

深圳市既有建筑幕墙安全 维护和管理办法

深圳市住房和建设局

2020年5月

深圳市住房和建设局文件

深建规〔2020〕7号

深圳市住房和建设局关于印发《深圳市既有建筑幕墙安全维护和管理办法》的通知

各有关单位：

根据《深圳市房屋安全管理办法》（市政府令第319号）等相关规定，结合我市实际，我局制定了《深圳市既有建筑幕墙安全维护和管理办法》，已通过市司法局审查，现予以印发，请遵照执行。

特此通知。



深圳市既有建筑幕墙安全 维护和管理办法

第一条 为了加强既有房屋建筑幕墙安全维护和管理，保障公民、法人和其他组织的人身、财产安全，维护公共安全和社会秩序，根据法律、法规及《深圳市房屋安全管理办法》等有关规定，结合本市实际，制定本办法。

第二条 本办法适用于本市辖区内已竣工验收或交付使用的房屋建筑幕墙安全维护和管理工作。

第三条 市住房建设部门是全市既有建筑幕墙安全维护和管理工作的主管部门（以下简称市主管部门），履行下列职责：

（一）组织起草既有建筑幕墙安全维护和管理政策法规和技术标准；

(二) 统筹和指导全市既有建筑幕墙安全维护和管理工作的;

(三) 对既有建筑幕墙检测鉴定市场进行监管;

(四) 统筹开展既有建筑幕墙安全宣传和培训工作;

(五) 法律、法规、规章及市人民政府规定的其他职责。

第四条 区住房城乡建设部门是本辖区内既有建筑幕墙安全维护和管理工作的主管部门(以下简称区主管部门),履行以下职责:

(一) 定期组织开展既有建筑幕墙安全隐患排查工作;

(二) 指导和督促各街道办事处开展既有建筑幕墙安全突发事件应急演练和处置工作;

(三) 查处危害既有建筑幕墙安全的违法违规行为;

