服务；
- 9、物业管理区域内维修、更新等费用的账务管理，物业档案资料的保管；
- 10、租户入住时告知相关物业服务事项。

## **（二）服务人员**

1、物业服务单位应根据新时代城市建设者管理者之家管理区域的具体情况和合同约定，配备充足的服务人员，人员数量应满足日常业务开展的需要并能够应对突发情况。

2、服务人员应着统一工作服并佩戴胸卡（胸牌），仪表整洁；用语文明规范、耐心热情。

3、服务人员应基本掌握物业管理基本法律、法规和标准，熟悉相关物业的基本情况，熟悉所服务的管理区域基本情况，能正确、安全使用相关专用设备。

## **（三）财务管理**

物业服务单位应建立健全财务管理制度，对费用的收支进行记账服务和财务管理，运作规范，账目清晰，确保符合相关规定。

## **（四）服务设施**

1、建设主体应按规划标准配置相应的物业服务企业用房（无条件的管理区域，应指定地点进行接待和服务）。

2、办公场所内应标识清楚，整洁有序，有设立服务接待区域，配备必要的办公设备及用品。

3、物业服务单位应配备充足的设施设备，满足开展物业服务所用。

## **（五）服务信息**

1、服务窗口醒目位置设置物业服务监督公示牌，用于公示：

①物业服务合同；

②办事制度、办事纪律、服务项目、收费标准；

③其他规定的信息。

2、项目出入口配置服务铭牌，应包括下列内容：

①物业服务单位名称、投诉电话、服务监督电话；

②物业服务单位项目负责人照片、姓名；

③服务窗口的接待地址、接待时间、服务电话和 24 小时报修电话。

#### （六）标识管理

1、物业管理区域及专用作业区域内应设指示性标识，包括：电梯、楼梯、出入口通道、残疾人通道、门牌号等引导指示牌和功能标识。

2、物业管理区域内的紧急出口、消防通道、禁烟区、河道等设置警示性标识。

3、物业管理区域内的主要道路及停车场设施交通安全标识，主要路口设路标。

4、配置并在适当时使用“维修进行中”“小心地滑”“作业中”等临时性服务状态标识。

5、标识的图形符号应符合 GB/T10001.1 标准的要求。消防与安全标识应符合 GB2894、GB13495 的要求。各类标识的格式应统一，悬挂（摆放）应安全、正规、醒目、便利、协调、无涂改，文字规范，保持完好。

#### （七）制度与档案管理

1、物业服务单位应根据新时代城市建设者管理者之家的特点，制定完善的物业服务方案和工作流程，制定完备的内部管理制度，并有具体的落实措施和考核办法。

2、物业服务单位应当建立和保存下列档案和资料：

①共有部分经营管理档案；

②监控系统、电梯、水泵、电子防盗门等共用设施设备档案及其运行、维修、养护记录；

③水箱清洗记录及水箱检测报告；

④业主清册；

⑤物业服务单位与相关公用事业单位签订的供水、供电、垃圾清运、电信覆盖等书面协议；

#### （八）承接查验和交接

1、建设主体和物业服务单位按照国家有关规定、物业服务合同的约定，共同对住宅物业的共用部位、共用设施设备进行检查和验收的活动。建设主体在办理物业承接验收手续时应当向物业服务单位移交以下资料：

①竣工总平面图，单体建筑、结构、设备竣工图，配套设施、地下管网工程竣工图等竣工验收资料；

②设施设备的安装、使用和维护保养等技术资料；

③物业质量保修文件和物业使用说明文件；

④物业管理所必需的其他资料。

2、物业服务合同终止时，物业服务单位应按规定向建设主体或者权属单位除移交前款资料外，还应当移交下列资料和财物：

①物业服务期间形成的物业共用部分运行、维修、更新、改造和养护的有关资料；

②采用酬金制计费方式的，产生的物业服务资金结余以及用物业服务资金购置的财物；

③物业管理用房；

④应当移交的其他资料和财物。

### 四、综合管理

#### （一）基本服务

##### 1、客户接待

①在管理区域内设有接待窗口；每周7日、每日12小时提供接待；

②根据管理区域内租户户数配备相应的客服人员（含楼宇客服或专职客服管家），客服人员与管理房间的比例不高于1:100；

③每年与客户沟通层面不低于75%（单个项目多人间套数不超过500间），或不少于500人次（大型居住社区单个项目多人间套数超500间以上）；

④投诉在3个工作日内予以回复；

⑤提供 3 种以上便民措施。

## 2、质量管理

①有完整的管理制度，覆盖或通过质量管理体系；

②每年 2 次满意度评测；

③每天巡视管理区域 5 次以上，遇到问题及时处置；

④各类档案存在本项目的办公场所，接受顾客查询；

⑤购买基本的公共责任保险。

## 3、报修受理

①一般维修 1 小时到场处理，当天完成；

②一次维修合格率不低于 98%；

③维修完工后 24 小时予以回访。

## 4、社区活动

①国定节假日布置不少于 3 次，布置应贴合节日主题；

②每年举行 3 次以上社区公益活动或社区文体活动。

### （二）自用部位的有偿服务

1、服务内容、服务标准、收费标准应向租户进行公示。

2、有特别要求的，可与租户签订专项协议。

3、服务人员应具备相应的资格和能力，按要求提供有偿服务。

## 五、秩序维护服务

### （一）人员要求

1、应配备秩序维护员或专职安保人员负责公共秩序的维护，年龄 55 岁以下占总人数 45%以上。

2、专职安保人员应取得公安局颁发的保安员证，专职保安人员比例不少于 75%。

3、自动消防系统操作人员应取得国家认可的职业资格证书，持证上岗。

### （二）管理要求

1、做好公共秩序维护工作。

2、具有公共秩序维护措施及各类台账记录。

3、秩序维护人员或专职安保人员上岗时应着统一工作服并佩戴胸卡(胸牌)。

4、能正确使用消防、物防、技防器械和设备。配对讲装置和必要的安全维护器械。

### （三）基本服务

#### 1、出入管理

①独立封闭式项目，具有2个以上出入口，所有出入口应24小时开放，并设立专部门岗24小时值守；

②出入口应采用门禁管理，对项目的人员、车辆进出实施有序管理，保持出入口环境整洁、畅通有序；

③封闭管理的项目，应做好外来车辆进出的登记工作。阻止商贩、拾荒、乞讨人员随意进出项目，并对大件物品进出小区进行记录。

#### 2、日常巡视

①定时在管理区域内巡逻，覆盖24小时；

②巡逻路线应包含小区内重点区域，并采用电子巡更等可追溯手段，重点区域应设巡逻点；

③遇到火情或求助，应在5-10分钟内赶到现场处置；

④及时发现和快速处置公共秩序维护管理中的问题；

⑤遇到突发事件时，应采取必要的措施并及时报告主管部门和相关部门。

#### 3、技防

①设有安防监控等技防设备的，应保持设备24小时运行，安保监控范围应涵盖楼内各通道和电梯内；

②有独立的安防、消防监控设备的工作场所，安排2人以上专职人员24小时值守；

③每年组织不少于一次的应急预案的演练；

④发现异常情况，及时通知相关人员至现场处置；

⑤监控影像资料、报警记录应当至少留存30日备查，不得删改或扩散；

⑥制定并实施应对突发事件的应急预案，各类应急预案应在工作场所内张贴。

#### 4、车辆管理

①车辆停放采用固定的规划车位和临时车位；

②车辆停驶采用固定路线；

③有专职人员 24 小时巡视和协助车辆停放事宜；

④制定车辆管理方案，明确临时停车规定、停车场管理制度及使用守则、货运车辆进出规定、收费标准等；

⑤地面、立面应设置必要的导向标志、限速标志、限高标志等；

⑥维护道路和场地使用的正常秩序，保持消防通道畅通；

⑦停车场（库）内有障碍物遮挡等视线不良的位置，应安装安全反光凸面镜。

## 5、消防管理

①制定与项目相适应的消防安全管理制度，明确消防安全责任，确定消防安全责任人、消防安全管理人，明确专人维护、管理消防器材；

②建立消防档案并妥善保存，存档备查。

## 六、清洁卫生服务

### （一）人员要求

应配备专职保洁人员负责项目公共区域的环境清洁。

### （二）管理要求

1、做好公共环境的清洁工作。

2、具有维护环境清洁措施及各类巡查台账记录。

3、保洁人员上岗时应着统一工作服并佩戴胸卡（胸牌）。

4、熟练掌握各类专业保洁设备的使用和各类材质的清洁、保养要求。

### （三）基本服务

#### 1、共用部位

①走廊、门厅、大堂、楼梯/消防梯地面每日清扫一次；地面清洁，无垃圾和积灰；门厅地面每日拖洗 1 次；墙面目视洁净无污渍、无积灰，无明显印记斑点；四周顶角无蜘蛛网、无污迹、无霉斑；雨天、雪天应铺设防滑措施；

②电梯轿厢每日擦拭 2 次以上；轿厢四壁光洁明亮、无浮灰；不锈钢表面（镜面）光亮、无擦伤、无污迹；操作面板无灰尘、无擦痕；轿厢顶罩无油污，灯罩内无积灰和飞虫；

③楼梯扶手、栏杆表面每周擦拭 1 次；无积灰、无蛛网；④门、窗每季度擦拭 1 次，目视洁净、明亮、无污迹；

## 上海市律师协会物业管理业务研究委员会

⑤灭/防火设施表面定期擦拭，无积灰、无蛛网；

⑥天花板、风/百页口、公共灯具每周除尘1次，每月擦拭1次，目视无灰尘、无污迹；

⑦平台、屋顶定期清扫，尤其台风汛期之前，应及时清扫；定期疏通落水管，保持排水畅通；天沟落水口、排气孔口应加盖网罩；无明显垃圾。

### 2、公共区域

①公共道路每日清扫2次以上；地面无杂物、广场地砖面每周冲洗1次；明沟内无杂物、无积水；

②停车场及车库地面定期清扫，无堆物和垃圾；定位杆、减速带/条接缝处无明显积淤和垃圾；坡道、地面无明显积水，每季应冲洗一次；反光镜、灯具定期擦拭，表面清洁，无蜘蛛网和明显污迹；消防门表面无积灰，执手处无污迹；消防栓箱表面无积灰；

③绿化带/区域：无明显残枝枯叶；亭、廊、榭、桥及园凳、园艺小品及其指示标牌等干净、整洁、无积灰、无污物、无乱涂写；

④健身、休闲设施：表面干净、整洁、无破损，无积灰、无污物、无乱涂写；

⑤水池（景）：定期打捞漂浮物；定期进行水池（景）水质更换；定期投放药剂；

⑥公共标识标牌：表面干净、整洁、无破损、无蜘蛛网、无积灰、无污物、无乱涂改。

### 3、垃圾桶与垃圾箱房

①垃圾箱/桶分类设置，确保垃圾无满溢；

②垃圾箱房应定期清洗、冲刷，无污水、垃圾溢出；

③垃圾箱房表面目视整洁，无蜘蛛网、积灰，无明显异味；

④设置必要的灭害措施；

⑤建筑装修垃圾封闭存放。

### 4、垃圾收集与清运

①生活垃圾应按照规定设立分类收集点，日产日清；每日早、晚2次分类收集生活垃圾；

②建筑装修垃圾、绿化垃圾应及时清运，无长时间堆放情况；



③临时垃圾应每日清理；

④建筑装修垃圾应定点有序堆放。

#### 5、消杀灭害

①每季度对垃圾箱/桶、垃圾房、污雨水井、化粪池、绿地、设备房、楼道、停车场及配套设施等实施消杀灭害 1 次；

②做好白蚁防治工作；每年灭鼠 1 次；

③遇突发性公共卫生事件，应根据卫生防疫部门的指导和规范要求，进行消杀工作。

#### 6、外墙（幕墙）

根据合同约定，对外墙面/外幕墙定期清洗或粉刷，保持整洁和完好。

#### 7、石材养护

花岗岩、大理石地面定期进行保养，保持地面材质原貌。

### 七、绿化管理服务

#### （一）人员要求

应配备专职绿化人员负责住宅物业公共绿化的管理。

#### （二）管理要求

1、做好公共绿化的管理工作。

2、具有相应的绿化管理措施、养护计划及各类巡查台账记录。

3、绿化管理人员上岗时应着统一工作服并佩戴胸卡（胸牌）。

#### （三）基本服务

1、集中绿化/面积：绿化以草坪和灌木为主。

2、草坪养护：

①不定期养护和修剪；

②干旱和高温季节保持有效供水；

③发现病虫害及时灭杀。

3、乔灌木养护：

①生长健壮，无死树、无缺株、无明显枯枝；

②有针对性及时灭治病虫害；有倒伏倾向，及时扶正、加固；

③做好防冻包扎。

- 4、花坛、花镜养护：保持花卉生长良好。
- 5、重点树木养护：应符合 GB/T51168 的要求。
- 6、屋顶绿化：应符合 DB31/T493 的要求。
- 7、绿化标识标牌：设置宣传标语及禁止性行为告知。
- 8、室内绿化植物盆栽养护：根据合同约定进行摆放。

## 八、共用部位和共用设施设备日常管理

### （一）人员要求

- 1、应配备专职维修服务人员负责项目共用部位、共用设施设备的运行维护。
- 2、维修服务人员应持有相应的技能证书；涉及特种设备作业的，应具有特种设备操作证，持证上岗。

### （二）管理要求

- 1、建立符合法律法规规定、DG/TJ08-207 的要求，以及物业服务合同等规定约定的标准化作业指导书。
- 2、建立设备设施维护保养年度工作计划、中大修修缮计划等，严格执行各类工作计划内容。
- 3、完善设备设施技术信息台账、台卡，做好库存管理与清点核盘工作。
- 4、加强生产作业行为的安全管理，采取相应的控制措施；有完备的培训等工作过程记录。
- 5、电梯、消防、技防等涉及人身、财产安全以及其他有特定要求的设施设备管理，应委托专业机构进行维修和养护。
- 6、维修服务人员上岗时应着统一工作服并佩戴胸卡（胸牌）。

