

上海市房屋管理局文件

沪房安〔2025〕67号

上海市房屋管理局 关于印发《2025年房管系统安全生产工作要点》的通知

各区住房保障房屋管理局，各有关单位：

现将《2025年房管系统安全生产工作要点》印发给你们，请结合实际，认真贯彻落实安全生产工作要求，进一步细化本行业领域安全措施，全力做好安全生产各项工作。

2025年5月8日

（此件公开发布）

2025年房管系统安全生产工作要点

2025年是实现“十四五”规划目标任务的收官之年，是谋划“十五五”规划工作的开局之年，也是深化安全生产治本攻坚三年行动承上启下的关键之年。本市房管系统安全生产工作将全面贯彻党中央、国务院、市委市政府决策部署，深入践行人民城市理念，坚持底线思维和红线意识，进一步夯实安全发展根基，筑牢安全生产防线，常态化开展安全风险隐患排查整治，清单式推动治本攻坚重点任务落地，项目化实施专项整治攻坚战，奋力开创本市房管领域高水平安全 and 高质量发展良性互动新局面。

一、筑牢安全发展理念，强化安全责任体系建设

（一）推动落实党政领导责任。将深入贯彻落实党的二十届三中全会精神和学习习近平总书记关于安全生产重要论述作为各级党委宣传工作重点，纳入党委（党组）理论学习中心组学习重要内容，推动安全生产治理模式向事前预防转型，提升防范化解重大安全风险的政治自觉、思想自觉、行动自觉。党政主要领导和负有安全管理职责的分管领导要严格落实《地方党政领导干部安全生产责任制规定》，把发现和解决问题作为履职的重要标准，定期研判行业领域安全生产风险，协调推进安全生产各项工作。**（责任单位：市房屋管理局、各局属事业单位，各区房屋管理部门）**

(二) 提升行业安全监管效能。用好新制定的《本市管行业必须管安全市级主管部门目录（2024版）》，深入挖掘剖析安全生产过程中存在的突出隐患，明确事故类型和整改责任主体，督促责任人落实相应处置措施，确保安全生产工作“横向到底，纵向到边”，全力消除死角盲区，实现事前事中事后闭环监管。各行业主管部门要加强对行业安全生产问题的调查研究，针对共性风险因素或巡查检查中发现的隐患因素，定期分析总结，综合利用法规标准、技术手段等防范化解重大安全风险，促进源头治理。**（责任单位：局安委会各成员单位，各区房屋管理部门）**

(三) 全面压实企业主体责任。严格督促房管领域各生产经营单位主要负责人常态化落实安全生产各项工作要求，完善落实全员安全生产岗位责任制。推动完善房管领域生产经营单位事故隐患内部报告奖励机制，调动从业人员积极性，促使生产经营单位对事故隐患早发现、早处置、早消除。综合运用“企业责任主体谈主体责任”、企业内部事故隐患报告奖励机制最佳实践案例等，打造一批安全生产标准化标杆企业，推动生产经营单位不断提升安全管理制度化，规范化水平。加强安全生产费用管理和安全生产标准化建设，优化安全生产投入长效机制，加大智能化、信息化安全技术改造力度，驱动大数据、云计算等技术在安全生产领域广泛应用，逐步构建起风险隐患监测、研判、预警协同防控体系。

（责任单位：局安委会各成员单位，各区房屋管理部门）

二、推进治本攻坚“提质”，强化重点领域风险防控

（四）房屋安全监管。一是加大城镇存量房屋隐患整治力度。加快推进存量隐患房屋整治销项，压实主体责任，倒排时间节点，加强产权人、使用人自查和行业管理部门抽查，有效防范化解增量风险。针对前期城市危旧房摸底调查中发现的 C、D 级隐患房屋，有序推动落实相关改造工作，针对存在隐患的城镇自建房，做好专项整治收尾。二是健全城镇非居建筑安全治理体系。重点聚焦城镇非居建筑，分类组织排查，摸清底数，完善城镇非居建筑信息档案，建立本市非居建筑台账，并推动建立非居建筑唯一身份标识，加快与后续隐患整治、非居建筑体检，以及建筑改建、装修等审批行为形成联动机制。三是完善综合治理框架。持续推进房屋定期体检、房屋安全保险、房屋养老金三项制度的实施，研究既有房屋安全保险制度，探索拓宽房屋养老金公共账户来源，完善维修资金使用管理机制，同时结合房屋体检的试点推进，会同住建、城管执法、消防等相关行业主管部门进一步强化条块联动、部门协同，构建多方协同、信息共享、联合执法、督查督办等城镇房屋长效管控机制。四是开展围墙安全隐患专项整治，组织对住宅小区、住宅修缮工地、拆房工地、征收基地的围墙安全隐患开展排查整治，及时消除隐患。**（责任单位：局更新处、局物业处、局征收处、市安监所、市修缮中心，各区房屋管理部门）**