（四）对既有建筑幕墙检测鉴定报告进行备案；

（五）开展既有建筑幕墙安全宣传和培训

工作；

（六）统筹各街道办事处做好既有建筑幕墙安全维护和管理信息采集、录入、统计、更新等工作；

（七）法律、法规、规章及区人民政府规定的其他职责。

第五条 街道办事处在区人民政府领导下落实属地管理责任，指定专职人员对辖区内既有建筑幕墙安全实行网格化、常态化管理，履行下列职责：

（一）负责开展既有建筑幕墙安全隐患排查，对存在公共安全隐患的既有建筑幕墙进行解危督促和协调工作；

（二）督促房屋安全责任人及受托单位对

既有建筑幕墙进行日常维护、安全检查、检测鉴定和安全隐患治理；

（三）依法开展应急演练和处置既有建筑幕墙安全突发事件；

（四）协助市、区主管部门开展既有建筑幕墙安全宣传和培训工作；

（五）负责做好既有建筑幕墙安全维护和管理信息采集、录入、统计、更新等工作；

（六）法律、法规、规章及区人民政府规定的其他职责。

第六条 建筑幕墙工程完工后，建设单位应按照相关标准规范要求，组织工程竣工验收。施工单位应当向建设单位提供《建筑幕墙使用维护说明书》。

含有建筑幕墙的房屋销售时，建设单位应当向买受人提供包括《建筑幕墙使用维护说明书》在内的相关技术资料。

第七条 《建筑幕墙使用维护说明书》应包括下列内容：

（一）建筑幕墙设计依据、主要性能参数及设计使用年限；

（二）日常与定期维护、保养要求；

（三）日常使用和极端恶劣天气情况下使用注意事项；

（四）不同类型建筑幕墙的特别规定及注意事项；

（五）建筑幕墙的结构特点及易损零部件更换方法；

（六）备品、备件清单，主要易损部件的名称、材质、规格参数及生产厂家；

（七）施工单位的保修责任、保修期限及联系方式。

第八条 含有建筑幕墙的房屋交付使用后，房屋安全责任人按照下列要求，承担建筑幕墙

安全维护和管理主体责任：

（一）按照《深圳市房屋安全管理办法》的规定，进行安全检查和安全性鉴定，并对安全隐患进行治理；

（二）建立维护保养制度，并按照《建筑幕墙使用维护说明书》进行日常使用及维护修缮；

（三）制定既有建筑幕墙安全维护和管理应急处置预案，并定期组织演练；

（四）建立完整的既有建筑幕墙安全维护和管理档案；

（五）配合政府及有关部门开展既有建筑幕墙安全隐患排查、建筑幕墙维护和管理信息采集、录入、统计、更新等工作；

（六）保障既有建筑幕墙安全维护和管理费用投入；

（七）法律、法规、规章规定的其他责任。

建筑幕墙安全维护和管理委托给物业服务企业或者其他单位（以下简称“受托单位”）实施的，应当明确约定委托双方的具体权利和义务及违约责任。

第九条 房屋安全责任人或受托单位应当加强日常使用维护和修缮，并履行下列义务：

（一）进行日常巡查，做好巡查、报修及处理跟进等相关记录，并对人员进行相关专业技术的培训；

（二）及时制止危及建筑幕墙安全的不良行为；

（三）定期对开启窗进行保养，使其保持良好的启闭性能。遇强风、大雨天气，应及时锁闭开启窗；

（四）发现幕墙面板、开启窗、室外构件破裂、松动，存在坠落风险的，立即采取必要

的临时防护或隔离措施，并及时组织专业人员维修处理；

（五）利用建筑幕墙设置霓虹灯、广告牌等设施的，应当符合相关规定，并委托有相应资质的单位设计、施工，确保建筑幕墙结构及新增设施的安全性；

（六）法律、法规、规章规定的其他义务。

第十条 房屋安全责任人或受托单位应当按照《深圳市既有建筑幕墙安全检查技术标准》（SJG 43）等文件对既有建筑幕墙进行安全检查，包括例行安全检查、定期安全检查和专项定期安全检查。

第十一条 例行安全检查由房屋安全责任人或受托单位实施。

定期安全检查和专项定期安全检查应当委托具有建筑幕墙设计、施工或检测资质的机构进行。受托机构的技术负责人应当从事建筑

幕墙相关专业工作十年以上，并具有设计、施工、或检测等相关专业高级专业技术职称；项目负责人应当从事建筑幕墙相关专业工作五年以上，并具有设计、施工或检测相关专业中级及以上专业技术职称。