### （三）基本服务

#### 1、房屋基础部位

- ①定期做好维护保养工作，按规定做好巡检，记录完整；
- ②主体结构安全，房屋外立面无破损；
- ③屋面雨水、污水总管、出墙管畅通、无堵塞。

#### 2、共用部位

- ①大厅、楼梯/电梯厅和楼道的门保持完好，配件齐全，安装牢固；
- ②照明、应急照明灯具完好，开关完整、无损；

③楼道、扶梯扶手完好，台阶、踏步平整；

④门窗、玻璃等配件完好，开闭灵活。

### 3、楼外公共区域

①道路平整，路面无大面积沉陷或碎裂；

②排水沟渠无阻碍、畅通；

③交通标识清晰，照明效果良好；车位划线合理；无安全隐患。

④绿地水龙头出水正常；

⑤花坛完整。

### 4、屋顶和平台

①防水层无气臃、碎裂；

②隔热板无断裂、缺损；

③屋顶平台排水沟畅通。

### 5、附属设施

①围墙栅栏确保完好，定期做好维护保养；

②门岗室、垃圾房等建筑物完好，发现问题及时修复；

③室内外强弱电机房、管弄井房等设施设备完好，无安全隐患；

④休闲椅、室外健身设施，应保证器械、设施的安全使用（如需更换的除外），发现损坏立即修。

### 6、景观设施

①景观小品设施外观完好，功能完好；

②水景设施的水泵及水泵控制系统工作良好，供电线路控制保护系统完好；

③无漏电隐患。

### 7、避雷设施

①避雷装置外观完好，功能正常；

②避雷接地装置牢固，外观良好，安全可靠；

③屋顶避雷装置及接地装置应由防雷专业单位每年一次进行专业测试，检测要求应符合 GT/T21431 的规范。

### 8、残疾人防护设施

①残疾人出入通道畅通；

②通道地面平整，扶手牢固、无安全隐患。

#### 9、电动充电设施

①基础设施安装牢固；外观良好，安全可靠；

②配置的灭火设施数量符合现场实际，外观良好，安全有效；

③电动充电设施（机动车/非机动车充电设施）所在区域内需设立警示标识和使用情况说明；

④充电设施的安装和使用，应符合 GA1283 的要求。

#### 10、人防设施

①人防设施功能可随时保证正常、有效，设施设备功能运行正常；

②人防通风系统试机正常，功能有效；

③避难设施完好；

④人防工程检查合格，应符合 GB50134 的要求。

#### 11、消防设施

①设有消防控制室的，管理要求应符合 GB25506 的要求；

②消防设施日常维护管理应符合 GB25201 的要求。

### （四）日常管理

#### 1、供电系统

①公共电箱/柜：公共电箱柜应上锁，表体干净；变（配）电柜运行正常，符合运行参数要求；电气连接可靠紧固；进出电缆封堵严密，通风、门锁、接地完好；有高压变电/配电的，高压用具应配置齐全，检测合格；突发事件响应快速，故障维修及时。

②公共照明（公共照明/泛光/霓虹/大堂照明吊灯）：道路、楼道、通道等应保持公共照明设施完好；照明灯具线路无裸露，无安全隐患；照明灯杆下方盖板应封闭。

③应急照明：应急照明灯、疏散指示应保持 24 小时开启常亮，不得随意关断；出口疏散指示灯、玻璃面板无划伤、破裂现象，发现故障及时修复。

④景观/泛光照明：景观/泛光照明在节假日按规定分时段开启；定期对景观/泛光照明进行巡查，发现损坏应及时组织修复。

#### 2、弱电系统

## 上海市律师协会物业管理业务研究委员会

①电子防盗门/禁：功能齐全，设施外观完好，24小时正常运行；系统控制设备运行正常，电控锁、门磁工作正常；手动开门正常。

②楼宇对讲（含可视）：功能齐全，设施外观完好，24小时正常运行；对讲系统设备运行正常，人机对话（图像）清晰。

③电子防越报警（周界报警、电子围栏等）：功能齐全，设施外观完好，24小时正常运行；电子防越报警系统设备工作正常，功能测试符合要求；对受控点设防报警、撤防正常，报警响应时间符合设计要求，报警记录完整；电子防越报警系统设施无障碍物遮挡。

④监控摄像：功能齐全，设施设备外观完好，24小时正常运行；室内外摄像机安装牢固、规范接线；主机和打印设备工作正常；显示器图像显示清晰；监控录像存储期应符合上海市安防系统管理要求。

⑤电子巡更：功能齐全，设备外观完好，24小时正常运行；电子巡更系统设备运行正常，打印机工作正常；数据采集功能正常、记录完整。

⑥信息发布系统：功能齐全，设施设备外观完好，24小时正常运行；信息发布系统设备运行正常，主机工作正常，显示功能符合要求；背景广播音响系统设备运行正常，声音清晰。

⑦行人门禁闸机系统：功能齐全，设施设备外观完好，24小时正常运行；闸机门机启闭正常，电子门锁工作正常。

⑧车辆道闸系统：功能齐全，设施设备外观完好，24小时正常运行；车辆道闸系统运行正常；红外线传感器、计时、监控装置功能可靠；车牌识别系统联网图像传递信息正常。

### 3、消防系统

①消防系统养护应符合 GB25201 和 GA1283 的要求；

②功能齐全，设施设备外观完好，24小时正常运行；

③消防系统设施设备运行正常，定期做好维护保养工作，按规定做好巡检，记录完整；

④消火栓箱内设备应配备齐全，符合消防管理的要求，如有缺失及时补充；

⑤按要求配置灭火器箱，定期巡检，确保箱内灭火器处于有效状态；

⑥楼层防火门应处于常闭状态，并确保启闭正常；

⑦室外消防栓及消防结合器应确保完好，可随时启用。

#### 4、升降设备系统

①电梯维护保养应符合 TSGT5002 和 GB/T18775 的要求；

②电梯系统应每年进行 1 次年检、限速器应 2 年校验 1 次（运行超过 15 年的应每年检测校验），并取得《安全使用许可证》及检验报告，确保其运行可靠、安全；

③呼叫按钮及操作面板应确保完好，轿厢内应张贴救助电话和乘客须知，并设有应急呼叫按钮；

④发生电梯维修故障，应在 30 分钟到现场。

#### 5、给排水系统

①二次供水设施：

已移交供水企业管养的：供水水泵的日常操作；对二次供水设施运行情况进行日常巡视；对供水管道漏水等突发事件实施前期应急处置。

未移交供水企业管养的：除上一款服务内容之外，还要做到供水畅通，水泵等共享设施设备保持正常运行；水箱及蓄水池实行双人双锁管理；定期做好维护保养工作，记录完整；管路无渗漏；保温层完好，绝热、防露、防冻效果良好；压力正常，表具数据准确；水箱、蓄水池每年清洗不少于二次，水质监测每季度一次，水质应符合 GB5749 和 DB31/T1091 要求。

②各类排水泵及管网：功能齐全，设施设备外观完好，排水畅通，无污水漫溢；定期做好维护保养工作，记录完整；窨井盖完好，保持污水排放畅通；集水井保持结构完好、井盖完整。

③二级生化处理：二次生化处理设施设备使用功能完好；定期做好维护保养工作，记录完整。

#### 6、空调系统

①空调系统应定期维护，确保其工作正常，管道完好，阀件及仪表齐备，无跑、冒、滴、漏；

②空调系统开启前测试运行控制和安全控制功能正常，运行技术参数符合规定要求，记录齐全；

③清洗消毒工作应符合 WS/T394 和 WS/T396 的要求；

④采用水质为冷媒的，其水质应符合 WS/T394 要求。

## 九、风险管控及突发事件应对

### （一）风险管控

建立风险管控机制，开展物业服务过程中可能产生的各类风险的识别、评估与管控措施活动，购买公众责任险，降低风险，减少损失。

### （二）预防管理

1、根据项目特点，识别并制定可能发生的各类突发事件，并充分考虑到管理区域内孤寡老人、残疾人、瘫痪病人等行动不便人员，制定相应的应急预案。内容包括但不限于：

- 防爆；
- 疫情；
- 火灾；
- 高空坠物（外墙墙面、花盆等）；
- 严重设备事故（包括电梯困人、停电、停水、停气、煤气泄漏、浸水等）；
- 治安；
- 自然灾害。

2、物业服务单位应当按照应急预案，落实应急指挥体系、应急救援队伍、应急物资及装备，建立应急物资、装备的配备及其使用档案，并对应急物资、装备进行定期检测和维护，使其处于适用状态。

3、物业服务单位应制定应急预案演练计划，根据风险特点组织应急预案演练，保留预案演练的相关记录。

4、物业服务单位应定期评审并修订应急预案，特别是发生应急情况和预案演练后，包括：人员的能力、预案的有效性、物资装备的满足程度等；保留预案评审等相关记录。

5、主出入口、问询处等公共区域宜摆放供业主和使用人取阅防灾、抗灾、救灾的宣传资料。

### （三）突发事件应对

- 1、突发事件发生时，启动应急预案，迅速展开紧急处置等工作；
- 2、突发事件处置结束后，应当对应急预案实施情况进行总结评估，编制突

## 上海市律师协会物业管理业务研究委员会

发事件处置报告，并向业主或相关行政主管部门报告。

上海市房屋管理局办公室 2025 年 1 月 13 日印发



## 上海市房屋管理局关于单位保留使用权的成套住房处理有关问题的通知

沪房规范〔2024〕11号

各区住房保障房屋管理局：

为统一商品住房交易市场，现就单位保留使用权的成套住房（以下简称保留住房）有关处理事项通知如下：

一、保留住房是指非产权单位保留使用权、未分配使用的公有住房。但花园住房、部队住房、校园内住房、宗教产、代经、代管产等除外。保留住房的单位应持有已支付该保留住房租金以及物业费的凭据。

二、保留住房的单位应严格执行禁止成套独用住房使用权买卖的管理规定，禁止以任何形式出售成套住房的使用权。

三、2000年1月1日前，保留住房的单位全额出资向其他单位购买成套住房使用权的，保留住房的单位应向房屋所在地的区住房保障房屋管理局提出申请，并提交购买成套住房使用权的协议、统一发票或统一收据等材料。区住房保障房屋管理局核准后出具变更产权意见书。保留住房的单位应持变更产权意见书、单位营业执照等材料向房屋所在地的区房地产交易登记机构办理交易过户手续，并缴纳税费。

四、保留住房的单位不能提供购买成套住房使用权协议和全额出资发票的，该住房产权转让时，保留住房的单位应给予产权单位一定金额的补偿。补偿单价不高于本市当年公有住房出售成本价成新折扣后的10%（即：补偿单价 $\leq$ 当年公有住房出售成本价 $\times$ 〔1-成新折旧率 $\times$ 竣工年限〕 $\times$ 10%）。成新折旧率按照当年公有住房出售方案确定。内环线以外的补偿单价减半。

双方未就补偿单价达成一致的。保留住房的单位应按补偿单价的最高限额支付。

产权单位转让住房产权时，应与保留住房的单位签订住房转让协议，并按规定向房屋所在地的区房地产交易登记机构办理交易过户手续，并缴纳税费。

## 上海市律师协会物业管理业务研究委员会

产权单位拒绝转让的，保留住房的单位应书面报告房屋所在地的区住房保障房屋管理局，由区住房保障房屋管理局通知产权单位限期办理产权转让。

五、尚未取得不动产权证的保留住房，应由建设单位先申办不动产权证，再按本通知规定将住房产权转让给保留住

房的单位；其中，建设单位因撤销等原因不能申办不动产权证的，保留住房的单位应向房屋所在地的区住房保障房屋管理局提出申请，区住房保障房屋管理局汇总上报市房屋管理局会同不动产登记等相关部门统一研究解决。

六、已建立住宅专项维修资金的保留住房，保留住房的单位与产权单位按规定办理交割手续；未建立住宅专项维修资金的，由保留住房的单位按照本市住宅专项维修资金相关规定交纳（不配备电梯的住宅按照每平方米建筑面积成本价的5%、配备电梯的住宅按照每平方米建筑面积成本价的7%交纳）。保留住房的住宅专项维修资金的使用管理，按照国家和本市专项维修资金有关规定办理。

七、本通知自2025年1月1日起执行，有效期至2029年12月31日。

特此通知。

附件：变更产权意见书（兼作申请书）

2024年12月31日

（此件公开发布）

附件：

## 变更产权意见书（兼作申请书）

（送房地产交易登记机构）

\_\_\_\_\_（ ）市审 号

|  |  |      |
|--|--|------|
| _____区住房保障房屋管理局：   |  |      |
| 本单位于_____年_____月_____日向_____单位_____  |  |      |
| 下列_____套_____平方米的成套使用权住房，现仍由我单位保留尚未分配使用，特申请按照《关于单位保留使用权的成套住房处理的通知》规定变更为产权房。特此申请。 |  |      |
| 法定代表人/委托代理人：_____（签章）保留单位：_____（公章）  |  |      |
| 年 月 日  |  |      |
| 经审核，同意保留单位_____的上述成套住房使用权变更为产权的申请。保留单位应持本意见书向区房地产交易登记机构办理转让过户手续。                 |  |      |
| _____区住房保障房屋管理局（章）   |  |      |
| 年 月 日  |  |      |
| 序号   | 房屋座落   | 房屋面积 |
| 1  | 区 街道/镇 路 弄/新村 支弄 号 室   |      |
| 2  | 区 街道/镇 路 弄/新村 支弄 号 室   |      |
| 3  | 区 街道/镇 路 弄/新村 支弄 号 室   |      |
| 4  | 区 街道/镇 路 弄/新村 支弄 号 室   |      |
| 5  | 区 街道/镇 路 弄/新村 支弄 号 室   |      |
| 6  | 区 街道/镇 路 弄/新村 支弄 号 室   |      |
| 7  | 区 街道/镇 路 弄/新村 支弄 号 室   |      |
| 8  | 区 街道/镇 路 弄/新村 支弄 号 室   |      |
| 备注   | 本意见书一式二联，申请时交区住房保障房屋管理局，住房保障房屋管理局核准盖章后，一份交区房地产交易登记机构，一份区局留存。<br>列表填满后，可加附页，附页内保留单位、区局应盖章。列表内空余项应予划除。 |      |

## 上海市住房和城乡建设管理委员会关于立即 开展装饰装修工程专项隐患排查整治的通知

沪建质安〔2025〕7号

各区建设行政管理部门，各特定地区管委会，各有关单位：

为深刻汲取有关事故教训，举一反三压实责任，坚决防范遏制各类安全事故，根据1月3日全市安全风险防范工作紧急调度视频会议部署，自即日起至1月24日，在全市开展装饰装修工程专项隐患排查整治工作，现就有关事项通知如下。

### 一、提高思想认识，增强做好专项隐患排查整治的责任感和紧迫感

市委、市政府高度重视安全生产工作，要求落实安全责任，保障人民生命财产安全。各区要自觉主动全力抓好安全生产，在全市范围深入开展装饰装修工程专项隐患排查整治，下更大决心、更大力气防范化解安全风险隐患，全力维护人民群众生命财产安全，全力保障两会、春节期间安全平稳可控。

### 二、突出重点监管，立即开展专项隐患排查整治

一是全面开展限额以上建筑装饰装修工程排查整治。坚持全覆盖和重点检查相结合，重点排查使用超过30年、历史上曾进行过多次装修改造等类型的房屋装饰装修工程。严格履行基本建设程序，严格落实项目报建等管理要求。排查是否存在未经施工许可进行施工的情况，是否存在将应当办理施工许可证的建筑装饰装修工程拆分为多个小型项目。对于特殊类建筑装饰装修工程项目，重点排查是否存在擅自加高加层插层、增加建筑面积或者使用功能调整等行为，是否已进行安全性鉴定、抗震审查和施工图审查；对于一般类建筑装饰装修项目，重点排查是否存在主体和承重结构、消防设施变动等情况。对于属于特殊建设工程的装饰装修工程，重点排查是否取得消防设计审查意见。加强项目施工过程安全管理，检查项目安全管理制度是否健全，项目关键岗位人员是否到岗履职，是否存在危大工程施工并按规定进行管理，是否按照工程设计图纸和施工

