附件

**南京市住房保障和房产局**

**有效行政规范性文件汇编  
（ 2023年版）**

南京市住房保障和房产局  
2023年8月

目 录

1. 关于印发《[南京市住宅物业管理项目招投标实施办法](#_Toc102032419)》的通知

宁房规字〔2016〕2号……………………………………………………………………1

2. 市房产局关于印发《南京市住宅区首次业主大会会议筹备经费管理办法》的通知

宁房规字〔2016〕3号……………………………………………………………………7

3. 关于印发《南京市物业服务企业及项目负责人星级信息管理办法》的通知

宁房规字〔2016〕4号……………………………………………………………………12

4. 关于印发《南京市房屋白蚁防治单位名录管理办法》的通知

宁房规字〔2018〕1号……………………………………………………………………21

5. 关于印发《南京市房屋白蚁防治企业星级管理办法》的通知

宁房规字〔2018〕2号……………………………………………………………………25

6. 关于印发《南京市房屋安全鉴定单位管理办法》的通知

宁房规字〔2018〕3号……………………………………………………………………29

7. 关于印发《南京市建筑幕墙维护检修管理办法》的通知》

宁房规字〔2020〕1号……………………………………………………………………35

8. 关于印发《南京市房产行政处罚自由裁量基准（房屋使用安全类）》的通知

宁房规字〔2020〕2号……………………………………………………………………65

9. 关于印发《南京市住房租赁企业租赁资金银行监管实施细则》的通知

宁房规字〔2021〕1号……………………………………………………………………74

10．关于印发《南京市房产行政处罚、行政强制裁量基准（市定事项）》的通知

宁房规字〔2023〕1号……………………………………………………………………81

关于印发《南京市住宅物业管理项目

招投标实施办法》的通知

宁房规字〔2016〕2号

各有关单位：

现将《南京市住宅物业管理项目招投标实施办法》印发给你们，请认真贯彻执行。

　　　　　　　　　　　　　南京市住房保障和房产局

2016年12月27日

南京市住宅物业管理项目招投标实施办法

1. 为规范物业管理招投标活动，保护物业管理招投标当事人的合法权益，促进物业管理市场的公平竞争和物业管理行业的有序发展，根据《中华人民共和国招标投标法》、国务院《物业管理条例》、《江苏省物业管理条例》、《南京市住宅物业管理条例》等相关规定，结合本市实际情况，制定本办法。
2. 本市行政区域内的住宅物业管理项目招投标活动及监督管理，适用本办法。

本办法所称住宅物业管理项目招投标，是指住宅项目的建设单位、业主组织等招标人通过招投标方式，选聘物业服务企业的活动。

本办法所称住宅物业管理项目，包括住宅、与住宅同在一个物业管理区域内的非住宅。

本办法所称前期物业管理招投标，是指住宅物业管理项目成立业主组织之前，由建设单位通过招投标选聘物业服务企业的活动。

1. 市物业管理行政主管部门负责全市物业管理招投标活动的监督管理。

各区、江北新区物业管理行政主管部门按照规定职责分工，做好辖区住宅物业管理项目的招投标日常监督管理工作。

1. 住宅物业管理项目的建设单位，应当依法通过招投标方式选聘具有相应条件的物业服务企业，提供前期物业服务。
2. 市物业管理行政主管部门建立本市统一的物业管理招投标平台（以下简称“招投标平台”），为物业管理招投标活动提供指导和服务。

