

**上海市通信管理局
上海市发展和改革委员会
上海市经济和信息化委员会
上海市住房和城乡建设管理委员会
上海市房屋管理局**

沪通信管发〔2018〕26号

上海市通信管理局 上海市发展和改革委员会
上海市经济和信息化委员会 上海市住房和
城乡建设管理委员会 上海市房屋管理局关
于发布《关于规范本市商务楼宇信息通信
基础设施建设和运营的意见》的通知

各建设单位、物业服务企业、电信运营企业及相关单位:

市通信管理局、市发展和改革委员会、市经济和信息化委员会、市住房和城乡建设管理委员会、市房屋管理局《关于规范本市商务楼宇信息通信基础设施建设和运营的意见》已经市政府同意，现发给你们，请认真按照执行。

特此通知。



上海市通信管理局



上海市发展和改革委员会



上海市经济和信息化委员会



上海市住房和城乡建设管理委员会



上海市房屋管理局

2018年11月27日

附件

关于规范本市商务楼宇信息通信基础设施建设与运营的意见

为进一步加快推进本市宽带城市和智慧城市的建设，更好地规范本市商务楼宇通信基础设施建设和运营市场的秩序，助力优化本市营商环境，保障电信用户的自由选择权，现就进一步规范本市商务楼宇通信基础设施建设和运营提出如下意见：

一、适用范围和相关定义

本意见所称的商务楼宇，是指为各种商务活动提供办公空间的建筑物，包括商住两用建筑物、各类园区中的商用建筑物及其附属设施。

商务楼宇内的弱电井道及通信配套设施是建筑体的从属物，属于楼宇内公用设施，是商务楼宇产权人从事楼宇出租时应提供给承租人基本通信需求的功能性设施，是不可独立出租的楼宇空间。

二、商务楼宇信息通信基础设施建设阶段要求

（一）根据《中华人民共和国电信条例》和《中华人民共和国物权法》的相关规定，商务楼宇内的电信管线和配线设施应当纳入建设项目的的设计文件，所需经费纳入建设项目概算，并随建设项目同时施工与验收。不得由第三方公司作为单独工程项目进行投资建设并经营获利。

（二）市住建委将商务楼宇通信配套设施的施工图审查纳入

“多图联审”的数字化平台。施工图审查机构按照《综合布线系统工程设计规范》等强制性条文要求进行审查。市住建委会同市通信管理局将通信网络接入服务纳入公用事业接入服务事项管理。

（三）各电信运营企业在新建商务楼宇通信配套工程和既有商务楼宇通信配套改造工程中，均应遵循“平等接入、用户选择、共建共享、合理补偿”的原则。电信运营企业不得与商务楼宇产权人、其委托的管理人、物业服务企业签订排他性的通信配套工程协议。

（四）各电信运营企业应加强对所属业务代理商、施工分包商等的管理，因所属业务代理商、施工分包商等服务不到位、施工质量差、拖欠相关费用等造成用户投诉或损失的，电信运营企业应承担相应责任。

三、商务楼宇信息通信基础设施运营阶段要求

（一）商务楼宇产权人、其委托的管理人、物业服务企业以“用户对通信资源易获得、可选择，电信运营企业在商务楼宇易进入、可替代，物业服务企业行方便、予配合”为原则，不得将商务楼宇内的弱电井道及通信配套设施分拆单独租赁。新建商务楼宇或既有商务楼宇通信管道、管线、机房和放置设备的场所，应向各电信运营企业平等开放。

电信运营企业向商务楼宇承租人提供通信服务并收取电信资费，除此之外不得另行收费。在提供通信接入服务过程中发生的费用，应作为电信运营企业经营成本体现在通信服务资费当中，不得另行收费。

(二) 电信运营企业不得以任何方式限制电信用户选择其他电信运营企业依法开办的电信业务。任何单位和个人不得阻止基础电信企业进入商务楼宇提供公众电信服务；但是，国家规定禁止或者限制进入的区域除外。