技术标准施工，鉴定报告、加固图纸与实际情况是否相符，并核实现场实际结构布局的相符性。排查现场施工人员是否已有住宿安置措施，发现施工现场有人员居住的依法依规从严处置。

二是全面开展限额以下建设工程安全隐患排查整治。各区督促属地街镇严格落实限额以下建设工程（以下简称“小型工程”）的安全管理责任，摸清底数，建立清单，确保辖区内小型工程应管尽管。涉及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人民生命财产安全和公共利益的装修工程，重点排查建设单位是否在施工前委托有资质的审图机构进行施工图审查，未经审批审查的不得擅自施工；施工现场是否建立安全保障体系，是否落实项目负责人为施工现场安全生产第一责任人制度；施工临边、洞口位置是否设置临边防护措施；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；现场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，现场是否足额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；施工现场电焊、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，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、安全带等安全防护用品。排摸中发现的应报监未报的限额以上的建设工程，要及时登记相关信息，上报区各类建设工程行政主管部门。

### 三、严格落实责任，切实提升专项隐患排查整治工作成效

各区要高度重视此次专项隐患排查整治，按照“条块结合”原则，进一步强化统筹协调和责任落实。一是严格落实责任。各区要落实属地安全管理责任，做好隐患排查整治的组织部署，加大工作推进力度，坚决做到守土有责、守土负责、守土尽责。各街镇要明确小型工程安全管理责任部门，对辖区内小型工程进行全覆盖监管，建立安全生产基本工作制度，完善日常巡查发现机制，加强日常监督检查。严格落实企业主体责任，建立健全全员安全生产责任制，深入开展隐患排查治理。严格落实部门监管责任，按照“三管三必须”的要求强化建设工程安全管理，压实基层一线责任，提升基层安全治理能力。二是加强组织保障。各区要发挥牵头抓总作用，各行业部门要组织力量积极开展排查整治，形成本次安全隐患排查整治清单，确保安全隐患逐项销项整改。三是加大整治力度。

## 上海市律师协会物业管理业务研究委员会

建立隐患排查问题清单，对排查发现的问题逐项落实闭环销项。对于未履行基本建设程序、现场安全管理存在严重隐患或违法违规行为的，要坚决停工，对发现的各类违法违规行为加大处罚处置力度，坚决打击各类非法改建和装修。

各区要组织各有关行业管理部门和街镇做好本次隐患排查整治工作，于 1 月 24 日前统一将本区排查整治工作情况、小型工程总数量和隐患排查整治统计表(见附件)报送我委(联系人:刘辉,17317566979,邮箱 shjjwzac@163.com)。

特此通知。

附件：装饰装修工程专项隐患排查整治统计表

2025 年 1 月 3 日

(此件公开发布)

附件

装饰装修工程专项隐患排查整治统计表 填报：\_\_\_\_\_区

| 序号 | 违法违规问题情形   | 累计排查出存在违法违规的项目数量 | 累计已完成整改的项目数量 | 尚未完成整改的项目数量 |
|----|--|------------------|--------------|-------------|
|    | 未办理备案（限额以下）或报建手续（限额以上）                           |                  |              |             |
| 2  | 将应该申请办理建筑工程施工许可手续的装饰装修工程项目分解为若干小型工程项目，规避办理施工许可手续 |                  |              |             |
| 3  | 特殊类装饰装修工程按照一般类装饰装修工程报建，破坏结构或消防设施                 |                  |              |             |
| 4  | 不按照图纸施工，随意改动使用性质或结构                              |                  |              |             |
| 5  | 一般类建筑装饰装修项目存在主体和承重结构、消防设施变动                      |                  |              |             |
| 6  | 现场管理混乱，存在重大安全隐患                                  |                  |              |             |
| 7  | 其他违法改建装修行为                                       |                  |              |             |
| 合计 |  |                  |              |             |

抄送：各区人民政府。

上海市住房和城乡建设管理委员会办公室      2025年1月3日印发

## 关于印发《关于进一步加强本市既有多层住宅加装电梯全过程管理的若干意见》的通知

沪房更新〔2024〕126号

各区政府相关部门，各街道办事处、镇（乡）人民政府，各有关单位：

《关于进一步加强本市既有多层住宅加装电梯全过程管理的若干意见》现印发给你们，请认真遵照执行，切实做好既有多层住宅加装电梯工作。特此通知。

市住房城乡建设管理委

市房屋管理局

市经济信息化委

市规划资源局

市市场监管局

市财政局

市水务局

市通信管理局

市绿化市容局

市城管执法局

市公积金管理中心

2024年9月24日



（此件公开发布）

## 关于进一步加强本市既有多层住宅 加装电梯全过程管理的若干意见

既有多层住宅加装电梯是改善市民生活、方便老年人 出行的重要民生工作。为深入贯彻落实习近平总书记考察 上海重要讲话精神，践行人民城市理念，根据《住房城乡建设部关于印发推进建筑和市政基础设施设备更新工作实 施方案的通知》（建城规〔2024〕2号）等文件要求，有序推进既有多层住宅加装电梯实施，现就做好本市加装电梯工作提出如下意见。

### 一、总体要求

（一）指导思想。以习近平新时代中国特色社会主义思想为指导，全面贯彻党的二十大精神，深入践行“人民 城市人民建，人民城市为人民”理念，坚持党建引领，坚 持共建共治共享，进一步创新方式方法，深化完善工作机 制，推进基层社会治理创新，更好满足市民群众对美好生 活的向往。

（二）基本原则。加装电梯坚持“业主自愿、政府扶 持，社区协商、兼顾各方，依法合规、保障安全”的原则。

（三）工作目标。持续完善加装电梯从前期意愿征询 到后续使用管理的全流程、全链条管理体系，安全、规范、

有序推动加装电梯工作，不断增强市民获得感、幸福感和 安全感。

### 二、推进机制

（一）坚持业主主体。业主是加装电梯的主体。房屋 业主可委托房屋所属小区业主委员会或所在地居民委员会 作为加装电梯申请人，负责做好加装电梯的业主意愿征询、资金筹措、协议签订、项目申报、工程实施等工作，依法 承担项目建设单位的相关责任和义务。加装电梯的房屋为 公有住房的，公有住房出租人可以与承租人约定，由承租 人享有相关表决权并享有和承担加装电梯相关的其他权利 义务。业主可以委托代建单位作为加装电梯项目的实施主 体，负责相关推进实施工作，并通过签订协议，明确双方 权利义务。

在业主自我协商、业委会组织业主协商的基础上，居 民委员会应协助指导

## 上海市律师协会物业管理业务研究委员会

业委会开展既有多层住宅加装电梯意愿征询工作，用好群众议事协商平台，反映居民诉求。

（二）坚持部门协同。市住房城乡建设管理委和市房屋管理局是加装电梯工作的牵头部门，根据职责做好加装电梯的统筹协调、质量安全监管、提取使用公积金、燃气管线移位等方面的指导工作，并会同市相关部门做好相关政策制定和实施指导工作；市财政、规划资源、市场监管、绿化市容、城管执法部门分别负责加装电梯的资金补贴、

规划管理、电梯安装和使用监管、树木迁移、文明施工等方面的指导。市电力、水务、通信等行业管理部门负责指导相关配套管线单位，做好加装电梯项目的电力扩容、管线移位等相关配套服务工作。

各区政府负责本区加装电梯的组织推进工作，并建立由区领导牵头，区相关部门和街道参加的协调推进工作机制；区房屋、规划资源、建设、市场监管等部门和街道（镇）按照职责分工，做好加装电梯项目的指导、规划设计方案公示、质量安全监管、电梯安装和使用监管等工作。

各街道（镇政府）负责所在街镇加装电梯项目的组织实施和协调工作。

### 三、项目实施

（一）编制相关方案。相关业主应就加装电梯等事宜进行协商，由相关业主或代建单位出具实施方案，明确初步设计方案、费用概算分摊等事宜，并编制后续管理方案，明确加装电梯所有权人、电梯管理单位的确定、管理事项、管理经费的筹集和管理等事宜。

（二）居民意愿征询。申请人应当就加装电梯的意向、实施方案和后续管理方案等问题进行充分协商，并征求所在单元全体业主意见，由专有部分面积占比三分之二以上的业主且人数占比三分之二以上业主参与表决，经参与表决专有部分面积四分之三以上的业主且参与表决人数四分之三以上的业主同意。

加装电梯拟占用小区全体业主共有部分的，应当征求全体业主意见，由专有部分面积占比三分之二以上的业主且人数占比三分之二以上业主参与表决，经参与表决专有部分面积过半数的业主且参与表决人数过半数的业主同意，并尽可能优化方案，减少对周边相邻业主的不利影响。加装电梯拟占用业主专有部分的，应当征得专有部分权利人的同意。

业主之间通过协商等方式解决加装电梯中的利益平衡等事宜。

（三）落实相关费用。加装电梯单元业主对加装电梯所需费用、电梯运行维护费用、修理及更新改造费用的筹措、分担及委托电梯管理单位等应达成一致意见，并签订相关协议。

（四）编制设计方案。业主应当根据相关要求，委托设计单位编制加装电梯项目的建筑设计方案和施工图设计文件。电梯选型应当经济合理，同一小区的电梯设备型号、安防系统等优先选择型号一致和匹配的设备，为运行管理和维保提供便利。

（五）公告征询结果。业主完成意愿征询等工作后，街道（镇）指导业主委员会和居（村）民委员会在小区范围内将业主意愿征询结果进行公告。

（六）办理相关手续。业主或代建单位按有关规定向相关部门办理项目规划设计方案公示、安全性论证、开工信息报送、电梯安装及使用登记、竣工验收手续。涉及管线搬迁的，要及时与相关配套单位做好交底工作。

相关部门应持续做好一网通办“加装电梯一件事”服务保障，完善系统建设，优化工作流程，推动网上办理提质增效。

城建档案保管部门及相关单位要为加装电梯调阅档案资料提供便利服务。

#### 四、支持政策

（一）有关规划技术规定。在满足消防安全、不影响通行前提下，建筑退道路红线、退用地边界距离与最小建筑间距均按照原建筑外墙计算。

（二）政府资金补贴。前期可行性评估费用纳入街道（镇）的公共财政预算。房屋安全性专家论证费用由公共财政承担。政府按照加装电梯施工金额的40%予以补贴（最高不超过28万元/台），其中市级补贴资金部分统一按照

14万元/台定额方式，由区财政统筹安排使用。购买加装电梯工程质量潜在缺陷保险的项目，原则上保险资金支持基数标准不超过1.5万元/台，市级按照0.75万元/台给予定额补贴。

（三）可提取住房公积金。业主可以按顺序申请提取使用本人及配偶、本人父母、子女（含子女配偶）住房公积金内的存储余额，用于加装电梯中个人所需支付的建设资金（不含补贴金额）。

（四）推动规模化改造。各区可结合旧住房更新改造、“美丽家园”建设等

项目，同步开展加装电梯方案设计，征询业主加装意愿。在居民达成意愿共识、完成资金筹措及相关协议签订的基础上，可委托旧住房更新改造实施单位加装电梯。结合旧住房更新改造同步实施的加装电梯项目，相关管线配套迁移费用纳入旧住房更新改造。

（五）配套工程的支持。相关配套单位在实施旧住房更新改造、“美丽家园”建设、老旧管网改造、架空线入地、通信管网升级、雨污水分流等项目时，应统筹考虑加装电梯的配套需要。

各区、各街镇要进一步完善沟通协调机制，加强与电力、燃气、水务、通信等管线配套单位的沟通协调，提前对接计划、强化施工协同；加装电梯过程中要加强对管线的保护，涉及管道搬迁的要符合相关要求。相关管线配套单位要进一步优化办事流程，科学编制管线搬迁计划，有效降低工程成本，合理收取费用，接受社会监督。

### 五、保障措施

（一）加强质量安全监管。加装电梯项目工程建设参与各方应当具备相应的资质，并严格遵守相关规定以及合同约定，对建设工程承担相应的质量安全责任。

各区相关部门和街道（镇）按各自职责分工，对辖区内的加装电梯项目实施监督，加强事中事后监管和抽查，保障加装电梯的工程质量安全。

相关部门应积极运用诚信激励和失信惩戒机制，强化对相关单位和从业人员的监督管理，及时曝光、严肃查处不按标准规范设计、不按图施工、弄虚作假等行为。

（二）落实参与各方责任。代建单位应按照合同约定，开展相关推进实施工作，并严格遵守代建单位承诺制度。

设计、施工、安装单位应落实质量保修责任。电梯制造企业应加强电梯质量跟踪，配备电梯远程监测系统，落实“厂家终身负责制”，并适当延长电梯维保服务期限和质量保证期。

物业服务企业要在方案制定、意见征询、现场施工、后续管理等环节，积极发挥自身专业优势，全程参与加装电梯工作，在公平合理、协商一致的基础上，主动为加装电梯所有权人提供加装电梯管理服务。

## 上海市律师协会物业管理业务研究委员会

（三）提升项目设计水平。街道、镇应引导业主并指导设计单位，细化加装电梯设计方案，统筹做好建筑立面协调、管线配套迁移等，提升加装电梯项目水平。

（四）落实后续使用管理。在意愿征询阶段，街道、镇应指导业主在实施方案表决时，一并表决后续管理方案，并在项目开工前与电梯使用管理单位签订书面委托管理协议。鼓励业主预留部分政府补贴资金用于后续使用管理。加装电梯应配备远程监测装置，并接入智慧电梯平台，鼓励加装带有智能视频的电梯远程监测装置。

（五）创新服务模式。发挥保险产品积极作用，鼓励业主购买加装电梯工程质量潜在缺陷保险，不断完善加装电梯使用管理保险等产品，由保险公司提供专业服务和保险保障。推广引入专业资金监管机构开设并管理加装电梯管理经费账户的模式。

（六）加强宣传引导。加大加装电梯宣传力度，借助新闻媒体、小区宣传栏、“梯小二”小程序、上海智慧电梯等平台，多途径、多元化宣传本市加装电梯相关政策、典型案例、成功做法、优质单位，营造良好推进氛围。