提倡建设单位、业主大会通过招投标平台选聘物业服务企业。

1. 建设单位应当在发布招标公告或者发出投标邀请书的十日前，提交下列材料报各区、江北新区物业管理行政主管部门备案，并可选择通过招投标平台发布招标公告：

（一）招标项目的建设项目批文、国有建设用地不动产权证（国有土地使用权出让合同）、规划方案审定意见书（总平图）；

（二）招标公告或者投标邀请书；

（三）招标文件；

（四）代理招标[委托合同](http://www.lawtime.cn/info/hetong/htfanben/weituo/)（适用委托机构代理）；

（五）法律、法规规定的其他材料。

1. 业主组织需要通过招投标平台发布招标公告的，应当向区物业管理行政主管部门提供下列材料：

（一）申请表（示范文本）；

（二）业主大会关于选聘物业服务企业的决议、授权业主委员会作为招标人代表的决议。物业管理委员会作为招标人代表的，提供业主共同决定；

（三）招标公告和招标文件；

（四）代理招标[委托合同](http://www.lawtime.cn/info/hetong/htfanben/weituo/)（适用委托机构代理）；

（五）法律、法规和规章规定的其他材料。

鼓励按规定推行证明事项告知承诺制度。建设单位书面承诺已经符合告知的相关要求并愿意承担不实承诺的法律责任，物业管理行政主管部门不再索要有关证明并依据书面承诺办理备案。

1. 前期物业管理招投标或者业主大会通过招投标平台选聘物业服务企业的，应当遵循以下流程：

（一）发布招标公告。招标人采取公开招标方式的应当在公共媒介上发布招标公告。招标人采取邀请招标方式的，应当向3个以上物业服务企业发出投标邀请书。

（二）投标报名。投标人应按照招标文件的内容和要求编制投标文件，并在招标文件要求提交投标文件的截止时间前，将投标文件密封送至投标地点。

（三）组织开标。由招标人或招投标活动组织人在预先确定的地点主持开标，邀请所有投标人参加。开标过程应当由招标人记录，并由投标人代表确认后存档备查。

（四）组织评标。评标委员会由物业管理及相关专业的专家和招标人代表组成。评标委员会应当在保密的情况下，按照招标文件确定的评标标准和方法开展评标，推荐不超过3名有排序的合格的中标候选人。

（五）确定中标人。招标人应当依法按照中标候选人的排序确定中标人。

1. 建设单位应当自确定中标人后三十日内，向各区、江北新区物业管理行政主管部门办理备案手续，提交下列资料：
2. 开标评标过程说明，委托代理招标的，还应提供招标代理委托合同；
3. 确定中标人的方式及理由说明；
4. 评标委员会的评标报告；
5. 中标人的投标文件；
6. 前期物业服务合同（示范文本）。

物业管理行政主管部门应当在收齐上述资料之日起三个工作日内办理中标备案手续，在物业服务合同上加盖备案章，出具中标备案表。房屋交易管理部门在办理建设单位房屋预（现）售手续时，应当依法核查经过备案的前期物业服务合同。

1. 建设单位应当在房屋销售方案中载明有关前期物业管理招投标的事项，并按照以下规定完成前期物业管理招标投标工作：

（一）预售物业项目应当在取得商品房预售许可证之前完成；

（二）新建现售物业项目应当在现售前三十日完成；

（三）非出售的新建物业项目应当在交付使用前九十日完成。

1. 业主大会成立前，前期物业服务合同已依法终止或解除，建设单位需要重新选聘前期物业服务企业的，应当遵循下列程序：

（一）建设单位制定选聘方案，并在物业管理区域内显著位置公示十五日，同时书面告知街道办事处（镇人民政府）、社区居（村）民委员会和区物业管理行政主管部门；

（二）选聘方案征得住宅物业管理项目已售部分专有部分占比三分之二以上的业主且人数占比三分之二以上的业主参与表决，同时应当经参与表决专有部分面积过半数的业主且参与表决人数过半数的业主同意。征求业主意见结果应当在物业管理区域内显著位置公示，公示时间不得少于七日；

