

上海市房屋管理局文件

沪房规范〔2026〕2号

上海市房屋管理局 关于印发《上海市住宅修缮工程施工项目经理 和总监理工程师质量安全违法违规行为记分 管理办法》的通知

各区住房保障房屋管理局，各有关单位：

现将《上海市住宅修缮工程施工项目经理和总监理工程师质量安全违法违规行为记分管理办法》印发给你们，请遵照执行。

2026年2月9日

（此件公开发布）

上海市住宅修缮工程施工项目经理和总监理工程师质量安全违法违规行为记分管理办法

第一条（目的和依据）

为了进一步加强本市住宅修缮工程施工、监理单位管理，落实施工项目经理（以下简称项目经理）和总监理工程师（以下简称总监）的质量安全管理责任，根据《建筑工程施工项目经理质量安全责任十项规定(试行)》《上海市建设工程质量和安全管理条例》《上海市住宅修缮工程管理办法》等规定，结合本市实际情况，制定本办法。

第二条（适用范围）

在本市行政区域内，纳入上海市建设市场管理信息平台（住宅修缮工程）管理的工程中从事施工活动的项目经理与总监，其质量安全违法违规行为适用本办法。

第三条（管理部门）

上海市房屋管理局负责本市住宅修缮工程施工项目经理和总监质量安全违法违规行为记分的综合监督管理。

区房屋行政管理部门负责管辖范围内住宅修缮工程项目经理和总监的质量安全违法违规行为记分的综合管理工作。

市住宅修缮管理部门负责本市住宅修缮工程施工项目

经理和总监质量安全违法违规行为记分的指导监督、异议复核工作。

区住宅修缮管理部门具体实施项目经理和总监质量安全违法违规行为的记分登记、告知、复核和记分处理工作。

第四条（记分分值和记分标准）

依据质量安全违法违规行为的类别以及严重程度，一次记分的分值为 12 分、6 分、3 分、1 分四种。记分初始分值为零，最高记分分值不封顶。

上海市住宅修缮工程施工项目经理和总监理工程师质量安全违法违规行为记分标准详见附件 1 和附件 2。

第五条（记分周期）

项目经理和总监质量安全违法违规行为记分周期为 12 个月，从 1 月 1 日起至 12 月 31 日止。

第六条（记分方式）

区住宅修缮管理部门按照规定，对被记分的项目经理（总监）开具《上海市住宅修缮工程施工项目经理（总监）质量安全违法违规行为记分告知单》（以下简称《告知单》，详见附件 3），并抄送其所在单位。记分达到需要停止执业资格分值的，将《告知单》按照规定同步报送至相关部门，依法依规处理。

涉及行政处罚的，相关部门在做出行政处罚决定后，区住宅修缮管理部门按规定对项目经理（总监）进行记分。

涉及其他行政措施的，房屋行政管理部门或其他有关部门在开具相应行政措施单后，区住宅修缮管理部门按规定对项目经理（总监）进行记分。

依法依规任不同项目的项目经理（总监），记分处理由记分后累计分值首先达到处理标准分数的区住宅修缮管理部门实施。

一次发现存在两个或两个以上违法违规行为的，分别计算累加分值。不同记分代码的事项实质属于同一违规、违法行为、事件的，按最高分值记分。

工程项目在通过开工审核前已经违规开工的，相关违法违规行为的记分，区住宅修缮管理部门应在调查项目经理（总监）是否已经履职尽责等情况后，予以补记。

第七条（异议处理）

项目经理（总监）对记分有异议的，可以自接到《告知单》之日起 10 个工作日内，向区住宅修缮管理部门提出复核申请。区住宅修缮管理部门于 10 个工作日内完成对记分事项的复核，并向被记分人出具《上海市住宅修缮工程施工项目经理（总监）违法违规行为记分复核告知单》（以下简称《复核单》，详见附件 4）。