本意见自印发之日起施行。凡之前规定与本意见不一致的，按本意见规定执行。

附件：

1. 加装电梯手续办理目录
2. 办理加装电梯相关手续流程
3. 既有多层住宅加装电梯实施方案（示范文本）
4. 既有多层住宅加装电梯后续管理方案（示范文本）

# 上海市律师协会物业管理业务研究委员会

## 附件 1

### 加装电梯手续办理目录

|   | 环节                 | 管理主体          | 提交资料   | 时限                                   | 结果形式         |
|---|--------------------|---------------|--|--------------------------------------|--------------|
| 1 | 规划设计<br>方案公示       | 区规划资源管理部门     | 1、业主意愿征询结果<br>2、规划设计方案   | 收到材料后 5 个工作日内公示，公示期 10 天，反馈意见反馈期 7 天 | 规划公示<br>意见反馈 |
| 2 | 房屋安全性论证            | 市住宅修缮工程质量检测中心 | 1、规划公示意见反馈<br>2、建筑设计方案、施工图及计算书<br>3、房屋质量检测报告和房屋原始图纸(无法提供的，设计单位应作现场检测，并提交相关设计依据)<br>4、燃气管道前期征询答复单 | 资料齐全后 10 个工作日内出具房屋安全性论证意见            | 房屋安全性论证意见    |
| 3 | 建设项目<br>开工信息<br>报送 | 区建设管理部门       | 1、填报项目基本情况、勘察、设计、施工、监理单位相关合同信息<br>2、规划公示反馈意见<br>3、规划公示反馈意见的处理情况(如有异议)<br>4、房屋安全性论证意见             | 网上自行办理                               | 信息报送         |
| 4 | 电梯安装               | 区市场监督管理部门     | 施工告知单  | 网上自行办理                               | 信息备案         |
|   | 电梯使用<br>登记         |               | 1、使用登记表(一式两份)<br>2、含有电梯使用单位统一社会信用代码的证明<br>3、电梯产品合格证(含产品数据表)<br>4、电梯监督检验报告                        | 网上自行办理                               | 使用登记证        |
| 5 | 竣工综合<br>验收         | 区房屋管理部门       | 1、质量监督或工程验收相关文件(区建设管理部门或街镇盖章确认)<br>2、电梯使用登记证   | 符合条件的，网上自行办理                         | 竣工验收告知单      |

附件2

## 办理加装电梯相关手续流程

**1. 规划设计方案公示。**各区规划资源部门在符合规划 管理规定的前提下，做好规划设计方案公示工作。公示反 馈意见期满，各区规划资源部门应向街道（镇）和业委会 （或业主）出具公示反馈意见的情况。

**2. 房屋安全性论证。**市住宅修缮工程质量检测中心应 加强加装电梯项目施工图设计文件安全性论证的指导和管 理，可通过组织专家或委托施工图审查机构进行技术论证 的方式，对既有多层住宅加装电梯进行房屋安全性论证，并按规定出具房屋安全性论证意见。设计单位应当按照房 屋安全性论证意见，完善设计方案。

**3. 开工信息报送。**项目开工前，申请人应办理开工信 息报送手续，网上填报加装电梯项目相关情况并提交资料。各区建设行政管理部门或街道（镇）应根据各自职责，加 强对加装电梯项目的监督管理。

**4. 电梯安装、使用登记。**各区市场监管部门负责电梯 安装、使用的监督管理。电梯安装手续应当在施工前，告 知市场监督管理部门，并依法向特种设备检验机构申请监督检验。申请人可委托经协商确定的电梯使用管理单位等 办理电梯使用登记手续。

**5. 竣工综合验收。**申请人在完成工程项目施工竣工验 收、电梯设备安装和使用登记后，网上填报相关资料申请 进行竣工综合验收。



附件 3

## 既有多层住宅加装电梯实施方案

(示范文本)

上海市\_\_\_\_区\_\_\_\_路\_\_弄\_\_\_\_小区相关业主：

为切实解决居民上下楼困难，提高居住品质，基于广大 业主对既有多层住宅加装电梯的意愿，经充分酝酿讨论，拟 在\_\_\_\_小区\_\_\_\_号（以下简称“本单元”）加装电梯。

### 一、加装电梯的具体部位

加装电梯位置位于本单元房屋\_\_\_\_（东/南/西/北/…）面，本单元的\_\_\_\_部位。

### 二、加装电梯的入户方式

本单元加装电梯采用\_\_\_\_（平层/错层）入户方式。

### 三、加装电梯所有权人

加装电梯所有权人为本单元全体出资人，各出资人按照 出资份额享有加装电梯所有权份额。加装电梯所有权人享有 加装电梯相关权利并承担相关义务。

### 四、前期建设资金

#### （一）专项账户开设

为保障电梯工程建设资金（含设计、土建、电梯及电梯 安装等费用）安全，同意将建设资金存入由\_\_\_\_设立的 加装电梯专项账户。

开户行名称：\_\_\_\_；开户行账号：\_\_\_\_\_。

#### （二）建设资金筹措

## 上海市律师协会物业管理业务研究委员会

初步测算，本加装电梯工程建设资金总费用约人民币\_\_\_\_\_万元，费用由本单元出资加装电梯的业主（以下简称“出资人”）自筹。本单元各室号的出资比例及金额如下表：

表 1：各室号加装电梯出资比例及金额（单位：元）

| 室号    | 出资比例 | 出资金额 | 其中：预估补贴金额 |
|-------|------|------|-----------|
| ..... |      |      |           |
| 合计    | 100% |      |           |

若本方案经依法表决通过，但本单元内有业主投反对票的，表 1 中所列的投反对票的室号对应的出资金额按照以下第\_\_\_\_\_种规则进行分摊：

1. 由本单元同意加装电梯的业主按照表 1 所列的出资金额比例进行分摊；
2. 由相应楼层同意加装电梯的业主按\_\_\_\_\_（户数/面积/人数）均摊；
3. 其他：\_\_\_\_\_。

出资人与代建单位签订相关委托代建合同后，根据相关约定，于开工 15 日前将上述费用交至加装电梯专项账户。建设过程中若资金有缺额的，由出资人按上述约定比例补足。

加装电梯工程符合政府加装电梯专项补贴资金申请条件的，委托\_\_\_\_\_代为申请财政补贴资金。

### （三）竣工后资金处置

竣工后，加装电梯专项账户内剩余的资金，按照下列第\_\_\_\_\_种方式进行处置：

1. 转存入加装电梯管理经费账户；
2. 按出资比例退还给出资人；
3. 其他：\_\_\_\_\_。

### 五、加装电梯协议的签订

本方案依法表决通过后，加装电梯出资人将在协商一致的基础上签署加装电梯协议，明确约定加装电梯的所有权归属、使用规则和费用分摊等事项。本单元内居民应当遵守相关使用管理规则。

## 上海市律师协会物业管理业务研究委员会

本单元内公有住房，由公有住房承租人参与加装电梯的 协商及签订，并依法享有和承担加装电梯相关的权利义务。公有住房出租人不参与加装电梯相关协议的协商及签订，也不享有和承担加装电梯相关的权利和义务。

\_\_\_\_\_小区\_\_\_\_\_路\_\_\_\_\_弄\_\_\_\_\_号业主小组

（业主委员会/居委会代章）

\_\_\_\_\_年\_\_\_\_\_月\_\_\_\_\_日

附件 4

## 既有多层住宅加装电梯后续管理方案

(示范文本)

上海市\_\_\_\_区\_\_\_\_路\_\_弄\_\_\_\_小区相关业主：

为切实解决居民上下楼困难，提高居住品质，基于广大业主对既有多层住宅加装电梯的意愿，经充分酝酿讨论，拟在\_\_\_\_小区\_\_\_\_号（以下简称“本单元”）加装电梯。为保障加装电梯的安全运行，就加装电梯后续管理事项达成如下方案：

### 一、加装电梯所有权人

加装电梯所有权人为本单元全体出资人，各出资人按照出资比例享有加装电梯所有权份额。加装电梯所有权人享有加装电梯相关权利并承担相关义务。

### 二、加装电梯后续管理的范围

加装电梯管理，包括电梯设备的使用管理和新增设施设备（含因加装电梯新增的围护结构、附属设施设备，如外饰面、围护结构、连廊、门窗、照明设备等）的管理。

### 三、加装电梯管理单位的确定

#### （一）电梯设备的使用管理单位的确定

本单元加装电梯使用管理单位按照以下第\_\_项约定予以确定（以下1-3项中任选一项）：

1. 本单元加装电梯所有权人为两人及以上，委托☐本小区物业服务企业/☐非本小区物业服务企业的其他专业管理单位作为电梯使用管理单位（选择一个☐打勾）。

2. 本单元加装电梯所有权人仅一人，委托☐本小区物业服务企业/☐非

## 上海市律师协会物业管理业务研究委员会

本小区物业服务企业的其他专业管理单位作为电梯使用管理单位（选择一个□打勾）。

3. 本单元加装电梯所有权人仅一人，由加装电梯所有权人自行管理加装电梯。

### （二）新增设施设备管理单位的确定

新增设施设备按照以下第\_\_项约定予以确定（以下1、2项中任选一项）：

1. 加装电梯所有权人委托电梯使用管理单位管理新增设施设备。

2. 加装电梯所有权人自行管理新增设施设备（但新增设施设备的日常巡查由电梯使用管理单位按照相关规定承担）。

### 四、加装电梯管理事项

1. 由电梯使用管理单位按照相关法律法规、安全技术规范的规定履行管理职责。

2. 除前述法律法规、安全技术规范规定由电梯使用管理单位承担的管理事项外，下列第\_\_\_\_\_项（以下1-8项中任选一项或多项）事项的管理由加装电梯所有权人委托电梯使用管理单位承担；其余事项的管理由加装电梯所有权人自行承担：

（1）电梯轿厢内的日常保洁；

（2）电梯厅地面、窗户等部位的日常保洁；

（3）电梯厅窗户、照明、地砖、连廊、围护结构等部位的日常维护保养；

（4）电梯设备以及电梯厅窗户、照明、地砖、连廊、围护结构等部位的修理；

（5）电费等能耗费的代付；

（6）加装电梯管理经费账户开设及管理；

（7）购买加装电梯工程潜在质量缺陷保险、加装电梯使用管理保险（含电梯设备的保养、检验、检测、维修、应急救援、乘客滞留责任等）；

（8）其他：\_\_\_\_\_。

### 五、加装电梯管理经费的筹集

加装电梯所有权人自行筹集加装电梯管理经费，不得以房屋出租、空置等原因拒绝承担或交纳加装电梯管理经费。

#### （一）经费来源

## 上海市律师协会物业管理业务研究委员会

本单元加装电梯管理经费来源为以下第 \_\_\_\_ 项（以下 1、2 项中任选一项或者两项）：

### 1. 加装电梯所有权人交纳

加装电梯所有权人按照如下比例交纳加装电梯管理经费（以下任选一个□打勾）：

☐ 与加装电梯出资比例相同

☐ 加装电梯所有权人按照 \_\_\_\_（面积/户数/人数）均摊

☐ 其他比例：\_\_\_\_\_

### 2. 预留部分政府补贴资金

本单元加装电梯按规定获得政府资金补贴后，加装电梯所有权人从补贴资金中预留 \_\_\_\_（比例/金额）作为加装电梯管理经费。

### （二）首次筹集经费的时间和标准

1. 首次加装电梯管理经费筹集工作在 \_\_\_\_ 年 \_\_\_\_ 月 \_\_\_\_ 日前（不晚于加装电梯交付使用的日期）前完成。首次筹集的加装电梯管理经费总金额不少于 \_\_\_\_\_ 元。

2. 加装电梯管理经费由加装电梯所有权人代表（加装电梯所有权人代表姓名：\_\_\_\_，房屋专有部分室号：\_\_\_\_）组织加装电梯所有权人及时按照约定比例交纳。由加装电梯所有权人代表代收后统一存入加装电梯管理经费账户或者\_\_\_\_\_。

### （三）再次筹集经费的时间和标准

1. 当加装电梯管理经费账户余额不足 \_\_\_\_ 元或者\_\_\_\_\_时，加装电梯所有权人代表应当组织加装电梯所有权人及时按照约定比例进行再次筹集。

2. 再次筹集后的加装电梯管理经费账户余额不少于首次筹集的加装电梯管理经费总金额。

3. 因未按时再次筹集加装电梯管理经费导致的电梯无法正常运行等后果，由加装电梯所有权人自行承担。

## 六、加装电梯管理经费的管理

### （一）加装电梯管理经费账户开设管理主体

## 上海市律师协会物业管理业务研究委员会

加装电梯管理经费账户通过下列第 \_\_\_\_ 项约定的方式 开设（以下 1、2 项中任选一项）：

1. 委托 ☐ 专业资金监管公司/☐ 电梯使用管理单位作为 账户管理人，开设账户并按单元立账实施日常管理（选择一个 ☐ 打勾）。

2. 由加装电梯所有权人自行在 \_\_\_\_\_（银行名称）开 设加装电梯管理经费账户，并由 ☐ 加装电梯所有权人代表（加 装电梯所有权人代表姓名：\_\_\_\_，房屋专有部分室号：\_\_\_\_）/☐ 其他加装电梯所有权人（加装电梯所有权人姓名：\_\_\_\_，房屋专有部分室号：\_\_\_\_）作为账户管理人（选择一个 ☐ 打 勾）。

### （二）加装电梯管理经费的用途

加装电梯管理经费可以用于电梯以及新增设施设备的 日常管理、能耗、维护保养、改造、修理、检验、检测、安 全评估以及委托他人管理服务或者购买相关保险等方面的 支出。

### 七、加装电梯委托管理协议的协商签订

加装电梯所有权人委托 ☐ 加装电梯所有权人代表（加装 电梯所有权人代表姓名：\_\_\_\_，房屋专有部分室号：\_\_\_\_）/☐ 其他加装电梯所有权人（加装电梯所有权人姓名：\_\_\_\_，房屋专有部分室号：\_\_\_\_）与拟委托的加装电梯使用管理单位协商委托管理相关事宜（选择一个 ☐ 打勾）。

在公平合理、协商一致的基础上，加装电梯所有权人要 与加装电梯使用管理单位签订书面加装电梯委托管理协议，对委托管理事项、委托管理期限、委托管理费标准、管理经 费账户、管理经费交纳、费用支付、维修实施的程序、双方权利义务、违约责任、争议解决方式等相关内容予以约定。

## 八、加装电梯相关权利义务的承继和告知

### （一）加装电梯所有权人权利义务的承继

加装电梯所有权人的房屋所有权发生变更时，加装电梯 的相关权利和义务由变更后的房屋所有权人自动承继。加装 电梯所有权人为公有住房承租人的，公有住房承租人变更后，加装电梯的相关权利和义务由变更后的公有住房承租人自动承继。

### （二）加装电梯所有权人权利义务的告知

## 上海市律师协会物业管理业务研究委员会

加装电梯所有权人通过买卖、赠与等方式转移房屋所有权的，应当书面告知其他加装电梯所有权人，且应当在房屋买卖合同、赠与合同中明确告知受让人对加装电梯的权利和义务。

加装电梯所有权人为公有住房承租人的，加装电梯所有权人通过差价换房等方式变更公有住房承租人的，应当书面告知其他加装电梯所有权人，且应当在公有住房承租权转让合同中明确告知受让人对加装电梯的权利和义务。