（三）建设单位按照选聘方案重新选聘物业服务企业。

建设单位制定的选聘方案中，应当明确载明物业服务等级和收费标准。征求业主意见应当在街道办事处（镇人民政府）、社区居（村）民委员会的监督、指导下进行。

1. 本办法自2017年3月1日起施行，有效期至2028年8月24日止。原南京市房产管理局《关于印发〈前期物业管理招标投标管理暂行办法〉的实施意见》（宁房物〔2003〕216号）、《关于〈前期物业管理招标投标管理暂行办法的实施意见〉的补充意见》（宁房物〔2008〕136号）同时废止。

市房产局关于印发《南京市住宅区首次业主大会

会议筹备经费管理办法》的通知

宁房规字〔2016〕3号

各有关单位：

现将《南京市住宅区首次业主大会会议筹备经费管理办法》印发给你们，请认真贯彻执行。

　　　　　　　　　　　　　南京市住房保障和房产局

2016年12月29日

南京市住宅区首次业主大会会议

筹备经费管理办法

**第一条**为了加强住宅区首次业主大会会议筹备经费（以下简称“首次筹备经费”）管理，维护业主的合法权益，根据《江苏省物业管理条例》、《南京市住宅物业管理条例》等法规规定，结合本市实际，制定本办法。

**第二条**本市行政区域内住宅小区首次筹备经费的缴存、使用和监督管理，适用本办法。

**第三条**市物业管理行政主管部门负责全市首次筹备经费的统一监督管理。

各区、江北新区物业管理行政主管部门负责辖区内首次筹备经费管理工作的指导和监管。

各街道办事处（镇人民政府）负责监督建设单位缴纳首次筹备经费，负责辖区内住宅小区首次筹备经费的支取、使用、核销等日常监管工作，负责协调处理相关矛盾纠纷。

**第四条**首次筹备经费由建设单位依法承担。建设单位应当在办理房屋预（现）售手续之前，向街道办事处（镇人民政府）指定的专用账户缴存首次筹备经费。本办法发布前已办理房屋预（现）售手续的住宅小区，可以在首次业主大会筹备阶段补缴。

**第五条**街道办事处（镇人民政府）应当以物业管理区域为单位，设立首次筹备经费专用账户，做到专户储存，专款专用。

**第六条**建设单位应当按照物业管理区域规划核准总建筑面积（含地下建筑面积）每平方米0.3元的标准缴纳首次筹备经费，单个物业管理区域总费用最高不超过10万元，最低不少于1万元。

**第七条**各区、江北新区物业管理行政主管部门在办理前期物业管理招投标备案手续时，核查建设单位缴存首次筹备经费的情况。

**第八条**首次筹备经费主要用于首次业主大会筹备及会议期间所需的办公用品、资料印刷、会务、宣传、交通、通讯、误餐补助以及按照有关规定聘请第三方等必要费用的支出。

**第九条**业主大会筹备组成立后，应当按照本办法第八条的规定制定首次筹备经费预算，向街道办事处（镇人民政府）申请预支首次筹备经费，提供下列资料:

（一）首次筹备经费申请报告及预算报告；

（二）经筹备组盖章和筹备组组长签字的领款凭证。

街道办事处（镇人民政府）应当在接到申请后的三个工作日内，核实并划拨首次筹备经费预支款。

申请预支额度一般不超过首次筹备经费总额的60%。

**第十条**筹备组应当按照经核实批准的预算列支首次筹备经费。需要进行调整的，应当事前征得街道办事处（镇人民政府）同意。

**第十一条**业主大会选举产生业主委员会后，筹备组应当将首次筹备经费使用情况，包括经费开支原始单据、预算执行报告等资料移交给业主委员会，并在物业管理区域内显著位置公告，公告时间不少于七日。

业主大会未选举产生业主委员会，或业主大会未成立的，筹备组应当将前款资料在物业管理区域内显著位置公告，公告时间不少于七日。

业主对公告内容有异议的，可以向筹备组、业主委员会实名提出意见和建议，筹备组、业主委员会应当及时解释说明，协调解决。

**第十二条**首次业主大会会议应当审议首次筹备经费的预算执行报告。

业主委员会选举产生，并向街道办事处（镇人民政府）完成备案后，应当及时向街道办事处（镇人民政府）申请核销首次筹备经费，原筹备组组长和相关成员应当予以协助和配合。

