附件2：

**深圳市既有建筑幕墙安全维护和管理办法**

（征求意见稿）

第一条【立法目的】为加强既有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，根据国家、省、市相关规定及《深圳市房屋安全管理办法》等有关法律、法规、规章的规定，结合本市实际，制定本办法。

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

第三条【市主管部门职责】市住房行政主管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的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；

（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维护和管理宣传和培训工作；

（五）法律、法规、规章及市人民政府规定的其他职责。

第四条【区主管部门职责】区住房行政主管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。

区主管部门可以依法委托街道综合行政执法单位对危害既有建筑幕墙安全违法违规行为开展行政执法。

　 第五条【街道办事处职责】街道办事处在区人民政府领导下落实属地管理责任，指定专职人员对所辖区域的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委托的企业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维护和管理宣传和培训工作；

（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、规章及市、区人民政府规定的其他职责。

第六条【建设单位责任】建筑幕墙工程完工后，建设单位应按照相关标准规范要求，组织工程竣工验收并形成完整的验收资料。

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【施工单位责任】建筑幕墙工程竣工或交付使用，施工单位应当向建设单位提供《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、主要性能参数及建筑幕墙结构特点、设计使用年限；

（二）日常使用和极端恶劣天气情况下使用注意事项；

（三）日常与定期维护、保养要求；

（四）备品、备件清单及主要易损部件的名称、规格和更换方法；

（五）施工单位的保修责任、保修期限；

（六）不同类型建筑幕墙的特别规定及注意事项；

（七）法律、法规、规章规定的其他内容。

第八条【责任主体】房屋交付使用后，含有建筑幕墙的房屋，其房屋安全责任人承担既有建筑幕墙安全维护和管理的主体责任。

既有建筑幕墙实行委托管理的，房屋安全责任人将建筑幕墙安全维护和管理工作委托给物业服务企业或者其他管理单位，双方应明确约定既有建筑幕墙安全维护和管理的具体内容及各自责任，房屋安全责任人和受委托单位按照法律、法规和委托合同的约定承担各自责任。

1. 【管理责任】房屋安全责任人或受委托企业承担下列既有建筑幕墙安全维护和管理责任：

（一）按《深圳市房屋安全管理办法》规定的时限及相关标准进行安全检查和安全性鉴定，并对安全隐患进行治理；

（二）按《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，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）保障既有建筑幕墙安全维护和管理费用投入；

（七）法律、法规规定的其他责任。

第十条【日常维护】房屋安全责任人或受委托企业应按《建筑幕墙使用维护说明书》进行日常使用维护和保养，履行下列义务：

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

（二）加强对既有建筑幕墙的日常维护，及时制止和纠正危及既有建筑幕墙安全的不良行为；

（三）应对开启扇定期保养，使其保持良好的启闭性能。室内无人或遇强风、大雨天气应关闭开启扇；

（四）发现幕墙面板、开启扇、室外构件破裂、松动，存在坠落伤害事故风险的，应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处理和维修；

（五）在既有建筑幕墙位置设置霓虹灯、招牌及广告等设施，应委托有相应资质的设计施工单位进行设计施工。增加的设施对幕墙结构及性能有影响时，应进行复核计算；

（六）法律、法规规定的其他义务。

第十一条【安全检查】房屋安全责任人或受委托企业应当参照《深圳市既有建筑幕墙安全检查技术标准》等文件对既有建筑幕墙进行安全检查。安全检查分为例行安全检查、定期安全检查、专项定期安全检查。

第十二条【例行安全检查】例行安全检查项目包括幕墙面板、室外构件、开启扇、受力构件、雨水渗漏及不良行为，应全面检查建筑幕墙的外露缺陷、破损和危及安全的异常现象。

既有建筑幕墙的第一次例行安全检查应在交付使用日起6个月内完成。例行安全检查的时间间隔可根据《建筑幕墙使用维护说明书》的要求确定，但最长不应超过6个月。

第十三条【定期安全检查】定期安全检查项目包括幕墙面板、室外构件、开启扇、受力构件、连接构造、功能性构造，应对既有建筑幕墙全部项目进行抽样检查。

既有建筑幕墙的第一次定期安全检查时间为交付使用日起满6年，此后每5年进行一次。

第十四条【专项定期安全检查】专项定期安全检查项目包括索杆张拉结构预拉力、硅酮结构密封胶粘接性能，应按规定时间间隔进行定期抽样检查：

（一）施加预应力的索杆张拉结构幕墙工程竣工验收或者交付使用1年后，每3年进行一次专项定期安全检查。

（二）建筑幕墙交付使用满10年的，对该工程不同部位的硅酮结构密封胶粘结性能进行专项定期安全检查，此后每3年进行一次。

第十五条【检查机构及人员】例行安全检查由房屋安全责任人或受委托企业实施，检查人员应经过专业培训。定期安全检查和专项定期安全检查是一项专业技术性较高的工作，应按照委托具有相应技术能力、技术人员的专业机构进行。

承接定期安全检查和专项定期安全检查的机构，其技术负责人应从事建筑幕墙相关专业工作10年以上并具有高级专业技术职称。定期安全检查和专项定期安全检查的负责人应从事建筑幕墙相关专业工作5年以上并具有中级或以上专业技术职称。