加装电梯所有权人将房屋出租、出借或通过其他方式转移房屋使用权的，加装电梯所有权人应当书面告知受让人对加装电梯的权利和义务。

\_\_\_\_\_小区 \_\_\_\_ 路 \_\_\_\_ 弄 \_\_\_\_ 号  
\_\_\_\_\_业主小组（业主委员会/居委会代章）  
\_\_\_\_\_年\_\_\_\_月\_\_\_\_日



# 上海市住房和城乡建设管理委员会关于印发《上海市房屋（住宅）建筑防水工程质量指导手册》的通知

沪建标定（2025）12号

各区建设管理部门、各特定地区管委会、各有关单位：

为进一步提高本市房屋（住宅）建筑防水工程质量管理水平，我委组织市、区建设管理部门，有关行业协会，以及工程项目参建单位，编制了《上海市房屋（住宅）建筑防水工程质量指导手册》。现印发给你们，请遵照执行。

特此通知。

2025年1月8日

（此件公开发布）

---

抄送：市安质监总站、市勘察设计管理中心、市市场管理总站。

---

上海市住房和城乡建设管理委员会办公室      2025年1月13日印发

---

# 上海市房屋（住宅）建筑防水工程质量指导手册

上海市住房和城乡建设管理委员会

2025 年 1 月

## 前 言

长期以来，住宅渗漏现象一直是影响广大人民群众安居乐业的工程质量顽症，也是我们建设工程行业主管部门始终关心牵挂要破解的质量难题。

为深入贯彻党中央、国务院《质量强国建设纲要》精神，将《建筑与市政工程防水通用规范》与上海地区防水工程特点相结合，进一步加强对住宅工程防水质量管控，我委于近日组织相关行政管理部门、行业协会和部分建设、设计、施工、检测单位以及材料生产企业编制了本手册。

本手册将构造防水与材料防水有机结合，从屋面、外墙、地下、室内方面，围绕住宅防水工程设计、施工、验收和复验等环节，细化《建筑与市政工程防水通用规范》操作要求，结合常见渗漏问题原因，突出质量管控要点，为防水工程质量管理提供指导服务。

由于编写时间有限，手册中难免有疏漏不足之处，敬请批评指正！

编制单位：

上海市建设工程安全质量监督总站

上海市建设工程勘察设计管理事务中心

上海市建筑建材业市场管理总站

上海市浦东新区建设工程安全质量监督站

上海市化学建材行业协会

上海市建设工程检测行业协会

上海市建筑科学研究院有限公司

上海建科检验有限公司

上海地产（集团）有限公司  
上海市浦东新区房地产(集团)有限公司  
上海心圆房地产开发有限公司  
华东建筑设计研究院有限公司  
上海万联建筑设计(集团)有限公司  
中国建筑第八工程局有限公司  
上海建工一建集团有限公司  
上海市浦东新区建设（集团）有限公司  
上海城建物资有限公司  
上海东方雨虹防水技术有限责任公司  
科顺防水科技股份有限公司  
上海建筑防水有限公司  
上海远盛建设工程有限公司  
宏源防水科技集团有限公司  
上海爱迪技术发展有限公司

## 1 基本规定

1.0.1 房屋（住宅）建筑防水工程的设计、材料、施工和验收应符合国家、行业、地方现行相关标准的规定。严禁使用国家及本市明令淘汰的材料或工艺。

1.0.2 房屋（住宅）建筑防水应遵循因地制宜、以防为主、防排结合、综合治理的原则。本市房屋（住宅）建筑的混凝土屋面、外墙、地下、室内用水空间（卫生间、厨房、设有配水点的阳台）防水等级应为一级。

1.0.3 防水材料之间及相邻材料应相容，施工工艺不应对构造功能产生有害影响。

1.0.4 房屋（住宅）建筑防水工程采用新技术、新材料时，应按有关规定进行技术论证。鼓励使用绿色低碳建材产品。

## 2 屋面防水

### 2.1 设计

2.1.1 屋面常见的防水构造见图 2.1.1.1～图 2.1.1.3。种植屋面应至少设置 1 道耐根穿刺防水卷材，应设在其他防水层的上层，且设置保护层。上人屋面的保护层宜采用强度等级 C25 及以上的细石混凝土，厚度不应小于 40mm，并加钢筋网片。

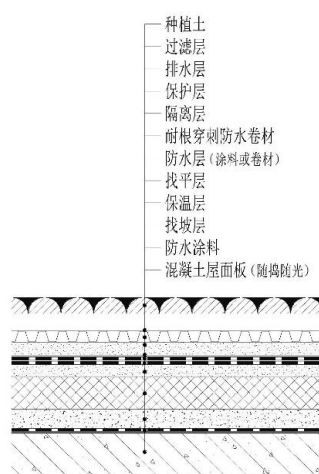


图 2.1.1.1 种植屋面防水构造

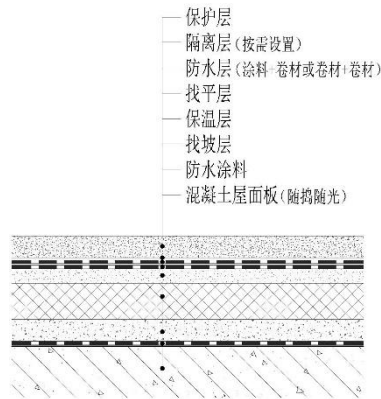


图 2.1.1.2 正置式屋面防水构造

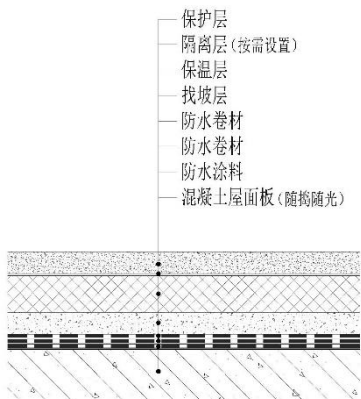


图 2.1.1.3 倒置式屋面防水构造

2.1.2 屋面变形缝防水构造应符合下列规定：

1、变形缝泛水处的防水层下应增设附加防水层，附加防水层在平面和立面的宽度不应小于 250mm；防水层应铺贴或涂刷至泛水墙的顶部；

2、变形缝内应填充不燃保温材料，并用防水卷材封盖，上部填放衬垫材料；防水卷材用防水钉及压条固定在混凝土翻口上，防水钉间距为 500mm，收口处采用密封材料封严；

3、等高变形缝顶部应加扣预制混凝土盖板或金属盖板；预制混凝土盖板上部拼缝及底部间隙应采用密封材料封严；金属盖板应顺流水方向搭接，搭接长度不少于 50mm，接缝处应采用密封材料封严（构造见图 2.1.2.1）；

4、高低跨变形缝除屋面原防水做法外，还应在高墙面外用防水钉固定一道附加防水卷材盖过变形缝，然后再在上面设置金属盖板盖过变形缝，搭接要求同等高变形缝（构造见图 2.1.2.2）。

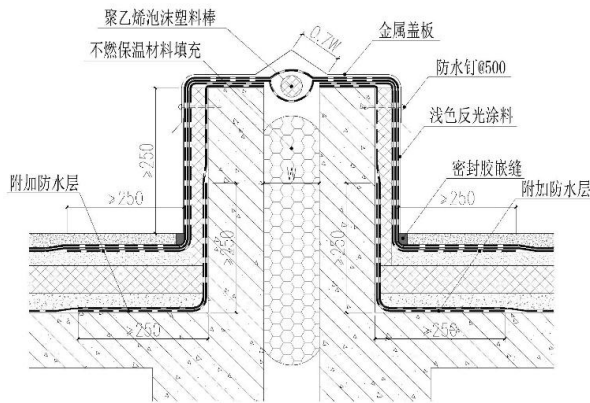


图 2.1.2.1 屋面等高变形缝防水构造

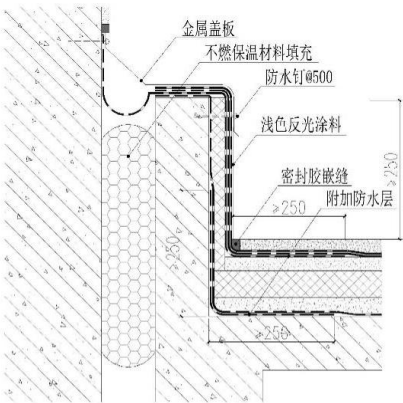


图 2.1.2.2 屋面高低跨变形缝防水构造

2.1.3 女儿墙、山墙、伸出屋面管道、屋面出入口等部位的泛水高度不应小于屋面最终完成面的 250mm。

## 2.2 施 工

2.2.1 防水层施工前应确认基层已验收合格，基层应符合防水材料施工要求。

2.2.2 同层相邻两幅防水卷材短边搭接错缝距离不应小于 500mm。防水卷材叠合铺设时，上下两层和相邻两幅防水卷材的接缝应错开至少 1/3 幅宽，且不应互相垂直铺贴，同层防水卷材搭接不应超过 3 层。防水卷材与非固化橡胶沥青防水涂料复合时，不得采用非固化橡胶沥青防水涂料进行接缝搭接。

2.2.3 防水涂料（一次成型除外）应多遍分层施工，涂布均匀；每遍涂布后应待防水涂料成膜（表干）后方可继续施工；接槎宽度不应小于 100mm；当设置胎体时，防水涂料应浸透胎体。聚合物乳液类防水涂料或水性聚合物沥青类防水涂料上铺设其他防水层时，应待防水涂料完全干燥（实干）后进行。

2.2.4 天沟、檐沟铺贴防水卷材时，应顺天沟、檐沟方向铺设；长边搭接缝宜留在屋面与天沟侧面，沟内短边搭接缝应顺水流方向。

2.2.5 伸出屋面管道周边应在管道与混凝土屋面板根部采用防水涂料、防水密封胶等进行独立的防水密封处理。

2.2.6 屋面防水层施工完成后，应做好成品保护，避免后续工序的施工工具、堆放材料等对防水层造成机械损伤。

## 2.3 验 收

2.3.1 混凝土屋面板施工完成后宜进行雨后观察或淋水、蓄水试验。

2.3.2 紧贴混凝土屋面板上的防水层施工完成后应进行雨后观察或淋水、蓄水试验，试验合格方可进行后续施工。

2.3.3 屋面所有防水层全部施工完成后应进行雨后观察或淋水、蓄水试验。檐沟、天沟、雨水口等应进行蓄水试验。

2.3.4 屋面雨后观察或淋水、蓄水试验按本文件附录 B.0.2 的规定进行。

# 3 外墙防水

### 3.1 设计

3.1.1 现浇混凝土外墙、装配式混凝土外墙板应设置 1 道及以上防水层，宜采用具有防水功能的砂浆（兼找平层）或防水涂料，当采用防水涂料时，应具有透汽性（构造见图 3.1.1）。

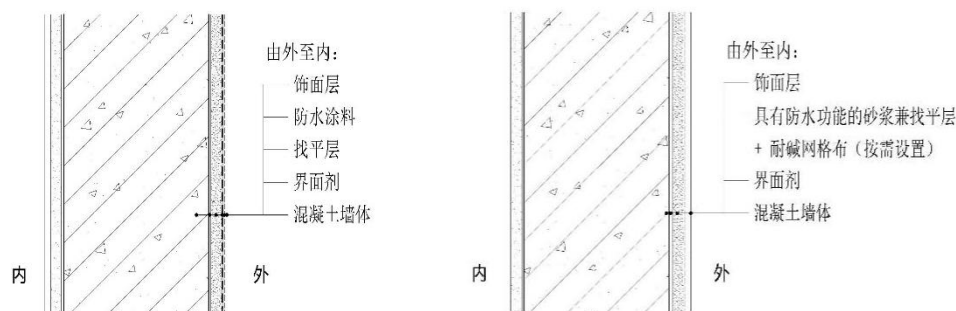


图 3.1.1 现浇或装配式混凝土外墙防水构造

3.1.2 框架填充或砌体结构外墙，应设置 2 道及以上防水层。其中 1 道防水层应为具有防水功能的砂浆，可采用聚合物水泥防水砂浆；另 1 道防水层宜采用具有防水功能的砂浆（兼找平层）或防水涂料，当采用防水涂料时，应具有透汽性（构造见图 3.1.2）。不同基层材料交界处应设置镀锌钢丝网，分别向两侧各延伸不小于 200mm。



图 3.1.2 框架填充或砌体结构外墙防水构造

3.1.3 装配式混凝土结构外墙板的接缝应进行密封处理，应符合《上海市装配整体式混凝土建筑防水技术质量管理导则》（沪建质安〔2020〕20 号）的规定。

3.1.4 门窗洞口的防水构造见图 3.1.4.1～图 3.1.4.4，并应符合下列规定：

1、先应采用防水涂料沿窗外侧涂刷至洞口四周外墙面作为附加防水层，与门窗框搭接不小于 15mm，翻至外墙不少于 50mm；防水涂料可采用 I 型或 II 型聚合物水泥防水涂料，当采用 I 型聚合物水泥防水涂料时其表面需进行处理；

2、外墙防水层应延伸至门窗框，防水层或外墙饰面层与门窗框间应预留凹槽（宽度宜为 8mm~10mm，深度不应小于 6mm），槽内应采用密封材料嵌填和密封；

3、外窗洞口上楣应设置滴水线（宽度不宜小于 12mm，深度不宜小于 6mm）或其他防水构造措施；窗台宜在里侧设置企口，并应设置排水板、滴水线等排水构造措施，排水坡度不应小于 5%。砌体外墙部位的混凝土窗台板应延伸至两侧墙体内不小于 100mm 并设置钢筋。