业主大会未选举产生业主委员会，或业主大会未成立的，由筹备组向街道办事处（镇人民政府）申请核销首次筹备经费。

**第十三条**申请核销首次筹备经费的，应当提供下列资料：

（一）符合财务会计制度的原始凭证；

（二）业主大会批准首次筹备经费预算执行报告的决定。未成立业主大会的，提供筹备组关于首次筹备经费的预算执行报告；

（三）业主对首次筹备经费使用情况的意见、建议。

**第十四条**街道办事处（镇人民政府）应当自收到核销申请之日起七个工作日内完成审核。

核定首次筹备经费低于预支额度的，核销申请人应当将差额部分退还至筹备经费专户。核定首次筹备经费超出预支额度的，街道办事处（镇人民政府）应当向核销申请人拨付超出部分。核定首次筹备经费超出首次筹备经费交存总额的，超出部分由核销申请人自行承担。

**第十五条**首次筹备经费如有结余的，结余部分根据业主大会的决定，可以用于业主大会换届改选经费、纳入住宅专项维修资金或者用于业主组织运行的其他需要。

业主大会、业主委员会依据《南京市住宅物业管理条例》设立业主共有资金账户后，应当及时将账户设立情况书面告知街道办事处（镇人民政府）。街道办事处（镇人民政府）接到告知后，应当于十五日内将首次筹备经费结余部分转入业主共有资金账户。

**第十六条**非住宅物业管理区域首次筹备经费管理可参照本办法执行。

**第十七条**本办法自2017年5月1日起施行，有效期至2028年8月24日止。

**关于印发《南京市物业服务企业及项目负责人星级信息管理办法》的通知**

宁房规字〔2016〕4号

各有关单位：

现将《南京市物业服务企业及项目负责人星级信息管理办法》印发给你们，请认真贯彻执行。

　　　　　　　　　　　　　南京市住房保障和房产局

2017年1月6日

南京市物业服务企业及项目负责人星级信息管理办法

**第一章 总 则**

**第一条**为规范物业服务企业和项目负责人行为，提升物业服务水平，构建诚实守信的市场环境，促进物业服务市场持续健康有序发展，根据国务院《物业管理条例》、《江苏省物业管理条例》和《南京市住宅物业管理条例》等法规规定，结合本市实际，制定本办法。

**第二条**本办法适用于本市物业服务企业及项目负责人星级信息的征集、公布、运用和监督管理活动。

**第三条**市物业管理行政主管部门负责监督指导区、街开展星级评价工作，建立物业服务企业考核体系和星级评价体系，对物业服务企业、项目负责人实行动态管理，定期对物业服务项目开展专项检查，向社会公布星级信息评价结果。

区物业管理行政主管部门具体负责物业服务企业、项目负责人星级信息征集、考核、评价、汇总和核查工作。

街道办事处（镇人民政府）、社区居（村）民委员会应当协助开展辖区内物业服务企业、项目负责人星级信息的征集、核查工作。

**第四条**本办法所称物业服务企业，是指依法设立、具有独立法人资格，具备一定条件，在本市从事物业管理活动的企业。

本办法所称项目负责人，是指物业服务企业按照物业服务合同的约定，在项目中指派的负责组织实施物业服务活动，并保障物业服务质量符合约定标准的责任人。

**第二章 星级信息组成**

**第五条**星级信息的征集是指对全市物业服务企业及项目负责人星级信息进行采集、甄别、分类、记录、储存，形成反映企业经营、项目管理和项目负责人从业情况的信息系统的活动。

星级信息的征集，应当坚持客观、准确、公正、及时和谁提供谁负责的原则。

**第六条**星级信息主要包括身份信息、业绩信息和减分信息。

**第七条**身份信息由物业服务企业身份信息和项目负责人身份信息组成。

（一）物业服务企业身份信息包括：企业注册登记的组织机构代码、企业性质、经营范围、从事物业管理经营活动的时间、经营内容、管理项目、雇用员工信息、行政机关依法对企业进行专项或周期性检验的结果及依法登记的其他有关企业身份的情况。