（五）住宅小区运行安全管理。一是有序推动住宅小区

设施设备运维管理。督促物业服务企业依据物业管理相关法律法规规定和物业服务合同约定对建筑外墙、屋顶、地下车库设备机房等重点部位的日常巡查和电梯、消防、供排水等业主共有重点设施设备的运行维护管理；对占用消防通道、电动自行车违规停放充电、损坏房屋承重结构等行为切实履行发现、劝阻、报告义务。二是协同建设管理部门开展住宅小区高坠隐患排查整治。跟踪既有住宅外墙墙面、建筑附属构件等高坠隐患处置情况、督促相关责任主体落实日常巡查、常规检查、避险防范、检测鉴定等职责，切实提高既有住宅高坠隐患管控水平。同时，督促指导相关区房屋管理部门加强风险综合研判，推进本市市属保障性住房外墙外保温维修整治，防范化解安全风险隐患。三是持续推进老旧住宅电梯更新。指导区房管部门配合电梯安全评估工作的实施，督促街镇加强业主自我管理的指导监督，组织引导业主依法依约决策，落实资金实施住宅老旧电梯更新。四是规范特种作业和外包管理。物业服务企业从事有限空间、高处、带电等特种作业的，应当落实安全生产主体责任，防范相关安全事故发生；委托外包单位实施作业服务的，应当选择具有相应资质和特种作业人员资格证书的企业，并督促外包单位落实特种作业现场安全管控措施，对于供水、电力、燃气等专业单位进入住宅小区施工作业的，物业服务企业要做好施工登记、风险提示工作。（责任单位：局物业处、局建管处、市住宅中心、市物业中心，各区房屋管理部门）

（六）住宅修缮和拆房工程安全监管。一是完善体制机制，持续实施重大事故隐患整治督办制度，督促参建单位建立重大事故隐患整治台账并实行闭环管理，提升安全生产风险专项整治工作科学化、精细化水平。推动脚手架赋码验收管理，强化高处、“老虎口”作业人员安全管理；推动登高类等小型房修工程全口径纳管。二是压实安全生产主体责任。以《房屋市政工程生产安全重大事故隐患判定标准（2024版）》为抓手，督促修缮、拆房参建单位熟练掌握重大事故隐患判定标准，强化风险隐患的辨识评估能力。三是落实风险排查机制。加强对高处吊篮作业、高处作业、物料提升、施工机具使用等安全事故薄弱环节的检查力度，及时落实有效应对措施，提前消除风险隐患。四是强化应急处置保障。编制《上海市既有建筑物、构筑物拆除行业应急抢险队伍建设指导意见》，从资质经验、队伍建设、基础设施、工作制度以及能力测评等方面，规范应急抢险队伍组建标准，进一步提升队伍专业化水平。五是全面推广应用施工、监理电子日志。在总结前期日志电子化试点工作基础上，通过每日施工情况、人员管理情况、施工验收情况、旁站监理情况等线上填报电子化的方式，进一步强化风险监管效能。六是加强文明施工管理。持续完善文明施工管理要求，督促项目参建单位有效落实文明施工措施费用，系统构建施工现场场容场貌立体化监管机制，营造良好的安全作业环境。**（责任单位：局更新处、市修缮中心、市安监所，各区房屋管理部门）**

（七）征收基地安全管理。一是深入摸底排查隐患。结合各区实际和防范重点，完善基地安全应急处置预案，摸清基地各类风险源、风险点，做到底数清、情况明、无死角、全覆盖，定期开展安全巡查，排查安全隐患，对发现的风险隐患逐项备案，建立台账，列出清单，加强整改。二是对于已完成征收、全部腾空的基地，应细化各项安全管理措施，强化对已腾空房屋的管理，及时断水、断电、断气并封门封窗，杜绝隐患，并及时办理交地手续。三是加强应急值守和物资储备，严格落实封闭式管理要求，执行24小时值班制度，加强安全用电措施及易燃易爆物品管理，配足配齐消防器材，确保消防器材正常使用。**（责任单位：局征收处，各区房屋管理部门）**

三、聚合多元支撑要素，拓展安全生产治理格局

（八）优化数字赋能智慧监管。一是持续深化房屋数字化智慧体检。通过大数据智能分析，评估预警全量既有住房安全风险状况，形成疑似隐患库房屋作为风险防范的重点对象。优化计算模型，通过开展数字化体检和专业评估的双向验证，结合贝叶斯理论，优化模型指标，升级模型算法。二是推动住宅修缮智慧工地平台试点应用。融合动态监控、人员考勤、电子日志、现场检查、材料管理等多种管理功能需求，提升修缮工地场景数据治理水平。三是数字化赋能执法监管，在修缮、拆房工地等行政检查中应用“检查码”，做到“无码不检查、检查必亮码、查后可评价”，增强行政检

查的规范性、透明性，为企业营造稳定、健康、舒适的经营环境。（责任单位：局更新处、市修缮中心，各区房屋管理部门）

（九）提升安全监管人员水平。一是完善监督人员考核管理、持证上岗制度，进一步加强监督人员队伍建设，实现安全检查责任到岗到人；科学研判，动态记录监督人员履职情况，对存在检查频次过低、重大事故隐患“视而不见”“查而不改”等问题的管理部门及个人进行约谈通报。二是督促生产经营单位严格落实安全培训主体责任，指导修缮拆房工地班组长、施工企业主要负责人和其他企业安全管理人员开展重大事故隐患判定标准(2024)、安全生产责任保险等法规的培训工作，提升一线从业人员应急防范意识和安全防护技能。（责任单位：局安委会各成员单位，各区房屋管理部门）

