

上海市住房和城乡建设管理委员会 上海市房屋管理局 文件

沪房规范〔2025〕4号

关于印发《上海市既有建筑物、构筑物拆除 工程管理规定》的通知

浦东新区建交委，各区住房保障房屋管理局，各相关单位：

为进一步规范本市建筑物、构筑物拆除工程的项目管理和监督管理工作，现印发《上海市既有建筑物、构筑物拆除工程管理规定》，请按照执行。

2025年4月29日

（此件主动公开）

上海市既有建筑物、构筑物拆除工程管理规定

第一条（目的依据）

为加强本市既有建筑物、构筑物拆除工程(以下简称“建、构筑物拆除工程”)的管理,规范参建各方行为,提升管理水平,进一步消除安全隐患,依据《中华人民共和国建筑法》《建设工程安全生产管理条例》《上海市建筑市场管理条例》《上海市建设工程质量和安全管理条例》等法律、法规,制定本规定。

第二条（适用范围）

本市行政区域内既有建筑物、构筑物的拆除活动以及监督管理,适用本规定。

本规定所称的既有建筑物、构筑物是指交付投入使用的合法的建筑物、构筑物。

本规定所称的建、构筑物拆除工程是指使用人工、机械、爆破方式对既有建筑物、构筑物实施整体拆除的工程。

第三条（管理责任）

市住房城乡建设管理部门负责本市建、构筑物拆除工程的综合协调管理。

市房屋管理部门负责本市建、构筑物拆除工程的综合监督管理;市房屋安全监察所负责本市建、构筑物拆除工程的

具体监督管理工作。

各区房屋管理部门负责行政区域内建、构筑物拆除工程的报建、开工备案、竣工备案等事项办理和日常监督管理。

各区房屋管理部门应当明确辖区内建、构筑物拆除工程监督管理的具体工作机构，承担日常监督管理工作。

第四条（各方责任）

建、构筑物拆除工程的建设单位（以下简称“建设单位”）对建、构筑物拆除工程质量和安全负有首要责任，应当做好建、构筑物拆除工程各阶段工作的协调管理，并督促各参建单位落实质量和安全管理责任。

建、构筑物拆除工程的施工单位（以下简称“施工单位”）应当对建、构筑物施工质量和安全负责。

建、构筑物拆除工程的监理单位（以下简称“监理单位”）应当按照法律、法规和工程建设强制性标准实施监理，并承担监理责任。

第五条（工程报建）

建设单位在获得建、构筑物拆除工程的立项文件的批准后、建、构筑物拆除工程发包前，应按规定向工程所在区房屋管理部门办理建、构筑物拆除工程报建手续。

第六条（发包与招标）

建、构筑物拆除工程的发包与招标应符合国家和本市建设工程发包和招标的法律法规要求。

第七条（合同信息报送）

建设单位完成建、构筑物拆除工程的发包手续后，应当向项目所在区房屋管理部门报送施工合同信息。

施工合同应包括建、构筑物拆除工程内容、合同价款、计价方式、项目负责人等合同信息。

第八条（资质要求）

施工单位采用机械、人工拆除方式施工的，应当具有相应资质类别。实施爆破作业的，还应当遵守国家有关民用爆炸物品管理的规定。

第九条（施工组织设计编制）

施工单位应当根据建、构筑物拆除工程的实际情况，编制有针对性的施工组织设计和专项施工方案。

建、构筑物拆除工程包含超过一定规模危险性较大的分部分项工程的，应当按照规定进行施工方案专项论证。

第十条（开工备案）

建、构筑物拆除工程施工前，建设单位应通过“一网通办”将施工单位资质等级证明、拟拆除建、构筑物及可能危及毗邻建筑的说明、拆除施工组织方案和堆放、清除废弃物的措施等材料向项目所在区房屋管理部门办理开工备案手续。实施爆破作业的，还应当提供本市公安机关核发的《爆破作业项目许可》。