（二）项目负责人的身份信息包括：身份证明及履历、从业记录、专业培训情况及继续教育记录等情况。

**第八条**业绩信息主要内容包括：

（一）区级（含）以上行政主管部门对物业服务企业及其法定代表人、相关负责人和项目负责人的表彰；

（二）物业服务企业及其法定代表人、相关负责人和项目负责人在市级以上评优评先活动中获得的良好评价、认定、认证；

（三）区级（含）以上物业管理行政主管部门认定可记录的其他信息。

**第九条**减分信息包括严重减分信息和一般减分信息两种：

（一）严重减分信息包括：

1.在物业管理招标投标活动中提供虚假信息，骗取中标的；

2.物业服务合同依法解除或者终止后拒不撤出物业管理区域，撤出时未按照规定办理交接手续，或者未按照规定移交资料，造成物业管理混乱的；因承接和交接双方原因，在交接过程发生混乱,并造成严重社会稳定事件的；

3.未按照规定和合同约定履行房屋安全监管义务，导致物业管理区域内发生重大房屋安全事故的；

4.泄露业主信息的；

5.对业主、业主委员会委员进行恶意骚扰，采取暴力行为或者打击报复的；

6.在物业管理活动中，违反职业道德、诚实信用原则，违反约定或提供虚假信息，情节严重，造成严重冲突纠纷，构成社会稳定严重隐患，产生严重社会影响的；

（二）一般减分信息包括：

1.在从事物业管理活动中违反法律、法规、规章和相关规定，不构成行政处罚的；

2.被区级（含）以上物业管理行政主管部门通报批评，或被书面要求限期整改的；

3.被社会公众和媒体通报、评批、投诉，且查证属实的；

4.在物业管理活动中，违反职业道德、诚实信用原则，违反约定或提供虚假信息，情节轻微，及时整改到位，未产生严重后果的;

5.未按照规定，及时更新并公示物业服务企业、项目负责人身份信息或业绩信息的。

**第三章 星级信息征集**

**第十条**身份信息由物业服务企业及项目负责人自行申报。每年1月31日前，物业服务企业及项目负责人完成身份信息电子文档的一次性填报，并向区物业管理行政主管部门提供纸质文档，以备核查。

**第十一条**业绩信息由物业服务企业自行申报。

物业服务企业需要申报业绩信息的，应当向企业注册所在地区物业管理行政主管部门提供下列资料：

（一）业绩信息申报表；

（二）有关部门表彰决定文书或其他具有法律约束力的文书。

区物业管理行政主管部门应当在收到上述资料七个工作日内，应当向申报人出具信息征集通知书。

**第十二条**减分信息由各区物业管理行政主管部门、街道办事处按照职能分工和辖区范围征集。

（一）通过各类检查活动征集减分信息的，区物业管理行政主管部门应及时向被征信人出具信息征集通知书和相关查证材料。

（二）通过群众投诉、媒体曝光征集减分信息的，区物业管理行政主管部门应当于得知或者应当得知减分行为三个工作日内，查证有关减分行为，并及时向被星级评价人出具信息征集通知书和相关查证材料。

（三）按照本办法第九条规定征集减分信息的，区物业管理行政主管部门应当于得知减分行为七个工作日内，查证有关减分行为，并及时向被星级评价人出具信息征集通知书和相关查证材料。

