附件3：

**关于《深圳市既有建筑幕墙安全维护和管理办法（征求意见稿）》起草说明**

既有建筑幕墙安全问题关系广大群众人身财产安全和城市公共安全，是城市建设管理的重要组成部分。为了加强我市既有建筑幕墙安全管理，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，根据有关法律、法规、规章的规定，借鉴国内先进城市成熟做法，在总结实际工作经验的基础上，我市制定的《深圳市房屋安全管理办法》（以下简称《办法》）已于2019年5月1日起正式实施，其中单设建筑幕墙安全管理一章。

根据《办法》的规定，我局起草了《深圳市既有建筑幕墙安全维护和管理办法（征求意见稿）》，现就有关问题说明如下：

一、起草背景

2015年3月4日，住房城乡建设部、国家安全监管总局发布了《关于进一步加强玻璃幕墙安全防护工作的通知》（建标[2015]38号），文件要求各级住房城乡建设主管部门对于使用中的既有玻璃幕墙要进行全面的安全性普查，建立既有幕墙信息库，建立健全安全监管机制，进一步加大巡查力度，依法查处违法违规行为。

2016年7月22日，深圳市住房和建设局印发了《关于加强建筑幕墙安全管理的通知》（深建物业〔2016〕43号，已过有效期），对我市的建筑幕墙安全管理工作提出了具体要求。

2016年9月27日，深圳市住房和建设局印发了《深圳市既有建筑幕墙安全检查技术导则（试行）》（以下简称《导则（试行）》），对我市既有建筑幕墙的安全管理工作产生了积极的推动作用。

2017年3月，深圳市住房和建设局委托深圳市建筑门窗幕墙学会对《深圳市既有建筑幕墙安全检查技术导则（试行）》的实施情况进行调研，收集意见，并在《导则（试行）》的基础上进行修订和完善，编制《深圳市既有建筑幕墙安全检查技术标准》（SJG43-2017），并于2017年12月15日正式发布施行。

二、起草必要性

随着我国既有建筑幕墙逐步趋近或超过设计使用年限，超高、异形、超大面积板块的建筑幕墙不断出现，建筑幕墙玻璃坠落伤人的安全事故时有发生，既有建筑幕墙安全维护和管理面临严峻形势，引起了各级政府的重视。

建筑幕墙在我市已有30多年的历史，随着城市发展进程的加快，建筑物使用年限增加，房屋产权结构多元化，进一步规范和强化我市既有建筑幕墙安全维护和管理已成为一项十分迫切和必要的工作。

 三、编制依据及参考资料

 （一）《深圳市房屋安全管理办法》（深圳市人民政府令第319号，2019年3月24日）；

 （二）原建设部关于印发《既有建筑幕墙安全维护管理办法》的通知（建质〔2006〕291号）；

（三）原广东省建设厅既有建筑幕墙安全维护管理实施细则（粤建管字〔2007〕122号）；

（四）浙江省住房城乡建设厅关于印发《建筑幕墙安全技术要求》的通知（浙建〔2013〕2号）；

（五）住房城乡建设部、国家安全监管总局《关于进一步加强玻璃幕墙安全防护工作的通知》（建标〔2015〕38号）；

（六）上海市建筑玻璃幕墙管理办法（上海市人民政府令第77号，2011年11月28日）；

（七）深圳市住房和建设局关于加强建筑幕墙安全管理的通知（深建物业〔2016〕43号）；

（八）宁波市城市房屋建筑幕墙管理办法（宁波市人民政府令第236号，2017年3月15日）；

（九）广州市建筑玻璃幕墙管理办法（广州市人民政府令第148号，2017年5月18日）；

（十）大连市人民政府办公厅关于印发大连市建筑玻璃幕墙管理办法的通知（大政办发〔2017〕158号）；

（十一）天津市既有建筑玻璃幕墙使用维护管理办法（天津市人民政府令第4号，2018年3月5日）；

（十二）《河北省建筑幕墙管理办法（征求意见稿）》（2016年1月3日）；

（十三）《建筑玻璃幕墙工程技术规范》JGJ 102-2003、《金属与石材幕墙工程技术规范》JGJ 133-2001、《人造板材幕墙工程技术规范》JGJ 336-2016；

（十四）广东省标准《建筑幕墙可靠性鉴定技术规程》DBJ/T15-88-2011；

 （十五）深圳市工程建设标准《深圳市既有建筑幕墙安全检查技术标准》SJG 43-2017。

 **四、**主要内容说明

《深圳市既有建筑幕墙安全维护和管理办法（征求意见稿）》共二十六条，主要内容包括：

（一）关于适用范围。在《办法》的大框架下，第二条明确了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。

（二）关于政府部门职责。第三、四、五条明确了市主管部门、区主管部门及街道办事处在既有建筑幕墙安全维护和管理方面的职责。

（三）关于既有建筑幕墙安全维护和管理责任主体。第八条明确了房屋交付使用后，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。

（四）关于其他主体的职责。第六条、第七条明确了建设单位、施工单位责任，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，明确了《建筑幕墙使用维护说明书》具体内容。

（五）关于既有建筑幕墙安全维护和管理体系。本办法梳理形成了以房屋安全责任人或受委托企业日常维护及安全检查为主，政府部门安全隐患排查为辅的发现隐患机制，通过督促房屋安全责任人或受委托企业开展安全性鉴定及安全隐患整治消除安全隐患，构建既有建筑幕墙安全维护和管理体系。

特此说明。