区房屋管理部门受理申请后，应当在 15 日内为符合要

求的建、构筑物拆除工程发放开工备案证明。

第十一条（待拆房屋移交）

建设单位取得开工备案证明以后，应当与施工单位签订书面场地及待拆房屋交接文件，并由施工单位履行现场施工管理责任。

对暂未移交的场地及待拆房屋，建设单位应当明确管理责任单位进行封闭式管理，并与拆除施工区域进行隔离。

第十二条（施工前准备）

拆除范围或毗邻区域涉及保护建筑、防汛墙，或需保护的地上地下管线、绿化树木的，建设单位应当向施工单位提供有关资料。同时，建设单位应当在施工前做好拆除范围内不需保护、保留的管线切断或移位，以及施工区域内人员和设备的迁移。

第十三条（文明施工）

建设单位、施工单位应当根据本市文明施工的要求，结合工地实际情况制定和落实降尘、降噪等文明施工措施。监理单位应当将文明施工纳入监理范围。

第十四条（拆房垃圾管理）

施工单位在建、构筑物拆除工程开工备案前应取得建筑垃圾处置证，按照本市建筑垃圾管理规定安装监控设备、配备拆房垃圾管理人员、落实拆房垃圾现场分拣、装运和车辆冲洗。

第十五条 （实名制管理）

建、构筑物拆除工程的管理人员、作业人员以及其他人员应当符合本市建设工程实名制管理的要求。

第十六条 （培训教育）

施工单位的项目经理、专职安全员、机械操作工上岗前应当接受建、构筑物拆除工程专业技术、安全教育培训。

第十七条 （消防安全）

施工单位应当在施工现场建立消防安全责任制度，确定消防安全责任人，制定用火、用电、使用易燃易爆材料等各项消防安全管理制度和操作规程，设置消防通道、消防水源，配备消防设施和灭火器材，并在施工现场入口处设置明显标志。

第十八条 （场地管理）

建、构筑物拆除工程应当落实封闭式管理，任何单位和个人不得违规使用或者转租待拆空置房屋及工地。

建、构筑物拆除工程因故中止施工的，建设单位应当变更工地状态，并向项目所在区房屋管理部门办理中止施工手续。区房屋管理部门查验符合安全要求后出具中止监督通知书。建设单位应当做好中止施工期间的维护管理工作。

建、构筑物拆除工程恢复施工时，建设单位应当向项目所在区房屋管理部门办理恢复施工手续。

第十九条 （竣工备案）

建设单位在建、构筑物拆除工程完工后，应当组织施工、监理等单位人员按合同要求组织竣工验收，并向项目所在区房屋管理部门办理竣工备案手续。

施工单位在竣工备案手续完成后应当及时向建设单位移交场地。

第二十条 （安全事故及突发事件处置）

施工过程中如发生安全事故或者遇突发事件时，建设单位和施工单位应当立即启动应急处置预案，落实事故（事件）信息上报制度，并组织力量进行处置。

第二十一条 （监督管理）

市、区房屋管理部门在对建、构筑物拆除工程进行监督管理时，发现不按照本规定实施的，应依照相关法律、法规、规章等规定进行处理。

区房屋管理部门可以聘请专家或者第三方专业技术服务单位参与监督检查、事故调查等工作。

第二十二条 （信用管理）

市房屋管理部门应当建立建、构筑物拆除工程信用评价体系，对参建单位及人员在施工活动中的信用信息进行管理。

第二十三条 （电子证照）

对属于本市政府部门核发且已归集到电子证照库的申请材料，能通过调用电子证照等途径获取的，申请人免于提交纸质材料。

第二十四条（其他规定）

建、构筑物拆除工程中涉及保留要求的，应当符合规划确定的保留更新分类要求和技术措施。

第二十五条（实施日期）

本规定自 2025 年 7 月 1 日起实施，有效期至 2030 年 6 月 30 日止。

上海市房屋管理局办公室

2025 年 5 月 6 日印发