**第十三条**星级信息提供单位和自行申报人对所提供和申报星级信息的完整性、真实性负责；对已提供和申报的星级信息发生变更或失效的，应当在星级信息变更或失效之日起七日内及时修改并完成报送。

**第四章 异议处理和认定**

**第十四条**被星级评价物业服务企业、项目负责人认为其星级信息中存在错误时，可在收到信息征集通知书之日起七日内，向区物业管理行政主管部门提出书面异议申请，并提供相应证据。

区物业管理行政主管部门应当在受理异议申请的五个工作日内及时组织核查和反馈。经核查，异议信息属星级信息平台处理过程中造成的，应当立即更正；属星级信息提供单位或自行申报人引起的，应当立即通知相关提供人核查并做出解答。

**第十五条**区物业管理行政主管部门认为异议成立的，应当出具撤销星级信息征集的书面决定，并报市物业管理行政主管部门备案。

区物业管理行政主管部门认为异议不成立的，应当向异议申请人书面出具异议认定决定。

异议申请人对区物业管理行政主管部门出具的告知书有异议的，可在7日内向市物业管理行政主管部门申请复核。市物业管理行政主管部门收到复核申请之日起的10个工作日内完成审查。审查结果由市物业管理行政主管部门告知申请人和区物业管理行政主管部门，其中异议复核申请审查属实的，由区物业管理行政主管部门进行变更。