（十）强化安全生产文化宣传。各级房屋管理部门要加大安全生产宣传力度，充分利用报刊、广播、电视、新媒体等多种形式，全方位宣传治本攻坚三年行动的进展和成效，总结推广先进做法与典型经验。拓宽投诉举报渠道，健全投诉举报机制，鼓励企业建立从业人员内部隐患报告和奖励机制，努力形成全社会参与支持、齐抓共管、群防群治的良好局面，推动由“要我安全”向“我要安全”“我会安全”转变。（责任单位：局安委会各成员单位，各区房屋管理部门）

四、严格落实值班值守，完善应急保障机制

（十一）做好重要时段安全管理。紧扣五一、国庆、进

博会等重大活动、重要节日等时段，严格执行领导干部在岗带班和关键岗位 24 小时值班制度。保持通信和信息畅通，切实履行重大信息报告制度，一旦发生紧急情况或突发事故，要及时核实上报并有效处置。要科学研判，提前布防，不断提升应急响应和应急处突能力，配足备齐应急救援物资，加强应急抢险演练，确保各类突发事件和险情精准、及时、有效处置。（责任单位：局安委会各成员单位，各区房屋管理部门）

（十二）加强极端天气安全防范。密切关注季节气候变化最新动向，及时启动防汛防台、防暑降温、防冻保暖等专项应急处置预案。结合房管领域安全生产工作实际，围绕住宅小区、住宅修缮工地、拆房工地、征收基地、城镇自建房等重点区域督促相关责任主体严格抓严抓实安全防范举措，坚决防范较大以上事故灾害。（责任单位：局安委会各成员单位，各区房屋管理部门）

附件：2025 年房管系统安全生产工作重点任务清单

附件

2025年房管系统安全生产工作重点任务清单

| 序号 | 任务名称 | 任务内容 | 牵头部门 | 配合部门 |
|----|------------|--|------|------|
| 1 | 城镇房屋 | 加大城镇存量房屋隐患整治力度。加强产权人、使用人自查和行业管理部门抽查，有效防范化解增量风险 | 局 | 各区 |
| 2 | 安全隐患 | 健全城镇非居安全治理体系。完善城镇非居建筑信息档案，建立非居建筑唯一身份标识认证 | 更新处 | 房管部门 |
| 3 | 排查整治 | 持续深化房屋数字化体检工作，通过大数据智能分析，评估预警全量既有住房安全风险状况 | 处 | 部门 |
| 4 | 住宅小区运行安全监管 | 规范特种作业和外包管理，严格落实特种作业人员安全防护措施 | 局 | 各区 |
| 5 | | 协同市场监督管理局推进本市老旧住宅电梯更新 | 物业处 | 房管部门 |
| 6 | | 持续指导各区督促物业服务企业依法落实住宅小区违法违规发现、劝阻、报告义务 | 处 | 部门 |
| 7 | | 督促指导相关区房屋管理部门加强风险综合研判，推进本市市属保障性住房外墙外保温维修整治，防范化解安 | 局 | 各区 |

| 序号 | 任务名称 | 任务内容 | 牵头部门 | 配合部门 |
|----|----------------|---|-----------------------|----------------------------|
| | | 全风险隐患 | 管 处 | 房 管 部 门 |
| 8 | | 全面推广应用施工、监理电子日志，不断强化风险监管效能 | 市 修 缮 中 心 | 各 区 房 管 部 门 |
| 9 | 住宅 修缮 工程 | 指导各区房屋管理部门督促参建单位熟练掌握重大事故隐患判定标准（2024版） | | |
| 10 | 安全 监管 | 运用数字化手段，融合多种管理功能需求，推进住宅修缮智慧工地平台项目试点应用 | | |
| 11 | 拆房 工地 安全 | 对全市拆房工地开展不定期安全检查，聚焦“两旧一村”、历史建筑拆除（卸解）、危大工程等拆除难度高、规模大的工地进行重点抽查和指导 | 市 安 监 所 | 各 区 房 管 部 门 |
| 12 | 监管 | 指导各区房屋管理部门督促参建单位熟练掌握重大事故隐患判定标准（2024版） | | |

| 序号 | 任务名称 | 任务内容 | 牵头部门 | 配合部门 |
|----|----------|--|------|--------|
| 13 | | 指导督促各区拆房管理部门按照《上海市既有建筑物、构筑物拆除行业应急抢险队伍建设指导意见》要求落实属地监管责任，规范应急抢险队伍组建标准，进一步提升队伍专业化水平 | | 门 |
| 14 | 征收基地安全监管 | 加强征收基地常态化安全督导，完善征收基地安全管理体系。 | 局征收处 | 各区房管部门 |