经复核，原记分分值、内容需要调整的，相应记分分值予以变更或者撤销。

项目经理（总监）对区住宅修缮管理部门复核结论不服

的，可以自接到《复核单》之日起 10 个工作日内向市住宅修缮管理部门提出异议复核申请，市住宅修缮管理部门应按照国家法律法规在规定期限内作出答复。

第八条（记分处理）

（一）在一个记分周期内累计被记分值达到 12 分不足 20 分的，由区住宅修缮管理部门对其进行约谈，形成《谈话记录》（详见附件 5），并责令其参加市住宅修缮管理部门组织的质量安全教育培训和考核。

（二）在一个记分周期内累计被记分值达到 20 分不足 30 分的，除进行上述第（一）项处理外，由区住宅修缮管理部门约谈项目经理（总监）所在单位的主管领导，形成《谈话记录》，同时对项目经理（总监）进行不良行为记录，相关记录将作为对其信用评价的依据，并按照规定与其他有关行政管理部门共享。

（三）在一个记分周期内累计被记分值达到 30 分，除进行上述第（一）（二）项处理外，限制项目经理（总监）一年内承接新的住宅修缮工程，限制起始日从执行处理之日起计算。项目经理（总监）所在单位应当在一个月对所有从业人员开展培训和整顿工作。同时，将记分事项报送至相关部门，对责任人员依法依规处理。

（四）在一个记分周期内记分分值未达到 12 分，或者达到 12 分已按照规定处理的，下一周期开始时，记分予以

清除。达到 12 分，未按照规定接受培训等处理或者培训考核不合格的，记分转入下一记分周期。

（五）《谈话记录》《告知单》《复核单》等记分管理资料应当归入区住宅修缮管理部门的工程项目监督档案，市住宅修缮管理部门定期抽查。

（六）记分工作纳入相关企业年底质量安全相关工作考核内容。

第九条（信息化管理）

依托智慧修缮平台建立全市统一的项目经理和总监理工程师质量安全违法违规行为信息化记分管理模块。相关单位和个人可以按照有关规定查询记分事项。

第十条（解释部门）

本办法由市房屋管理局负责解释。

第十一条（施行时间）

本办法有效期自 2026 年 4 月 1 日起，至 2031 年 3 月 31 日止。

- 附件：1、上海市住宅修缮工程施工项目经理质量安全违法违规行为记分标准
- 2、上海市住宅修缮工程总监理工程师质量安全违法违规行为记分标准
- 3、上海市住宅修缮工程施工项目经理(总监)质

量安全违法违规行爲记分告知单

4、上海市住宅修缮工程施工项目经理(总监)质

量安全违法违规行爲记分复核告知单

5、谈话记录

附件 1

上海市住宅修缮工程施工项目经理 质量安全违法违规行为记分标准

一、有下列行为之一的，一次记 12 分

（一）（代码 XMJL1201）超越执业范围或未取得安全生产考核合格证书担任项目经理的；

（二）（代码 XMJL1202）执业资格证书或安全生产考核合格证书过期仍担任项目经理的；

（三）（代码 XMJL1203）因未履行安全生产管理职责，或未执行法律法规、工程建设强制性标准，或违章指挥、强令工人冒险作业，造成质量安全事故的；

（四）（代码 XMJL1204）谎报、瞒报质量安全事故的；

（五）（代码 XMJL1205）发生质量安全事故后故意破坏事故现场或未开展应急救援的。

二、有下列行为之一的，一次记 6 分

（一）（代码 XMJL0601）违反本市住宅修缮工程人员备案规定，同时在多个工程项目上担任项目经理，或已担任在建工程的项目经理且已达到备案项目数量上限而违反规定以项目经理身份参加工程投标的，或参与将承包的工程转包、违法分包、超资质施工的；

（二）（代码 XMJL0602）未按照工程设计图纸和施工

技术标准组织施工，或施工单位已自检合格的工程项目，实际未按照设计图纸施工，或施工中发生设计变更，未经设计单位同意擅自违规施工的；

（三）（代码 XMJL0603）未按规定组织编制、论证和实施危险性较大分部分项工程专项施工方案，或未按规定编制专项施工方案，或编制不完善、缺乏针对性且存在明显错误，或未按照审批的方案施工的；