**第十六条**区物业管理行政主管部门在完成异议申诉认定，或在规定时间内未收到异议申请的，应当及时记录星级评价信息，并向市物业管理行政主管部门书面备案。

**第五章 星级行政监管**

**第十七条**物业服务企业及项目负责人星级管理实行星级记分制度。市、区物业管理行政主管部门可根据星级征集情况实行动态监督管理。

**第十八条**物业服务企业星级评定基本分为100分，项目负责人星级评定基本分为100分，实行减分制。记分周期从每年1月1日至12月31日止。记分周期期满，重新记分。

新申报的物业服务企业其记分周期自核发营业执照之日起至本年度12月31日。记分周期不足3个月的，其当年度记分信息滚入下个记分周期。

**第十九条**物业服务企业或项目负责人按照市、区物业管理行政主管部门和相关行政主管部门整改要求，在期限内完成整改工作，且未造成社会负面影响的，可考虑不予减分。同一情形受处罚的，减分不累计，以最高分计算。

**第六章 星级信息的披露及使用**

**第二十条**星级信息的披露方式，包括对企业及其项目负责人星级信息的公示和查询等。

**第二十一条**下列信息属于公示类信息：

（一）物业服务企业的名称、企业性质、经营范围、从事物业管理经营活动的时间、经营内容、管理项目；

（二）物业服务企业当年及上一年度的星级分值及星级等级；

（三）项目负责人的姓名、所在物业管理项目以及星级评价状况。

**第二十二条**下列信息属于查询类信息：

（一）行政机关近三年内依法对物业服务企业进行专项或周期性检验的结果；

（二）物业服务企业、项目负责人近三年内被征集减分信息的内容和认定依据；

（三）物业服务企业、项目负责人近三年内被征集业绩信息的内容和认定依据。

**第二十三条**物业服务企业及其项目负责人的星级信息由市物业管理行政主管部门通过星级信息发布平台或者其他方式向社会公开。任何单位和个人均可直接查阅公示类星级信息，或者按照行政信息公开有关规定，查询其他星级信息。

**第二十四条**查询人申请查询星级信息时，发布平台保存物业服务企业及其项目负责人星级信息被查询的记录。查询记录应当包括查询人、查询时间以及累计查询次数等内容。

**第二十五条**市物业管理行政主管部门根据年度星级记分结果，每年评定物业服务企业星级等级。物业服务企业星级等级分为AAAAA、AAAA、AAA、AA、A五个级别。

物业服务企业信用等级按照下列标准确定：

（一）评定为AAAAA级物业服务企业的，企业年度星级信息总分值不低于100分，且业绩信息记录不少于20分。

（二）评定为AAAA级物业服务企业的，企业年度星级信息总分值不低于100分，且业绩信息记录不少于15分。

（三）AAA级。物业服务企业年度星级信息总分值为100分，且业绩信息记录不少于10分。

（四）AA级。物业服务企业年度星级信息总分值不低于98分(含98分），且业绩信息记录不少于5分。

（五）A级。物业服务企业年度星级信息总分值不低于95分(含95分），且业绩信息记录不少于2分。

星级等级评定结果每年1月31日前在星级信息发布平台上对社会公布。提倡物业管理行业协会对高星级等级的物业服务企业予以表彰，对存在减分行为的企业予以通报批评。

**第七章 附则**

**第二十八条**市物业管理行政主管部门可根据实际情况对星级记分项目、加减分标准进行调整。

**第二十九条**信息提供单位因提供不真实信息侵害他人合法权益，造成经济损失的，应追究其相应的责任。

**第三十条**非本市注册的物业服务企业的星级信息评定情况，由市物业管理行政主管部门每年定期向企业注册地物业管理行政主管部门通报。

**第三十一条**本办法自2017年3月1日起实施，有效期至2028年8月24日止。原《南京市物业服务企业及从业人员信用信息管理办法》（宁建物字〔2011〕879号）自行废止。

**关于印发《南京市房屋白蚁防治单位名录**

**管理办法》的通知**

宁房规字〔2018〕1号

江宁区、浦口区、六合区、溧水区、高淳区房产（住建）局，江北新区建交局：

为进一步贯彻落实《南京市房屋安全使用管理条例》，规范我市房屋白蚁防治活动，促进房屋白蚁防治市场健康发展，现将《南京市房屋白蚁防治单位名录管理办法》印发给你们，请认真贯彻执行。

附件：《南京市房屋白蚁防治单位名录管理办法》

　　　　　　　　　　　　　南京市住房保障和房产局

2018年11月20日

南京市房屋白蚁防治单位名录管理办法

第一章总则

第一条为服务和规范本市房屋白蚁防治活动，促进房屋白蚁防治市场健康发展，根据《南京市房屋安全使用管理条例》，结合实际，制定本办法。

第二条本办法适用于本市房屋白蚁防治单位名录库的建立、发布和更新。

本办法所称的房屋白蚁防治单位（以下简称“防治单位”），是指具有独立的法人资格，在本市从事对新建、改建、扩建等房屋实施白蚁预防和对原有房屋白蚁检查与灭治的单位。

第三条名录管理遵循自愿申报、信息公开和动态更新的原则。

第四条市住房保障和房产局负责名录管理工作，其所属的市白蚁防治服务中心负责名录管理日常工作。

江宁、浦口、六合、溧水、高淳区和江北新区房屋白蚁防治行政管理部门负责配合开展名录管理工作。

第二章　名录库建立

第五条申报载入名录库的防治单位应当具备下列条件：

（一）具有独立的法人资格、在本市从事房屋白蚁防治业务；

（二）配备国家和省规定的房屋白蚁防治相应的专业技术人员和专业设备；

（三）使用国家规定的药物，并按照规定程序进行房屋白蚁防治；

（四）近三年内在经营活动中没有违法记录，或被行政监督部门处理期限已满。

第六条具备条件的防治单位均可自愿申报载入名录库。

第七条防治单位申报载入名录库应当提交下列材料：

（一）法定代表人授权委托书；

（二）防治单位入库申报书；

（三）房屋白蚁防治服务公开承诺书。

第八条市住房保障和房产局官方网站是全市统一的名录库申报网络服务平台。申报采取线上或线下受理方式，防治单位可自愿选择申报方式，通过网络服务平台或管理服务对应窗口提交申报材料。