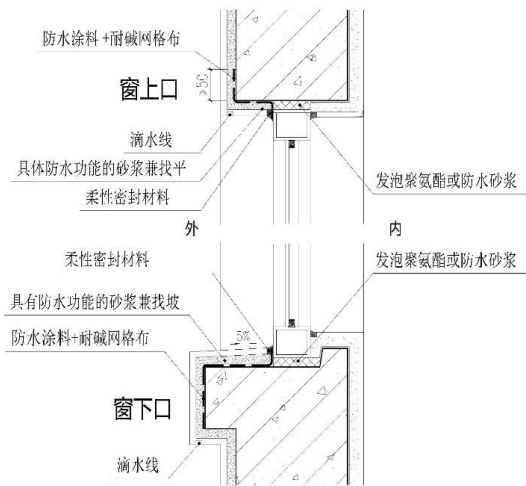


图 3.1.4.1 无附框外窗上下口防水构造

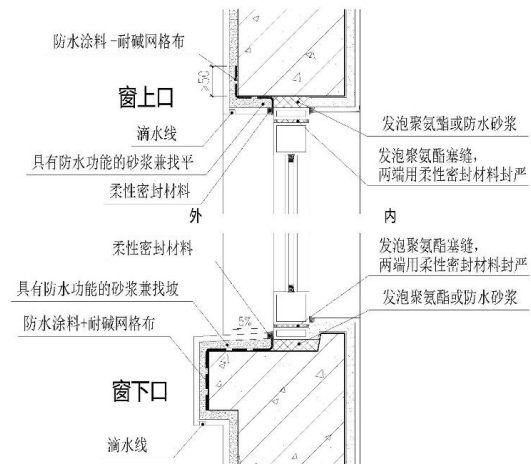


图 3.1.4.2 非预埋附框外窗上下口防水构造

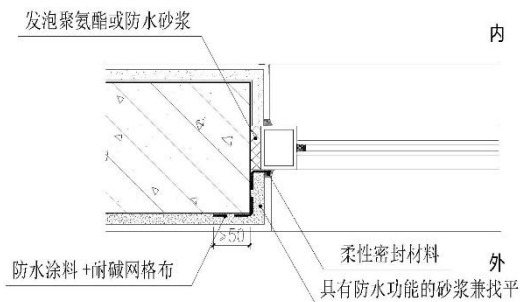


图 3.1.4.3 无附框外窗侧口防水构造

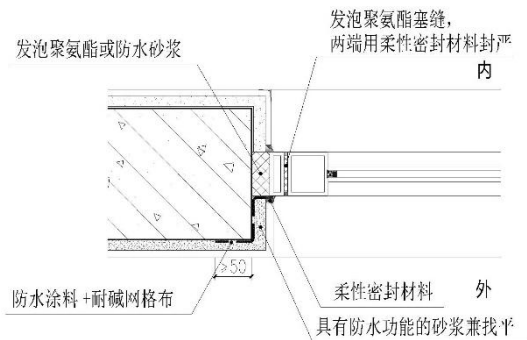


图 3.1.4.4 非预埋附框外窗侧口防水构造

3.1.5 外墙防水层应覆盖至变形缝边，并采取防水加强措施。当采用增设防水卷材时，卷材两端应满粘于墙体，满粘宽度不小于 150mm，并钉压固定；防



水卷材收头应采用密封材料封严（构造见图 3.1.5）。

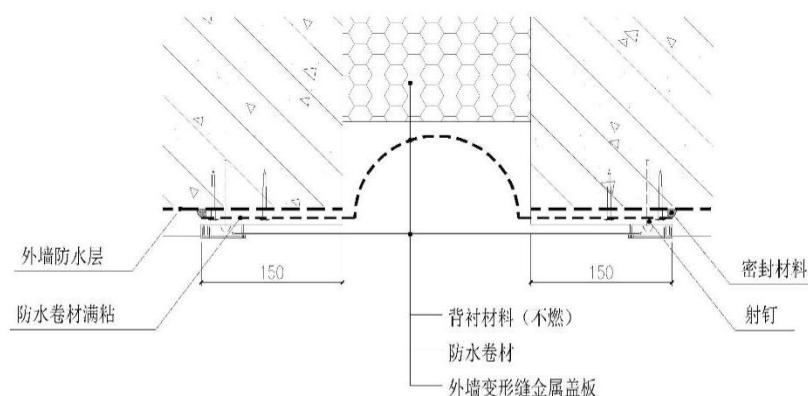


图 3.1.5 外墙变形缝防水构造

3.1.6 混凝土雨篷的防水构造见图 3.1.6，并应符合下列规定：

1、应设置外排水，坡度不应小于 1%，外口下沿应设置滴水线（宽度不宜小于 12mm，深度不宜小于 6mm）；

2、雨篷与外墙交界处的防水层应连续，且防水层应沿下口翻至滴水线；当雨篷顶面防水层与外墙防水层不相同，顶面防水层应沿外墙上翻，翻起高度不应小于顶面完成面 250mm；

3、雨篷与外墙根部应采用砂浆做出倒角；砌体外墙根部应设置混凝土反坎，高度不应小于 200mm。

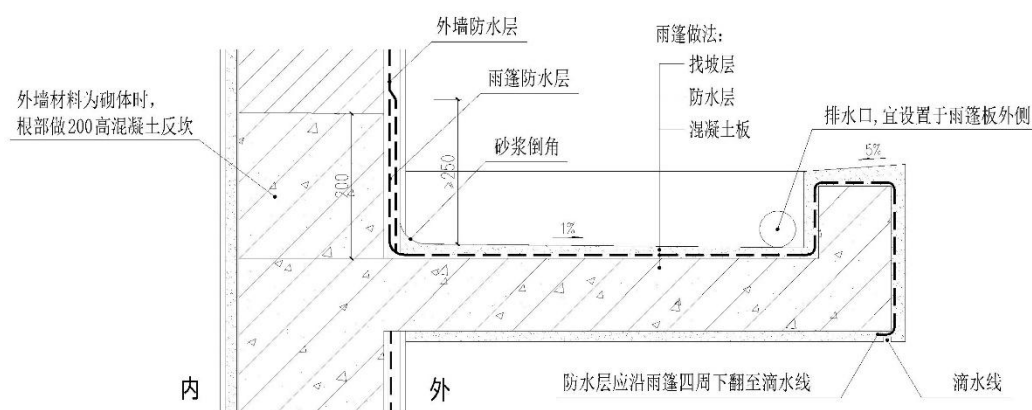


图 3.1.6 混凝土雨篷防水构造

3.1.7 开敞阳台的防水构造见图 3.1.7.1～图 3.1.7.3，开敞外廊参考开敞阳台做法，并应符合下列规定：

1、阳台应设防水层，可采用聚合物水泥防水涂料或聚合物水泥防水砂浆；有配水点的墙面泛水高度不应小于楼面完成面 1200mm；其他墙面泛水高度不应

小于楼面完成面 250mm；

2、阳台排水坡度不应小于 1%（坡向地漏），并应通过雨水管接入排水系统；地漏周边应留槽，便于嵌填密封材料；

3、阳台外口下沿应设置滴水线（宽度不宜小于 12mm，深度不宜小于 6mm）；

b 板与墙体连接处设置附加防水层，附加防水层在平面和立面的宽度不应小于 250mm，并用砂浆做出倒角（构造见图 3.1.8）。

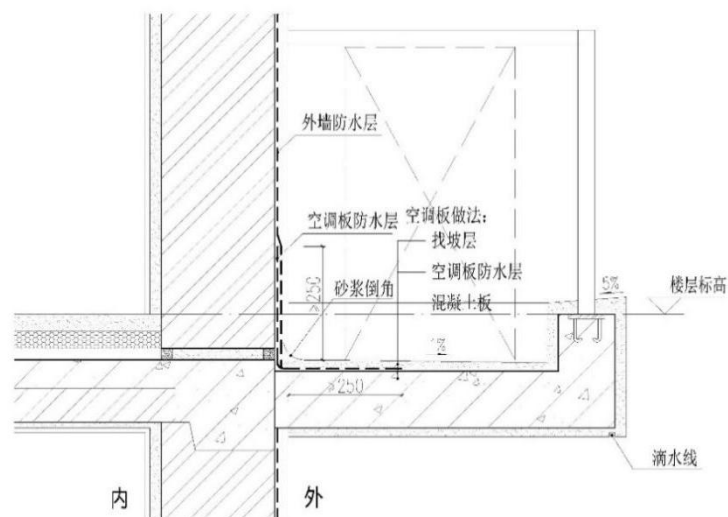


图 3.1.8 空调板、室外挑板防水构造

3.1.9 穿墙管道应设置预埋套管。套管外侧应突出结构并内高外低，坡度应不小于 5%。穿墙管道与套管之间的缝隙应采用聚氨酯发泡材料嵌填，两端采用密封材料封严（构造见图 3.1.9）。

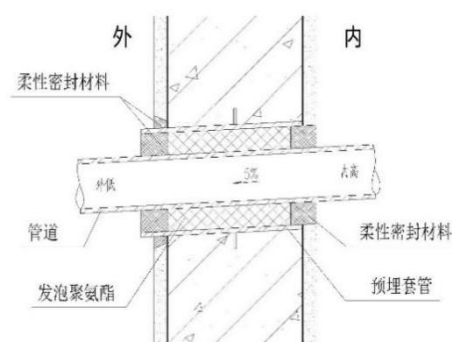


图 3.1.9 外墙穿墙管防水构造

3.1.10 装配式预制非承重外墙（夹心保温除外）竖向接缝推荐采用设置企口的构造防水形式，可采用外凸或内凹的形式，企口斜面外凸或内凹 30mm（构造见图 3.1.10.1～图 3.1.10.2）。

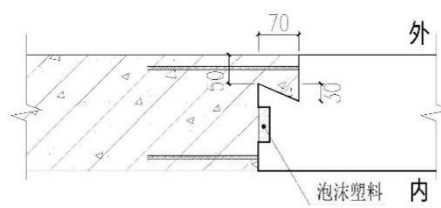
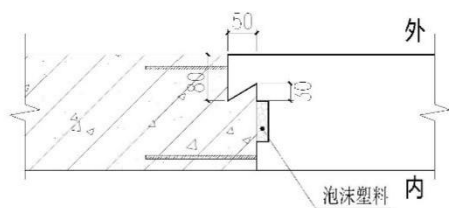


图 3.1.10.1 竖向接缝外凸企口防水构造 图 3.1.10.2 竖向接缝内凹企口防水构造

3.1.11 装配式混凝土外墙板构件宽度不宜小于 900mm。

## 3.2 施 工

3.2.1 具有防水功能的砂浆（聚合物水泥防水砂浆除外）施工应符合下列规定：

- 1 施工前，基层应涂刷界面砂浆或界面剂；
- 2 总厚度大于 10mm 时，应分层铺抹；耐碱网格布应嵌入砂浆层；
- 3 分格缝的留设位置和尺寸应符合设计要求；分格缝嵌填密封材料前应清理干净，密封材料应嵌填密实；
- 4 阴阳角部位应做成圆弧状或做出倒角；
- 5 各层应紧密粘合，每层连续施工，采用阶梯坡形茬，距阴阳角不应小于 200mm，相邻两层接茬错开 300mm 以上，层层搭接紧密。

3.2.2 门窗框外侧与砂浆防水层及饰面层接缝处的密封材料施工前应清洁基面，保持基面干燥；密封材料应嵌填密实、饱满。

3.2.3 外墙门窗框与墙体的缝隙应采用具有防水功能的砂浆或聚氨酯发泡材料填塞饱满。当采用具有防水功能的砂浆时，应多次进行填塞；当采用聚氨酯发泡材料时，应一次填塞，不得留置施工缝。

3.2.4 外墙门框、窗框、伸出外墙管道、设备或预埋件等应在建筑外墙防水施工前施工完毕。其中伸出外墙管道、设备或预埋件等与防水层交接处应留设构造间隙，并采用密封材料封严。

3.2.5 混凝土外墙支模用螺杆洞，应清除端部不小于 30mm 深的套管后，内侧采用聚氨酯发泡材料嵌填密实，外侧采用水泥基灌浆材料密封，并在迎水面设置聚合物水泥防水涂料作为防水加强层，防水加强层向洞口四周延伸不小于

90mm。

3.2.6 施工中，应减少或避免外墙留洞；确需留洞时，施工完成后应做好封堵措施，避免渗漏。

### 3.3 验收

3.3.1 砂浆防水层与基层应结合牢固，粘结强度不应小于 0.2MPa。

3.3.2 门窗洞口、穿墙套管、预埋件等节点嵌填的密封材料表面应饱满顺滑，无明显的不平整现象。

3.3.3 外墙淋水试验按本文件附录 B.0.2 的规定进行。外墙淋水试验应自上而下进行，有渗漏风险的部位可加强淋水。

## 4 地下防水

### 4.1 设计

4.1.1 地下室底板应设置 2 道及以上防水层（不含防水混凝土）。上层宜采用预铺反粘防水卷材（构造见图 4.1.1.1），当采用其他防水卷材时应设置保护层（构造见图 4.1.1.2）。

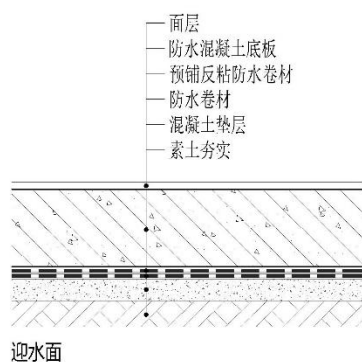


图 4.1.1.1 底板预铺反粘防水卷材构造

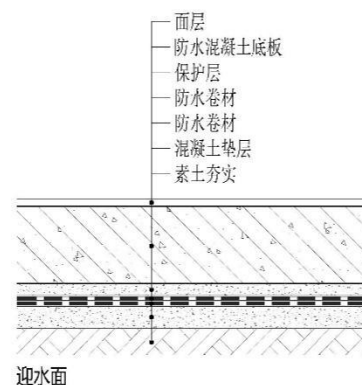


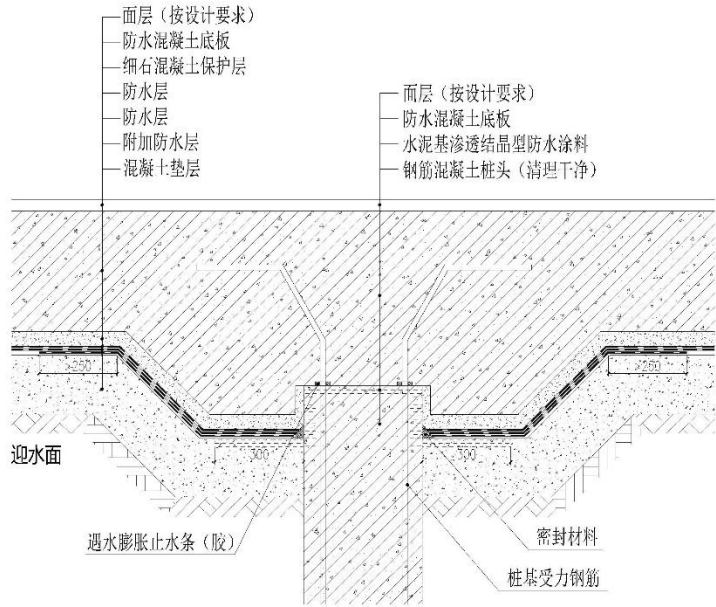
图 4.1.1.2 底板其他防水构造

4.1.2 桩头防水构造见图 4.1.2，并应符合下列规定：

1、在桩头、桩侧及桩侧外围 300mm 范围内垫层的表面涂刷水泥基渗透结晶型防水涂料；

2、桩头锚筋应设置遇水膨胀止水条（胶），并与接缝表面密贴；

3、底板防水卷材施工时，防水卷材与桩头侧壁的接缝处应采用密封材料封严。



注：当上层防水层采用预铺反粘防水卷材时，可不设置细石混凝土保护层。

图 4.1.2 桩头防水构造

4.1.3 地下室侧墙应设置 2 道及以上防水层（不含防水混凝土），宜采用防水卷材、防水涂料复合体系（构造见图 4.1.3）。

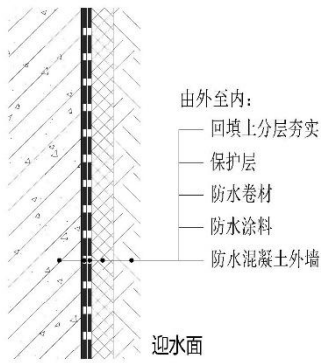


图 4.1.3 侧墙防水构造

4.1.4 复合墙宜采用预铺反粘类防水材料。叠合墙无法设置柔性防水层的部位，可在两墙之间设置水泥基渗透结晶型防水涂料，厚度不应小于 1.0mm，涂布量不应小于 1.5kg/m<sup>2</sup>；宜在室内墙面增设聚合物水泥防水砂浆或考虑相关排水措施。