（四）（代码 XMJL0604）未按规定组织对涉及结构安全的试块、试件以及有关材料进行见证取样的；

（五）（代码 XMJL0605）送检试样弄虚作假的；

（六）（代码 XMJL0606）篡改或者伪造检测报告的；

（七）（代码 XMJL0607）明示或暗示检测机构出具虚假检测报告的；

（八）（代码 XMJL0608）无正当理由，未参加分部工程验收，或未参加单位工程和工程竣工验收的；

（九）（代码 XMJL0609）签署虚假文件，或者在非本人负责完成的文件上签字或盖章的；

（十）（代码 XMJL0610）危险性较大分部分项工程施工期间，无故未在现场带班或未进行现场检查、无检查记录的；

（十一）（代码 XMJL0611）未组织起重机械、模板支架等使用前验收的；

（十二）（代码 XMJL0612）使用安全保护装置失效的起重机械的；

（十三）（代码 XMJL0613）使用国家和本市明令淘汰、禁止使用的危及施工质量安全的工艺、设备、材料的，或因项目经理失职，在施工中偷工减料，或者使用不合格的建筑材料、构配件、设备，或者应当复试的建筑材料未经复试投入使用，或对不合格的材料、构配件、设备和工程实体未按照有关规定处理的；

（十四）（代码 XMJL0614）未组织落实住宅修缮管理部门和工程建设相关单位提出的质量安全隐患整改要求，或工地存在严重质量安全隐患，不及时按要求进行整改，或被责令停工，仍继续施工的；

（十五）（代码 XMJL0615）未正确履职，任项目经理的工程因质量安全违法违规行为被国家相关部门通报批评或开具执法建议书，涉及行政处罚事项的(如与其他代码是同一事项，按照最高记分标准记一次)；

（十六）（代码 XMJL0616）未正确履职，任项目经理的工程因安全、质量、文明施工等问题，被媒体曝光，造成较坏社会影响的；

（十七）（代码 XMJL0617）未按要求使用本市住宅修缮工程信息化管理工作系统、安装监控，逃避监管的；

（十八）（代码 XMJL0618）未落实本市住宅修缮工程

垃圾清运相关工作要求的。

三、有下列行为之一的，一次记 3 分

（一）（代码 XMJL0301）合同约定的项目经理未在岗、履职，包括仅在项目挂名平时不到岗履职，或因故需离开施工现场未按照规定请假、请假未落实人员代行其质量安全管理职责，或本人、本人管理的项目其他备案施工管理人员每月现场出勤天数少于规定时间的，或本人、本人管理的项目其他备案施工管理人员考勤签到弄虚作假由他人代替的，或未通过开工审核擅自开工，或因质量问题投诉处理不当产生后果，或无正当理由拖延履行质量保修义务的；

（二）（代码 XMJL0302）未按规定组织对进入现场的建筑材料、构配件、设备、预拌混凝土等进行检验的；

（三）（代码 XMJL0303）未按规定组织做好隐蔽工程验收，或未进行隐蔽工程验收，擅自进入下一道工序施工的；

（四）（代码 XMJL0304）挪用安全生产费用，或违反文明施工相关规定造成后果的；

（五）（代码 XMJL0305）现场作业人员未配备安全防护用具上岗作业的；

（六）（代码 XMJL0306）未组织质量安全隐患排查，或隐患排查治理不到位的；

（七）（代码 XMJL0307）特种作业人员或其他应当持证上岗而无证上岗作业的；

(八) (代码 XMJL0308) 作业人员未经质量安全教育上岗作业的;

(九) (代码 XMJL0309) 未正确履职, 任项目经理的工程因质量安全违法违规行为被市级住宅修缮管理部门或市级其他有关部门通报批评, 或者开具停止施工通知书, 或者行政处罚的(内容如与其他代码的事项相同, 同一事项按照最高记分标准记一次);

(十) (代码 XMJL0310) 未按规定组织编制本市住宅修缮工程要求的各类专项施工方案的, 或编制不完善、缺乏针对性且存在明显错误, 或未按照审批的方案施工的;

(十一) (代码 XMJL0311) 未按规定组织落实好应急管理工作的, 包括未储备充足应急管理物资、汛期来临前未组织防台防汛应急演练、项目开工后未组织消防疏散演练等。