商务楼宇产权人、其委托的管理人或物业服务企业不得强制商务楼宇承租人接受指定服务并收费；商务楼宇产权人、其委托的管理人或物业服务企业配合提供通信服务时不得向商务楼宇承租人收取或变相收取任何费用，包括但不限于电信设施、设备、管线、管道等资源使用、占用、租赁等各项费用。

(三) 电信运营企业应加强对商务楼宇电信用户的服务，在商务楼宇管理处（客户服务中心）醒目位置公布接入商务楼宇的电信运营企业的服务电话（客服经理联系方式）和服务监督电话。商务楼宇产权人、其委托的管理人或物业服务企业应协助提供信息公布位置，并为电信运营企业进入楼宇施工提供方便。

四、可收费项目及标准

商务楼宇产权人、其委托的管理人或物业服务企业可收取下列费用：

(一) 既有商务楼宇信息通信基础设施建设施工阶段，可收取施工配合费和施工损坏补偿费。

施工配合费，是指物业服务企业为配合电信运营企业施工提供相应的保洁、保安、管理、安装调试等服务所产生的一次性费用。施工配合费由物业服务企业收取。施工配合费按照所需要的施工天数、人工数量、人员工资等确定。施工天数、人工数量、人员工资等，由双方在合同中约定。

施工损坏补偿费，是指电信运营企业施工过程中对商务楼宇区域内的墙体、路面、绿化等产生损坏，由于无法自行恢复或不愿使其恢复，从而委托物业服务企业恢复，所产生的一次性费用。施工损坏补偿费由商务楼宇产权人、其委托的管理人收取或委托物业服务企业收取。施工损坏补偿费按照本市相关工程定额标准收取，由双方在合同中约定。

（二）对电信运营企业利用商务楼宇空间设立为城市公众用户服务的信息通信基础设施，可收取房屋租金、电费、综合管理费。

房屋租金，是指电信运营企业为建设信息通信基础设施，租用房屋存放设施设备所产生的租赁费用。房屋租金由商务楼宇产权人或委托的管理人收取。房屋租金标准原则上不超过当期同楼层房屋的最高租金标准，当期同楼层没有其他房屋出租的，租金标准不超过相邻楼层（上一层或下一层）的最高租金标准。房屋租金标准按照公平合理原则，应综合考虑房屋所在楼层、品质、价值等因素，由双方在租赁合同中约定。

租赁房屋、设备所使用的电费，按照国家规定的电价标准支付，具体结算方式由双方在合同中约定。

综合管理费，是指物业服务企业为保障存放于商务楼宇区域内的信息通信基础设施正常运行提供的保洁、保安、管理以及相关设施使用等所产生的费用。综合管理费由物业服务企业收取。综合管理费标准不得超过该楼宇物业服务费标准，由双方在服务合同中约定。

房屋租金和综合管理费的计费面积，为房屋租赁合同中约定

的电信运营企业所租赁房屋的建筑面积。

除了施工配合费、施工损坏补偿费、房屋租金、综合管理费和电费等五项费用以外，商务楼宇产权人、其委托的管理人和物业服务企业不得以任何理由，向电信运营企业收取信息通信基础设施建设和运营有关的其他任何费用。

电信运营企业应当平等竞争，不得与商务楼宇产权人、其委托的管理人或物业服务企业签订排他性条款。

五、监督管理

（一）商务楼宇产权人、其委托的管理人、物业服务企业、电信运营企业应切实加强行业自律，做到诚实守信经营。

（二）政府各主管部门各司其职，形成合力，强化监督管理。由房屋管理部门加强对房屋租赁、物业服务行为监管；由价格监管部门对其中价格收费行为进行监管；由通信主管部门对通信基础设施共建共享和电信运营企业经营行为进行监管。

上海市通信管理局
上海市发展和改革委员会
上海市经济和信息化委员会
上海市住房和城乡建设管理委员会
上海市房屋管理局
2018年11月27日