从事安全检查的从业人员，应经过专门培训具备建筑幕墙的基础知识和维修技能后方可上岗。

第十六条【安全隐患排查】区主管部门及街道办事处应定期委托专业排查机构对既有建筑幕墙开展安全隐患排查，排查项目包括幕墙面板、室外构件、开启扇、受力构件、连接构造、功能性构造，索杆张拉结构预拉力、硅酮结构密封胶粘接性能，应对既有建筑幕墙全部项目进行专业排查。

既有建筑幕墙的第一次安全隐患排查时间为交付使用日起满6年，此后原则上每5年开展一次，具体参照定期安全检查、专项定期安全检查的程序及评定方法。

第十七条【排查机构及人员】既有建筑幕墙安全隐患排查应委托具备建筑幕墙设计、施工、检测资质中任意一种资质的机构进行。

机构技术负责人应从事建筑幕墙相关专业工作10年以上并具有高级专业技术职称。负责人应从事建筑幕墙相关专业工作5年以上并具有中级或以上专业技术职称。从事安全隐患排查的人员应经过专门培训具备建筑幕墙的基础知识和维修技能后方可上岗。

第十八条【排查报告】排查机构在完成排查后应出具排查报告，明确既有建筑幕墙安全状况，是否存在需要整治修缮的安全隐患，是否需要进行安全性鉴定。

排查机构应将排查结果及时反馈既有建筑幕墙所在街道办事处，由街道办事处督促房屋安全责任人或受委托企业按照排查报告相关结论落实既有建筑幕墙安全维护和管理责任。

第十九条【安全性鉴定】建筑幕墙竣工验收或者交付使用后，原则上每10年进行一次安全性鉴定。有下列情形之一的，房屋安全责任人或受委托企业应当委托相应鉴定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。

第二十条【鉴定机构】安全性鉴定应当委托具有建筑幕墙检测资质的机构进行，安全性鉴定中承载能力分析部分，应由原建筑幕墙设计单位或者具有同等级别建筑幕墙设计资质的单位进行。鉴定机构应当对调查、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，提出具体处理意见，出具安全性鉴定报告，对鉴定结论负责，不得提供虚假的安全性鉴定信息。

第二十一条【鉴定流程】鉴定机构从事既有建筑幕墙安全性鉴定应按下列程序进行：

（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（特别是隐蔽工程验收）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。

鉴定机构在查勘、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。

第二十二条【安全隐患治理】房屋安全责任人或受委托企业应当根据安全检查、安全性鉴定结论及提出的处理意见对既有建筑幕墙存在的安全隐患进行治理。既有建筑幕墙隐患治理应委托原建筑幕墙工程施工单位或者其他具有相应资质等级的单位进行。

房屋安全责任人或受委托企业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委托企业继续消除安全隐患。

对情况非常危急且房屋安全责任人或受委托企业拒不按照相关规定消除安全隐患或者无力处理房屋安全隐患的，街道办事处应会同区主管部门及时向区人民政府报告。在区人民政府统筹下，街道办事处应会同区主管部门进行应急处置，并采取临时防护、安全隔离、维修更换等必要的措施，直至险情消除，由此产生的费用依法向相关房屋安全责任人追偿。

第二十三条【应急处置】房屋安全责任人或受委托企业应制定既有建筑幕墙安全维护和管理应急处置预案，明确处置主体、处置流程及处置重点，确保既有建筑幕墙安全。在出现下列情形之一时，房屋安全责任人或受委托企业对既有建筑幕墙进行应急处置：

（一）发布台风等极端恶劣天气预警后，应按照相应预警级别，针对检查或鉴定中发现的问题按例行安全检查的方法进行核验检查，并重点针对面板等构件的破损变形、立柱横梁的位移、开启扇的锁闭等情况进行全面排查；

（二）台风等极端恶劣天气期间，应按照应急预案中的防御措施对幕墙加强防护，及时疏散危险区域人员，设置警示标识，同时加强巡查，发现建筑幕墙出现安全隐患时，及时向街道办事处、区主管部门报告；

（三）遭遇台风等极端恶劣天气袭击后，应对受损部位立即采取安全防护措施，并按例行安全检查的方法对出现问题的部位进行检查，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、火灾等灾害或突发事故后，应对受损部位及事发现场立即采取安全防护措施，并按定期安全检查的程序对受损部位及事发现场进行检查；

（五）对其他可能影响公共安全的情形，应按照例行安全检查程序进行检查。

第二十四条【安全维护和管理档案】房屋安全责任人或受委托企业应当建立既有建筑幕墙安全维护和管理档案，应包括：

（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，既有建筑幕墙安全维护和管理制度；

（三）既有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）既有建筑幕墙局部改造资料（如有）；

（五）法律、法规及主管部门要求的其他资料。

房屋安全责任人或受委托企业应按要求配合填报既有建筑幕墙安全维护和管理信息，并定期将既有建筑幕墙日常维护检修、安全检查、安全性鉴定等情况报街道办事处、区主管部门。

第二十五条【经费来源】房屋安全责任人应保障用于日常维护检修、安全检查、安全性鉴定、应急处置的费用。

建筑幕墙属于建筑共有部分，其费用可按相关规定申请使用物业专项维修资金。

第二十六条【施行日期】本办法自2019年X月X日起施行。