4.1.5 地下室顶板应设置2道及以上防水层（不含防水混凝土，构造见图4.1.5.1），可采用非固化橡胶沥青防水涂料与相容的防水卷材作复合防水层。地下室种植顶板应设置3道及以上防水层（不含防水混凝土），其中至少1道防水层应紧贴结构设置；同时还应至少设置1道耐根穿刺防水卷材，应设在其他防水层的上层，且设置保护层（构造见图4.1.5.2）。

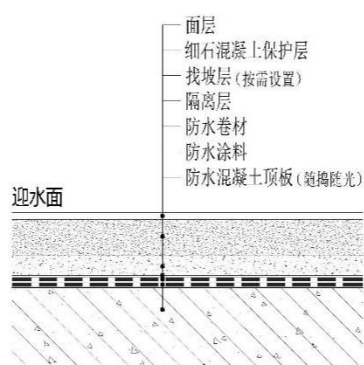


图 4.1.5.1 顶板防水构造

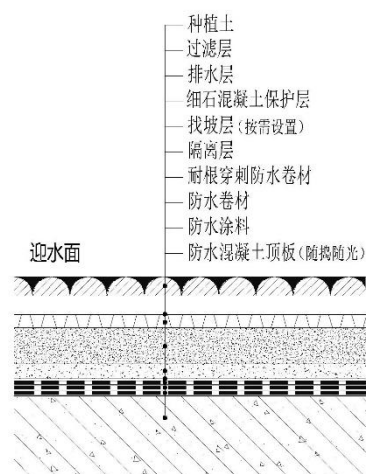


图 4.1.5.2 种植顶板防水构造

4.1.6 地下室后浇带防水构造见图4.1.6.1～图4.1.6.3，并应符合下列规定：

- 1 后浇带应采用具有补偿收缩作用的微膨胀混凝土，其抗渗等级和抗压强度不应低于两侧混凝土；
- 2 底板后浇带需超前止水时，后浇带部位的混凝土应局部加厚，并增设外贴式或中埋式止水带；
- 3 后浇带宜设置预埋注浆管；
- 4 顶板、楼板后浇带两侧应设置独立支撑，且禁止早拆。

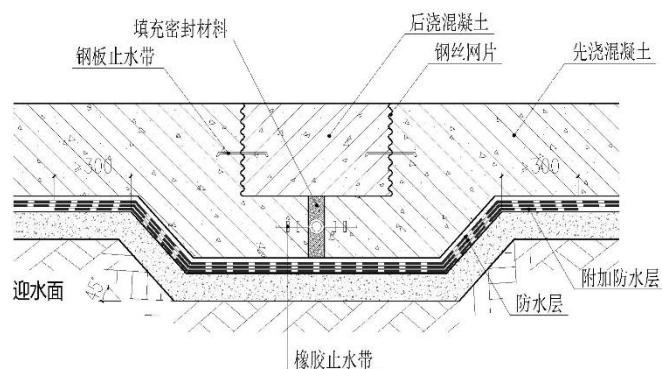


图 4.1.6.1 底板后浇带防水构造

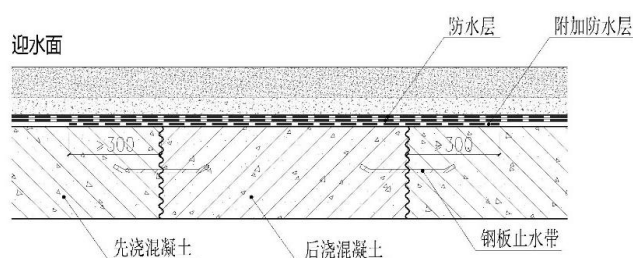


图 4.1.6.2 顶板后浇带防水构造

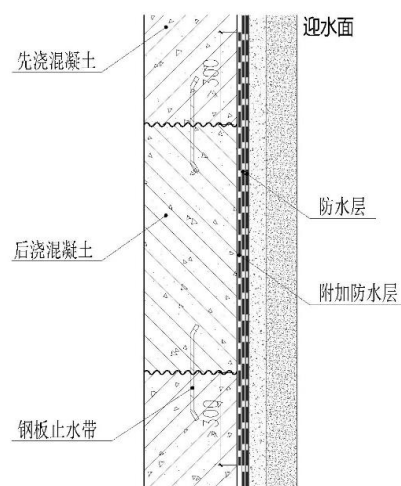


图 4.1.6.3 侧墙后浇带防水构造

## 4.2 施 工

4.2.1 明挖法地下室工程地下水位应根据开挖情况，降至开挖作业面或基底最低高程 500mm 以下，降水作业持续至回填土完毕。

4.2.2 地下室底板紧贴垫层的防水卷材宜采用空铺法；当地下室底板采用预铺反粘防水卷材时，在后续的钢筋焊接过程中应做好保护和修复措施。

4.2.3 地下室外墙防水层外侧宜采用保温板或砖砌灌砂工艺保护措施。当地下室侧墙采用防水卷材时，宜采取必要的防坠措施。

4.2.4 分离式结构的地下室侧墙与围护结构之间应留出施工空间，宽度不宜小于 700mm；当埋深过大（如：地下三层）需要搭设脚手架时，应进一步放宽以确保防水施工不受影响。

4.2.5 地下室顶板防水层施工完成后，应做好成品保护。

4.2.6 地下室后浇带混凝土浇筑前，应将接缝处混凝土凿毛，清除表面浮浆、垃圾杂物等，并抽除后浇带内的积水；对于水平后浇带应做好接浆处理，并及时浇筑混凝土；后浇带混凝土应一次浇筑完成，不得留设施工缝；混凝土浇筑后应按规范及时养护。垫层部位后浇带处的附加防水层应垂直后浇带方向铺设，沿两侧外延不小于 300mm。

4.2.7 止水钢板在转角处宜采用成品止水钢板。

4.2.8 地下室桩头、螺杆洞、施工缝、变形缝等重点部位应有合理的防水加强措施。

### 4.3 验 收

4.3.1 防水混凝土应密实，表面应平整，不得有露筋、蜂窝等缺陷；裂缝宽度不应大于 0.2mm，且不得贯通。

4.3.2 防水卷材接缝应粘贴牢固，封闭严密，防水层不得有损伤、空鼓、折皱等缺陷；防水涂料应与基层粘结牢固，不得有脱皮、流淌、鼓泡、露胎、折皱等缺陷。

4.3.3 有降水要求的地下工程应在停止降水三个月后进行防水工程质量检验。

## 5 室内防水

### 5.1 设 计

5.1.1 室内用水空间（卫生间、厨房、设有配水点的阳台）楼地面常见防水构造见图 5.1.1.1～图 5.1.1.2。防水涂料可采用聚合物水泥防水涂料。

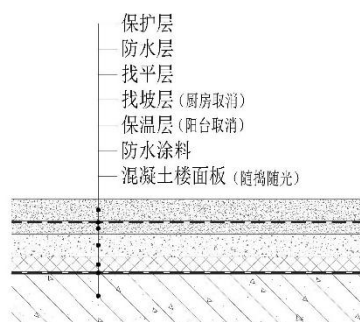


图5.1.1.1 非同层排水卫生间、厨房、阳台楼地面防水构造



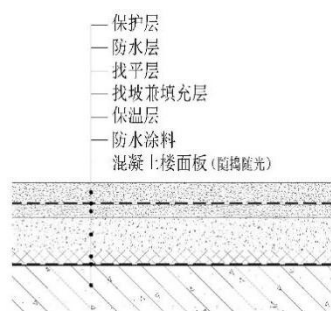


图5.1.1.2 同层排水卫生间楼地面防水构造

5.1.2 地面找平层的排水坡度不应小于 1%（坡向地漏），地漏口应比相邻地面低 5mm。

5.1.3 卫生间楼地面防水层在门口处应水平延展，且向外延展的长度不应小于 500mm，向两侧展开的宽度不应小于 200mm（构造见图 5.1.3）。

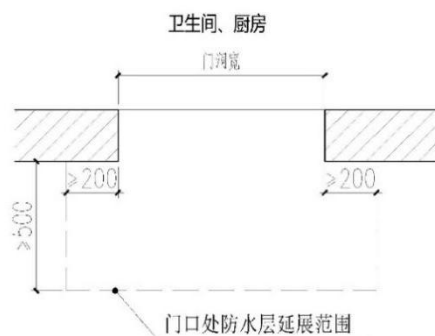


图 5.1.3 卫生间楼地面门口处防水层延展示意图

5.1.4 卫生间与其他部位交界处应设置防水措施。卫生间楼地面完成面应低于相邻房间完成面 10mm 以上；卫生间门口处应设置混凝土防水挡坎。

5.1.5 卫生间室内无保温墙面，可采用聚合物水泥防水砂浆、聚合物水泥防水浆料或聚合物水泥防水涂料（构造见 5.1.5.1）；卫生间室内有保温墙面宜采用具有防水功能的砂浆或防水涂料，当采用防水涂料时，应具有透汽性（构造见 5.1.5.2）。

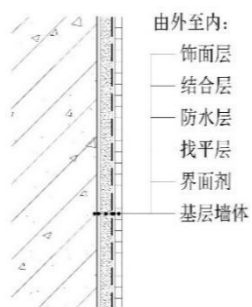


图 5.1.5.1 卫生间无保温墙面防水构造



图 5.1.5.2 卫生间有保温墙面防水构造

5.1.6 当卫生间墙体为砌体结构时，应在墙体底部设置 C20 细石混凝土反坎，高度不应小于 200mm。

5.1.7 卫生间墙面防水层高度应至楼板底；顶棚防潮层可采用聚合物水泥防水涂料或聚合物水泥防水浆料（构造见图 5.1.7.1）。厨房盥洗池盆等用水处墙面防水层翻起高度不应小于 1200mm，其他墙面泛水高度不应小于完成面 250mm（构造见图 5.1.7.2）。

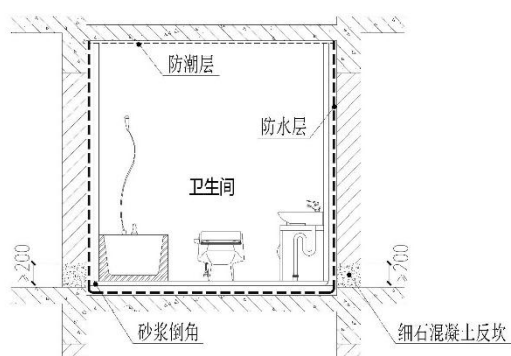


图 5.1.7.1 卫生间防水构造

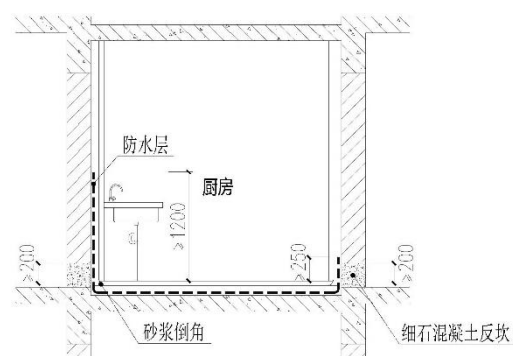


图5.1.7.2 厨房防水构造

## 5.2 施 工

5.2.1 室内防水施工前，应对立管、套管、地漏与基层交接部位等节点进行密封处理，并进行隐蔽验收。基层的阴阳角部位宜做成圆弧状。

5.2.2 防水涂料大面施工前，应先在阴阳角、管根、地漏、排水口、设备基础根部等部位设置附加防水层，并应夹铺胎体增强材料，可采用  $30\text{g}/\text{m}^2 \sim 50\text{g}/\text{m}^2$  的聚酯无纺布；再立面施工，后平面施工。

5.2.3 非同层排水卫生间、厨房、阳台楼地面找坡层与找平层可采用同种

材料。

5.2.4 安装在楼板内的套管，其顶部应高出装饰地面 20mm；安装在卫生间及厨房楼板内的套管，其顶部应高出装饰地面 50mm；安装位置距洞口边不小于 20mm，并分层浇捣密实。也可采用预埋止水节的施工方法。

5.2.5 具有防水功能的砂浆（聚合物水泥防水砂浆除外）宜连续施工。需留施工缝时，应采用坡型接槎，距阴阳角不应小于 200mm，相邻两层接槎应错开 100mm 以上。

5.2.6 具有防水功能的砂浆（聚合物水泥防水砂浆除外）终凝后，应及时进行保湿养护，养护温度不宜低于 5℃。

### 5.3 验 收

5.3.1 室内楼地面防水层施工前，基层宜进行蓄水试验。

5.3.2 室内防水层完成后应进行蓄水试验。

5.3.3 室内蓄水试验按本文件附录 B.0.2 的规定进行。

## 附录 A 防水工程主要产品和应用技术标准

- 《建筑与市政工程防水通用规范》GB 55030
- 《地下工程防水技术规范》GB 50108
- 《屋面工程质量验收规范》GB 50207
- 《地下防水工程质量验收规范》GB 50208
- 《屋面工程技术规范》GB 50345
- 《种植屋面工程技术规程》JGJ 155
- 《倒置式屋面工程技术规程》JGJ 230
- 《住宅室内防水工程技术规范》JGJ 298
- 《建筑外墙防水工程技术规程》JGJ/T 235
- 《建筑防水工程现场检测技术规范》JGJ/T 299
- 《预拌砂浆应用技术标准》DG/TJ 08-502
- 《聚氯乙烯（PVC）防水卷材》GB 12952
- 《弹性体改性沥青防水卷材》GB 18242
- 《塑性体改性沥青防水卷材》GB 18243
- 《自粘聚合物改性沥青防水卷材》GB 23441
- 《热塑性聚烯烃（TPO）防水卷材》GB 27789
- 《高分子防水材料第 1 部分：片材》GB/T 18173.1
- 《带自粘层的防水卷材》GB/T 23260
- 《预铺防水卷材》GB/T 23457
- 《湿铺防水卷材》GB/T 35467
- 《种植屋面用耐根穿刺防水卷材》GB/T 35468
- 《高分子防水卷材胶粘剂》JC/T 863
- 《水泥基渗透结晶型防水材料》GB 18445
- 《聚氨酯防水涂料》GB/T 19250
- 《聚合物水泥防水涂料》GB/T 23445
- 《建筑防水涂料中有害物质限量》JC 1066