从事安全检查和从业人员应当经培训合格后方可上岗。

第十二条 建筑幕墙的首次例行安全检查应当在交付使用之日起六个月内完成。两次例行安全检查的时间间隔根据《建筑幕墙使用维护说明书》的要求确定，最长不超过六个月。

例行安全检查应当全面检查建筑幕墙的外露缺陷、破损和危及幕墙安全的异常现象，具体项目包括：幕墙面板、室外构件、开启窗、受力构件、雨水渗漏及危及幕墙安全不良行为。

第十三条 建筑幕墙竣工验收或者交付使用一年后，每五年进行一次定期安全检查。

定期安全检查应当对建筑幕墙全部项目进行抽样检查，具体项目包括：幕墙面板、室外构件、开启窗、受力构件、连接构造、功能性构造。

第十四条 专项定期安全检查应当根据不同项目分别进行定期抽样检查：

（一）施加预应力的索杆张拉结构检查，应当于建筑幕墙竣工验收或者交付使用一年后，每三年进行一次专项定期安全检查；

（二）硅酮结构密封胶粘结性能检查，首次检查应当于建筑幕墙交付使用满十年后进行，此后每三年进行一次。

第十五条 建筑幕墙竣工验收或者交付使用后，原则上每十年进行一次安全性鉴定。有下列情形之一的，房屋安全责任人应当委托具有建筑幕墙检测资质的机构进行安全性鉴定：

（一）达到或者超过设计使用年限需继续使用的建筑幕墙；

（二）建筑主体结构经检测、鉴定存在安全隐患；

（三）经安全检查发现需要进一步检测、鉴定的严重安全隐患；

（四）面板、连接构件或者局部墙面等出现异常变形、脱落、爆裂现象，采用常规维护和检修未能消除安全隐患的；

（五）遭受风暴、地震、雷击、火灾、爆炸等自然灾害或者突发事件造成严重损坏的；

（六）其他可能严重影响公共安全的情形。

第十六条 鉴定机构从事建筑幕墙安全性鉴定应按照下列程序进行：

（一）受理委托。了解幕墙鉴定原因和要求，收集幕墙设计、施工、验收和使用维护的图纸、原始记录等有关资料；

（二）现场调查。按资料核对实物，调查幕墙实际使用条件和内外环境，查看已发现的问题的具体情况，听取有关人员的意见；

（三）制订方案。综合分析所收集的技术资料，现场调查情况，确定鉴定目的、范围和内容，制订详细的检测、评估方案，提交委托方审核；

（四）签订合同。与委托方协商确定幕墙鉴定方案，明确需委托方配合的有关工作，签订委托鉴定合同；

（五）实施检测。检查幕墙结构体系、构件及其连接构造节点，进行必需的材料检测和现场试验；

（六）分析计算。进行幕墙结构体系受力分析，验算构件的承载能力；

（七）评估定级。对调查、检测、验算的数据资料进行全面分析，综合评定，确定鉴定等级；

（八）鉴定报告。按照有关标准确定鉴定结论和处理建议，编制并提交鉴定报告。报告应包含结构承载能力分析等内容。

鉴定机构应对鉴定结论负责，不得提供虚假的安全性鉴定信息。鉴定机构在鉴定过程中，发现建筑幕墙存在重大险情可能危及公共安全的，应当立即告知委托人，并报告所在地街道办事处和区主管部门。所在地街道办事处会同区主管部门应当紧急疏散人员，封锁危险场所，划定警示区域，并报区人民政府进行应急处置和抢险救援。

第十七条 在安全检查或安全性鉴定过程中发现建筑幕墙存在安全隐患的，房屋安全责任人或受托单位应当按照有关规定或安全性

鉴定报告要求，委托原建筑幕墙工程施工单位或者其他具有相应资质的单位进行隐患治理。

房屋安全责任人或受托单位已采取措施消除安全隐患的，应当向所在地街道办事处报告，所在地街道办事处核实并进行信息更新；经核实未消除安全隐患的，所在地街道办事处应当督促房屋安全责任人或受托单位继续开展隐患治理。

对情况危急，或者房屋安全责任人或受托单位拒不按照相关规定消除安全隐患或无力消除安全隐患的，所在地街道办事处应当会同区主管部门向区人民政府报告，并按照规定启动应急处置和抢险救援，由此产生的费用依法向相关房屋安全责任人追偿。

第十八条 房屋安全责任人或受托单位应当制定建筑幕墙安全维护和管理应急处置预案，并对以下重点事项予以明确：

（一）发布台风等极端恶劣天气预警后，针对已发现的安全隐患按照例行安全检查的程序进行核验检查，重点针对面板等构件的破损变形、立柱横梁的位移、开启窗的锁闭等情况进行检查；

（二）台风等极端恶劣天气期间，采取有效防御措施加强防护，及时疏散危险区域人员，设置警示标识，加强巡查，发现安全隐患及时向所在地街道办事处及区主管部门报告；

（三）遭遇台风等极端恶劣天气袭击后，立即对受损部位及事发现场采取安全防护措施，并按例行安全检查程序对受损部位及事发现场进行检查，实时监测受损部位变形情况，组织具有相应资质的单位进行修复处理；

（四）遭遇抗震设防烈度及以上地震、火灾等突发事件后，立即对受损部位及事发现场

采取安全防护措施，并按定期安全检查程序对受损部位及事发现场进行检查；

（五）遭遇其他可能影响公共安全的情形，按照例行安全检查程序进行检查。

第十九条 房屋安全责任人或受托单位应当建立建筑幕墙安全维护和管理档案，内容包括：

（一）建筑幕墙竣工图、建筑结构竣工图、建筑幕墙使用维护说明书、建筑幕墙物理性能检测报告、幕墙主要材料质量证明等施工阶段技术资料；

（二）幕墙基本概况表、幕墙材料登记表等基本信息，建筑幕墙安全维护和管理制度；

（三）建筑幕墙日常维护和安全检查计划，维护、检查、鉴定及整改的记录等文件；

（四）建筑幕墙局部改造资料（如有）。

房屋安全责任人或受托单位应当按照要求配合填报建筑幕墙安全维护和管理信息，并定期将建筑幕墙日常维护检修、安全检查、安全性鉴定等情况报所在地街道办事处及区主管部门。

第二十条 区主管部门及街道办事处应当定期对辖区建筑幕墙安全维护和管理工作开展监督检查，对危害建筑幕墙安全的违法违规行为进行查处，督促房屋安全责任人或受托单位及时纠正监督检查中发现的问题。

区主管部门及街道办事处应做好建筑幕墙安全维护和管理信息采集、录入、统计及更新工作，及时将相关信息录入房屋安全管理信息系统。

第二十一条 本办法自 2020 年 6 月 6 日起施行，有效期 5 年。