四、有下列行为之一的, 一次记 1 分

(一) (代码 XMJL0101) 未按规定配备专职质量、安全管理人员, 或项目管理机构人员的配备不符合规定的;

(二) (代码 XMJL0102) 未落实质量安全责任制的;

(三) (代码 XMJL0103) 未落实企业质量安全管理规章制度和操作规程, 或关键岗位人员无正当理由不到岗履职的;

(四) (代码 XMJL0104) 未按规定组织编制施工组织

设计或制定质量安全技术措施的；

（五）（代码 XMJL0105）未组织实施质量安全技术交底底的；

（六）（代码 XMJL0106）未按规定在验收文件或隐患整改报告上签字，或由他人代签，或无正当理由拒绝在应当签字盖章的文件上签字盖章，或不及时签字盖章的；

（七）（代码 XMJL0107）未正确履职，任项目经理的工程因质量安全违法违规行为被区级住宅修缮管理部门或同级其他有关部门通报批评，或者行政管理部门开具的整改通知单逾期未改正，或者开具局部暂缓施工通知单的（内容如与其他代码的事项相同，同一事项按照最高记分标准记一次）；

（八）（代码 XMJL0108）未及时组织报送检验批、分部工程、分项工程的验收资料的。

附件 2

上海市住宅修缮工程总监理工程师 质量安全违法违规行为记分标准

一、有下列行为之一的，一次记 12 分

（一）（代码 ZJ1201）涂改、倒卖、出租、出借或者以其他形式非法转让注册证书或者执业印章的；

（二）（代码 ZJ1202）超出规定执业范围或者聘用单位业务范围从事执业活动的；

（三）（代码 ZJ1203）以欺骗、贿赂等不正当手段取得注册证书的；

（四）（代码 ZJ1204）未经注册，擅自以注册监理工程师的名义从事工程监理及相关业务活动的；

（五）（代码 ZJ1205）违反规定，未办理变更注册仍执业的；

（六）（代码 ZJ1206）以个人名义承接业务的；

（七）（代码 ZJ1207）弄虚作假提供执业活动成果的；

（八）（代码 ZJ1208）未依照法律、法规和工程建设强制性标准实施监理，发生质量、安全事故的。

二、有下列行为之一的，一次记 6 分

（一）（代码 ZJ0601）未按照规定组建施工现场项目监理机构，并根据合同约定配备相应的专业监理工程师和监理

员等人员，明确岗位职责，或装配式混凝土建筑，驻厂（场）监理人员配备不符合要求，总监未书面报告项目监督机构的；

（二）（代码 ZJ0602）工程监理单位与被监理工程的施工承包单位以及建筑材料、建筑构配件和设备供应单位有隶属关系或者其他利害关系承担该项住宅修缮工程的监理业务，总监明知或应当知晓情况，未书面报告项目监督机构的；

（三）（代码 ZJ0603）超过本市住宅修缮工程人员备案规定，同时在多个项目担任监理管理人员，或者仅挂名、一半以上工作时间未到施工现场的；

（四）（代码 ZJ0604）未按照规定对施工组织设计中的安全技术措施或者专项施工方案进行审查的；

（五）（代码 ZJ0605）未按照规定对进入施工现场的工程材料和设备进行核验并提出审核意见的；

（六）（代码 ZJ0606）未按照规定对施工单位的工程材料的质量检测进行检查的；

（七）（代码 ZJ0607）施工单位拒不改正或者不停止施工，或者施工现场发生质量和安全事故，或者项目未通过开工审核擅自施工，未立即向属地住宅修缮管理部门或者其他有关部门报告的；

（八）（代码 ZJ0608）将不合格的住宅修缮工程、建筑材料、建筑构配件和设备按照合格签字的；

（九）（代码 ZJ0609）与实施单位或者施工单位串通，弄虚作假、降低工程质量的；

（十）（代码 ZJ0610）未正确履职，任总监理工程师的工程因质量安全违法违规行为被国家相关部门通报批评或开具执法建议书，涉及行政处罚事项的（如与其他代码是同一事项，按照最高记分标准记一次）；