- 《水乳型沥青防水涂料》JC/T 408
- 《聚合物乳液建筑防水涂料》JC/T 864
- 《聚合物水泥防水浆料》JC/T 2090
- 《用于陶瓷砖粘结层下的防水涂膜》JC/T 2415
- 《非固化橡胶沥青防水涂料》JC/T 2428
- 《预拌砂浆》GB/T 25181
- 《聚合物水泥防水砂浆》JC/T 984
- 《混凝土界面处理剂》JC/T 907
- 《高分子防水材料第2部分：止水带》GB/T 18173.2
- 《高分子防水材料第3部分：遇水膨胀橡胶》GB/T 18173.3
- 《遇水膨胀止水胶》JG/T 312
- 《硅酮和改性硅酮建筑密封胶》GB/T 14683
- 《聚氨酯建筑密封胶》JC/T 482
- 《丙烯酸酯建筑密封胶》JC/T 484
- 《混凝土接缝用建筑密封胶》JC/T 881
- 《单组分聚氨酯泡沫填缝剂》JC/T 936
- 《双组分改性硅酮（MS）密封胶应用技术规程》T/SCDA 149
- 《高延伸性非固化橡胶沥青防水涂料》T/SHHJ 000036
- 《水性聚氨酯防水涂料》T/SHHJ 000047
- 《建筑外墙抗裂防水砂浆》T/SCIA 004
- 《装配式建筑外墙用密封胶》T/SHHJ 000018
- 《建筑防水材料工程要求试验方法》T/CWA 302
- 《上海市装配整体式混凝土建筑防水技术质量管理导则》（沪建质安〔2020〕

20 号）

## 附录 B 防水工程验收及材料进场复验要求

B.0.1 防水材料进场应验收,当发现不符合设计或标准要求时,严禁使用。

B.0.2 防水工程采用雨后观察或淋水、蓄水试验,应符合下列规定:

1 采用雨后观察时,降雨应达到中雨量级标准,降雨时间不少于 12h;

2 淋水试验应按《建筑防水工程现场检测技术规范》JGJ/T 299 的规定进行。  
屋面防水层淋水时间不应少于 2h,外墙防水层淋水时间不应少于 0.5h;

3 独立水容器应满池蓄水,其他蓄水试验的蓄水高度不应小于 20mm,蓄水时间不应少于 24h。

B.0.3 防水材料进场复验除应符合现行国家、行业、地方标准外,还应符合表 B.0.3 的规定。

表 B.0.3 防水材料进场复验要求

| 序号 | 名 称             | 组批及抽样  | 检测参数   |                               | 常用部位 |    |
|----|-----------------|--|--|-------------------------------|------|----|
| 1  | 弹性体改性沥青防水卷材     | 大于 1000 卷抽 5 卷, 每 500~1000 卷抽 4 卷,100~499 卷抽 3 卷,100 卷以下抽 2 卷, 进行规格尺寸和外观质量检验; 在外观质量检验合格的卷材中, 任取一卷作物理性能检验 | 可溶物含量、拉力、延伸率、耐热性、低温柔性、不透水性   |                               | 屋面   |    |
|    |                 |  | 可溶物含量、拉力、延伸率、低温柔性、不透水性、热老化后低温柔性  |                               | 地下   |    |
| 2  | 塑性体改性沥青防水卷材     |  | 可溶物含量、拉力、延伸率、耐热性、低温柔性、不透水性   |                               | 屋面   |    |
| 3  | 自粘聚合物改性沥青防水卷材   |  | 可溶物含量、拉伸性能、耐热性、低温柔性、不透水性   |                               | 屋面   |    |
|    |                 |  | 可溶物含量、拉伸性能、低温柔性、不透水性、热老化后低温柔性  |                               | 地下   |    |
| 4  | 预铺防水卷材          |  | PY 类   | 可溶物含量、拉伸性能、低温柔性、不透水性、热老化后低温柔性 |      | 地下 |
|    |                 |  | P 类、R 类  | 拉伸性能、低温弯折性、不透水性、热老化后低温弯折性     |      |    |
| 5  | 湿铺防水卷材          |  | 大于 1000 卷抽 5 卷, 每 500~1000 卷抽 4 卷,100~499 卷抽 3 卷,100 卷以下抽 2 卷, 进行规格尺寸和外观质量检验; 在外观质量检验合格的卷材中, 任取一卷作物理性能检验 | 可溶物含量、拉伸性能、耐热性、低温柔性、不透水性      |      | 屋面 |
|    |                 |  |  | 可溶物含量、拉伸性能、低温柔性、不透水性、热老化后低温柔性 |      | 地下 |
| 6  | 聚氯乙烯 (PVC) 防水卷材 | 拉伸性能、低温弯折性、不透水性、撕裂强度 (仅地下)   |  | 屋面、地下                         |      |    |

续续

| 序号 | 名 称           | 组批及抽样   | 检测参数  | 常用部位     |
|----|---------------|---|---|----------|
| 7  | 高分子防水片材       |   | 拉伸强度、拉断伸长率、不透水性、低温弯折、撕裂强度(仅地下)                        | 屋面、地下    |
| 8  | 热塑性聚烯烃防水卷材    |   | 拉伸性能、不透水性、低温弯折性、撕裂强度(仅地下)                             | 屋面、地下    |
| 9  | 带自粘层的防水卷材     |   | 根据主体材料不同,按相关防水卷材检测参数进行                                | 屋面、地下    |
| 10 | 种植屋面用耐根穿刺防水卷材 |   | 根据主要材料不同,按相关防水卷材检测参数进行                                | 屋面、地下    |
| 11 | 聚氨酯防水涂料       | 屋面每 10t 为一批,地下每 5t 为一批;数量不足的按一批抽样                     | 固体含量、拉伸强度、断裂伸长率、低温弯折性、不透水性、粘结强度(仅地下)                  | 屋面、地下    |
| 12 | 水性聚氨酯防水涂料     | 每 5t 为一批;数量不足的按一批抽样                                   | 固体含量、拉伸强度、断裂伸长率、低温弯折性、不透水性、弹性恢复率                      | 室内       |
| 13 | 聚合物水泥防水涂料     | 屋面、室内每 10t 为一批,外墙每 5t 为一批;数量不足的按一批抽样                  | 固体含量、拉伸强度、断裂伸长率、低温柔性(仅屋面、外墙)、粘结强度(仅外墙、室内)、不透水性        | 屋面、外墙、室内 |
| 14 | 聚合物乳液建筑防水涂料   | 屋面每 10t 为一批,外墙、室内每 5t 为一批;数量不足的按一批抽样                  | 拉伸强度、断裂伸长率、低温弯折(仅屋面、外墙)、不透水性、固体含量、表干时间(仅外墙)、实干时间(仅外墙) | 屋面、外墙、室内 |
| 15 | 聚合物水泥防水浆料     | 每 20t 为一批;数量不足的按一批抽样                                  | 干燥时间、抗渗压力、粘结强度、抗压强度、抗折强度                              | 室内       |
| 16 | 水乳型沥青防水涂料     | 屋面每 10t 为一批,地下每 5t 为一批;数量不足的按一批抽样                     | 固体含量、耐热度、不透水性、低温柔度、断裂伸长率                              | 屋面、地下    |
| 17 | 非固化橡胶沥青防水涂料   | 屋面每 10t 为一批,地下每 5t 为一批;数量不足的按一批抽样                     | 固含量、粘结性能、延伸性、低温柔性、耐热性                                 | 屋面、地下    |
| 18 | 水泥基渗透结晶型防水涂料  | 每 10t 为一批;数量不足的按一批抽样                                  | 抗折强度、湿基面粘结强度、混凝土抗渗性能                                  | 地下       |
| 19 | 聚合物水泥防水砂浆     | 外墙、地下每 10t 为一批,室内每 400t 为一批;数量不足的按一批抽样                | 凝结时间、7d 抗渗压力、抗压强度、抗折强度、7d 粘结强度、收缩率(仅外墙)               | 外墙、室内    |
|    |               |   | 7d 抗渗压力、7d 粘结强度                                       | 地下       |
| 20 | 干混普通防水砂浆      | 同一生产厂家、同一品种、同一等级、同一批号且连续进场的防水砂浆,每 500t 为一批;数量不足的按一批抽样 | 保水率、28d 抗压强度、14d 拉伸粘结强度、抗渗压力、28d 收缩率                  | 外墙、室内    |
| 21 | 建筑外墙抗裂防水砂浆    |   | 保水率、28d 抗压强度、14d 拉伸粘结强度、开裂指数、抗渗压力                     | 外墙       |

续续

| 序号 | 名 称          | 组批及抽样  | 检测参数   | 常用部位  |
|----|--------------|--|--|-------|
| 22 | 止水带          | 每月同标记的止水带产量为一批抽样                               | 拉伸强度、拉断伸长率、撕裂强度  | 地下    |
| 23 | 遇水膨胀橡胶（制品型）  | 每 1000m 为一批；数量不足的按一批抽样                         | 硬度、拉伸强度、拉断伸长率、体积膨胀倍率、低温弯折                              | 地下    |
| 24 | 遇水膨胀橡胶（腻子型）  | 每 5t 为一批；数量不足的按一批抽样                            | 体积膨胀倍率、低温试验  | 地下    |
| 25 | 遇水膨胀止水胶      | 每 5t 为一批；数量不足的按一批抽样                            | 表干时间、拉伸性能、体积膨胀倍率                                       | 地下    |
| 26 | 硅酮和改性硅酮建筑密封胶 | 屋面每 1t 为一批，外墙每 5t 为一批，地下、室内每 2t 为一批；数量不足的按一批抽样 | 拉伸模量、定伸粘结性   | 屋面    |
|    |              |  | 下垂度（仅外墙）、表干时间、挤出性（或适用期）、弹性恢复率、拉伸模量（仅外墙）、定伸粘结性、浸水后定伸粘结性 | 外墙、室内 |
|    |              |  | 下垂度、挤出性（或适用期）、定伸粘结性                                    | 地下    |
| 27 | 聚氨酯建筑密封胶     | 屋面每 1t 为一批，外墙每 5t 为一批，地下、室内每 2t 为一批；数量不足的按一批抽样 | 拉伸模量、定伸粘结性   | 屋面    |
|    |              |  | 流动性（仅外墙）、表干时间、挤出性（或适用期）、拉伸模量（仅外墙）、弹性恢复率、定伸粘结性、浸水后定伸粘结性 | 外墙、室内 |
|    |              |  | 流动性、挤出性（或适用期）、定伸粘结性                                    | 地下    |
| 28 | 丙烯酸酯建筑密封胶    | 每 2t 为一批；数量不足的按一批抽样                            | 表干时间、挤出性、弹性恢复率、定伸粘结性、浸水后定伸粘结性                          | 室内    |
| 29 | 混凝土建筑接缝用密封胶  | 屋面每 1t 为一批，外墙每 5t 为一批，地下每 2t 为一批；数量不足的按一批抽样    | 拉伸模量、定伸粘结性   | 屋面    |
|    |              |  | 流动性、表干时间、挤出性（或适用期）、弹性恢复率、拉伸模量、定伸粘结性、浸水后定伸粘结性           | 外墙    |
|    |              |  | 流动性、挤出性（或适用期）、定伸粘结性                                    | 地下    |
| 30 | 装配式建筑外墙用密封胶  | 每 5t 为一批；数量不足的按一批抽样                            | 下垂度、表干时间、挤出性（或适用期）、弹性恢复率、拉伸模量、定伸粘结性、浸水后定伸粘结性           | 外墙    |

注：1 进场的防水材料应在同一生产厂家、同一品种（类型）、同一规格、同一批号中抽样。

2 防水卷材复验项目应包括无处理时卷材接缝剥离强度和搭接缝不透水性。

3 防水涂料用于室内时，检测参数还应包括挥发性有机化合物（VOC），游离甲醛，苯、甲苯、乙苯和二甲苯总和。

4 密封胶用于装配整体式混凝土建筑外墙接缝时，使用前应按《上海市装配整体式混凝土建筑防水技术质量管理导则》（沪建质安〔2020〕20号）进行相容性、耐久性、污染性检测。

5 检测参数名称依据所对应的产品标准适当调整。

6 选用的防水材料主要性能指标应满足对应使用部位的质量验收规范和《建筑与市政工程防水通用规范》GB 55030 的要求。选用的防水材料质量验收规范要求不一致时，应对每一生产批次的防水材料进行复验，相应技术指标应符合质量验收规范要求。



## 附录 C 不同防水材料相容性及最小厚度要求

C.0.1 热熔法施工聚合物改性沥青防水卷材不应直接与反应型高分子类防水涂料或聚合物乳液类防水涂料复合使用；合成高分子类防水卷材不应直接与水性聚合物沥青类防水涂料、热熔施工橡胶沥青类防水涂料复合使用。

C.0.2 两层防水卷材叠合铺设时，宜采用同类型的防水卷材。

C.0.3 不同防水材料最小防水层厚度应符合表 C.0.3 的规定。

表 C.0.3 不同防水材料最小防水层厚度

| 防水材料类型                     |                      |                    | 防水层最小厚度/mm |
|----------------------------|----------------------|--------------------|------------|
| 聚合物改性<br>沥青类防水<br>卷材       | 热熔法施工聚合物改性防水卷材       |                    | 3.0        |
|                            | 热沥青粘结和胶粘法施工聚合物改性防水卷材 |                    | 3.0        |
|                            | 预铺反粘防水卷材(聚酯胎类)       |                    | 4.0        |
|                            | 自粘聚合物改性防水卷材<br>(含湿铺) | 聚酯胎类               | 3.0        |
|                            |                      | 无胎类及高分子膜基          | 1.5        |
| 合成高分子<br>类防水卷材             | 均质型、带纤维背衬型、织物内增强型    |                    | 1.2        |
|                            | 双面复合型                |                    | 主体片材芯材 0.5 |
|                            | 预铺反粘防水卷材             | 塑料类                | 1.2        |
|                            |                      | 橡胶类                | 1.5        |
| 防水涂料 <sup>1</sup>          | 反应型高分子类防水涂料          |                    | 1.5        |
|                            | 聚合物乳液类防水涂料           |                    | 1.5        |
|                            | 水性聚合物沥青类防水涂料         |                    | 1.5        |
|                            | 热熔施工橡胶沥青类防水涂料        | 单独作为 1 道防水层        | 2.0        |
|                            |                      | 与防水卷材配套使用作为 1 道防水层 | 1.5        |
| 具有防水功<br>能的砂浆 <sup>2</sup> | 聚合物水泥防水砂浆            |                    | 5 (外墙、室内)  |
|                            |                      |                    | 6 (地下)     |
|                            | 其他具有防水功能的砂浆          |                    | 8 (外墙、室内)  |

注：1、涂料防水层的平均厚度应符合设计要求，最小厚度不应小于设计厚度的 90%。

2、聚合物水泥防水砂浆用于外墙时厚度不得大于 8mm；其他具有防水功能的砂浆用于外墙时厚度不得大于 20mm。