（十一）（代码 ZJ0611）未正确履职，任总监理工程师的工程因安全、质量、文明施工等问题，被媒体曝光，造成较坏社会影响的；

（十二）（代码 ZJ0612）施工单位未按要求使用本市住宅修缮工程信息化管理工作系统、安装监控，逃避监管，未立即要求施工单位改正；或者施工单位拒不改正，未及时报告实施单位的；

（十三）（代码 ZJ0613）施工单位未落实本市住宅修缮工程垃圾清运相关工作要求，未立即要求施工单位改正；或者施工单位拒不改正，未及时报告实施单位的。

三、有下列行为之一的，一次记 3 分

（一）（代码 ZJ0301）未按照规定编制监理规划，审批监理实施细则，明确采用旁站、巡视、平行检验等方式实施监理的具体范围和事项的；

（二）（代码 ZJ0302）未按照规定组织检查施工单位现场质量、安全生产管理体系的建立及运行情况；或未按照规

定审核施工单位报送的施工现场项目管理机构组建方案、质量安全管理制度的；

（三）（代码 ZJ0303）未按照规定组织审查施工组织设计、（专项）施工方案的，或对于编制不完善、缺乏针对性且存在明显错误的或不符合国家强制性条文要求的施工组织设计或者（专项）施工方案按符合要求加盖执业印章确认的；

（四）（代码 ZJ0304）未按照规定核查施工单位、分包单位的资质、安全生产许可证以及项目负责人、专职管理人员和特种作业人员资格证书的；

（五）（代码 ZJ0305）未按照规定对施工单位安全防护措施费的使用和管理进行审查；或者未按照规定督促施工单位进行安全生产自查，并巡查施工现场安全生产情况的；

（六）（代码 ZJ0306）未按照规定审查开复工报审表，签发工程开工令、暂停令和复工令的；

（七）（代码 ZJ0307）未按照规定组织审查和处理工程变更；或者监理过程中，发现工程设计不符合建筑工程质量标准或者合同约定的质量要求，未报告实施单位要求设计单位改正的；

（八）（代码 ZJ0308）发现施工不符合法律法规、强制性技术标准、施工图设计文件、施工组织设计文件、专项施工方案或者合同约定的，未立即要求施工单位改正；或者施

工单位拒不改正，未及时报告实施单位的；

（九）（代码 ZJ0309）发现存在质量安全事故隐患，未立即要求施工单位改正，或者情况严重，未要求施工单位暂停施工，并及时报告实施单位的；

（十）（代码 ZJ0310）未按照规定在本人执业活动所形成的工程监理文件上签字、加盖执业印章的；

（十一）（代码 ZJ0311）未按照规定和监理合同约定根据工程进展及监理工作情况调配监理人员的；

（十二）（代码 ZJ0312）未正确履职，任总监理工程师的工程因质量安全违法违规行为被市级住宅修缮管理部门或市级其他有关部门通报批评，或者开具停止施工通知书，或者行政处罚的(内容如与其他代码的事项相同，同一事项按照最高记分标准记一次)；

（十三）（代码 ZJ0313）任总监理工程师的工程，本人或本人管理的项目其他备案监理管理人员在考勤中弄虚作假或每月现场出勤天数不满足本市住宅修缮相关文件要求的。

四、有下列行为之一的，一次记 1 分

（一）（代码 ZJ0101）未按照规定将合同报住宅修缮管理部门或者其他有关部门备案，总监未书面报告项目监督机构的；

（二）（代码 ZJ0102）监理合同约定的总监理工程师人选、监理工作范围、监理服务期、监理费等主要内容发生变

更，未按照规定向原合同备案部门办理合同变更备案，总监未书面报告项目监督机构的；

（三）（代码 ZJ0103）未按照有关规定和监理合同约定履行总监职责，或者违反规定将其工作委托给总监理工程师代表的；

（四）（代码 ZJ0104）未按照有关规定组织召开监理例会，或者会议记录等材料存在弄虚作假、代签字等情况的；

（五）（代码 ZJ0105）未按照规定委托具有相应资质的检测单位实施监理平行检验的；

（六）（代码 ZJ0106）未按照规定定期将施工现场的有关情况向属地住宅修缮管理部门或者其他有关部门报告的；

（七）（代码 ZJ0107）工作时段需要请假 1 天以上不在施工现场，未书面报告实施单位同意的；

（八）（代码 ZJ0108）正常工作期间或关键工序施工时，确因正当事由临时离开施工现场时，未按照规定书面指定总监理工程师代表或项目监理临时负责人代为行使其部分职权的；

（九）（代码 ZJ0109）装配式混凝土建筑，驻厂（场）监理人员履职不符合要求，或监理验收资料不符合要求，或监理验收后的构件不符合技术标准、设计要求的；

（十）（代码 ZJ0110）在确定旁站、巡视的关键部位、关键工序施工时，未安排、督促监理人员进行旁站、巡视，

或未及时记录旁站、巡视情况的；

（十一）（代码 ZJ0111）未按照规定对施工单位报送的检验批、分部工程、分项工程的验收资料进行审查，提出验收意见的，或施工单位未及时报送检验批、分部工程、分项工程的验收资料，未要求施工单位整改的；

（十二）（代码 ZJ0112）未按照规定审查施工单位的竣工申请，组织工程竣工预验收，组织编写工程质量评估报告，参与工程竣工验收；或者对验收中提出的整改意见，未督促施工单位进行整改的；

（十三）（代码 ZJ0113）未按照规定参与或配合工程质量安全事故的调查和处理的；

（十四）（代码 ZJ0114）未按照规定组织编写监理月报、监理工作总结，组织整理监理文件资料的；

（十五）（代码 ZJ0115）在实施工程监理过程中，实际情况或条件发生变化而需要调整监理规划时，总监未组织专业监理工程师修改，并经工程监理单位技术负责人批准后报实施单位的；

（十六）（代码 ZJ0116）未正确履职，任总监理工程师的工程因质量安全违法违规行为被区级住宅修缮管理部门或区级其他有关部门通报批评，或者被开具整改通知单逾期未改正，或者开具局部暂缓施工通知单的（内容如与其他代码的事项相同，同一事项按照最高记分标准记一次）。

附件 3

上海市住宅修缮工程施工项目经理（总监） 质量安全违法违规行为记分告知单

沪__住修监记[202__-__]号

项目经理（总监）姓名_____：

因为_____项目（报建编号_____）中存在如下质量安全违法违规行为，根据有关规定，给予你（证书注册编号_____）以下记分处理：

序号	违法违规行为	记分事项代码	记分
1			
2			
...			

在本记分周期内，你已被累计达_____分。

如果你的记分值累计达到规定的处理记分值标准，将根据《上海市住宅修缮工程施工项目经理和总监理工程师质量安全违法违规行为记分管理办法》等有关规定处理。

如果你对本次记分有异议，可以自接到本单之日起 10 个工作日内向我单位提出复核申请。

签发单位 _____（章）

年 月 日

任职单位名称：_____

签收人：_____， 签收日期：_____

本单一式三份，一份项目经理（总监）留存，一份项目经理（总监）所任职的单位留存，一份管理部门归档。记分达到需要停止执业资格分值的，本《告知单》同时报送相关部门。

附件 4

上海市住宅修缮工程施工项目经理（总监） 质量安全违法违规记分复核告知单

沪__住修监记核[202__-__]号

项目经理（总监）姓名_____：

本单位对你提出的上海市住宅修缮工程施工项目经理（总监）质量安全违法违规记分告知单（沪__住修监记[202__-__]号）中记分事项代码为_____的事项异议进行了复核，复核结果如下：

一、对你作出的记分处理，符合有关规定，维持记分告知单结论。

二、对你作出的记分处理，适用条款不当，现更正为记____分（更正后的记分事项代码_____）。

三、对你作出的记分处理，因 _____，相应记分给予撤销。

签发单位 _____（章）

年 月 日

任职单位名称：_____

签收人：_____， 签收日期：_____

本单一式三份，一份项目经理（总监）留存，一份项目经理（总监）所任职的单位留存，一份管理部门归档。

附件 5

谈话记录

编号：

谈话人：
被谈话人：
记录人：
事由：
主要内容：
被谈话人签名：

单位名称：

谈话日期： 年 月 日