第九条受理申报后，市白蚁防治服务中心应当登记相关信息，将申报单位载入名录库。

第三章名录库发布

第十条市住房保障和房产局官方网站是名录库发布的网络服务平台。

第十一条市住房保障和房产局分别于每年六月和十二月，两次定期发布名录库。

第十二条发布的名录库信息包含防治单位的名称、法人代表、地址、联系方式、房屋白蚁防治服务公开承诺书和星级等信息。

第四章名录库更新

第十三条市住房保障和房产局应当建立名录库信息与防治企业星级信息联动更新机制。防治企业星级信息发生变化的，市白蚁防治服务中心应当于5个工作日内更新名录库。

全市房屋白蚁防治企业星级管理办法由市住房保障和房产局另行制定。

第十四条名录库发布后，具备条件的防治单位自愿申报载入名录，市白蚁防治服务中心应当在接受申报后5个工作日内，登记相关信息，将申报单位载入并更新名录库。

第十五条防治单位有下列情形之一的，应当在情形发生后10个工作日内，向市白蚁防治服务中心申报更新名录并提交相关材料：

（一）名录信息发生变动的；

（二）不再从事房屋白蚁防治业务，申报移出名录库的；

（三）其它原因申报移出名录库的。

市白蚁防治服务中心应当在接受申报后5个工作日内，登记相关信息并更新名录库。

因本条第一款第（二）项移出名录库的，自移出之日起满半年后，防治单位可自愿重新申报载入名录库。

第十六条防治单位有下列情形之一的，市白蚁防治服务中心应当自检查审核确认后5个工作日内，登记相关信息，删除相应防治单位名录并更新名录库：

（一）经判决构成犯罪的；

（二）严重失信的；

（三）因违规作业达到一般生产安全事故等级及以上的，或达到一般环境事件等级及以上的；

（四）违法违规，侵害他人权益，造成恶劣社会影响的；

（五）存在其他应当删除情况的。

发生前款情形，自删除之日起满两年后，防治单位方可自愿重新申报载入名录库。

第五章附则

第十七条政府组织涉及房屋白蚁防治应急抢险工程，按照双方自愿原则，可通过政府采购等方式在名录库中依法选取防治单位。

第十八条涉及房屋白蚁防治的服务对象提出名录服务要求的，可以依法提供社会公共服务。

第十九条本办法自2019年1月1日起施行，有效期至2028年8月24日止。

**关于印发《**南京市房屋白蚁防治企业星级

管理办法**》的通知**

宁房规字〔2018〕2号

江宁区、浦口区、六合区、溧水区、高淳区房产（住建）局，江北新区建交局：

为进一步贯彻落实《南京市房屋安全使用管理条例》，规范本市房屋白蚁防治企业信用管理，促进房屋白蚁防治企业诚信自律，推进社会信用体系建设，现将研究制定的《南京市房屋白蚁防治企业星级管理办法》印发给你们，请认真贯彻执行。

附件：《南京市房屋白蚁防治企业星级管理办法》

　　　　　　　　　　　　　南京市住房保障和房产局

2018年11月20日

南京市房屋白蚁防治企业星级管理办法

第一章 总 则

第一条为营造本市房屋白蚁防治企业争先创优的良好氛围，促进房屋白蚁防治行业健康可持续发展，根据《南京市房屋使用安全管理条例》，制定本办法。

第二条本办法适用于在本市从事房屋白蚁防治业务的房屋白蚁防治企业。

本办法所称的房屋白蚁防治企业（以下简称“防治企业”），是指具有独立的法人资格，在本市从事对新建、改建、扩建等房屋实施白蚁预防和对原有房屋白蚁检查与灭治的企业。

本办法所称防治企业星级管理，是指对防治企业星级信息开展的采集、计分、定级、发布和应用等活动。

第三条防治企业星级管理遵循客观公正、标准统一、动态调整的原则。

第四条市住房保障和房产局负责全市防治企业星级管理工作；其所属的市白蚁防治服务中心负责全市防治企业星级日常管理工作。

江宁、浦口、六合、溧水、高淳区和江北新区房屋白蚁防治行政管理部门负责配合开展防治企业星级管理工作。

第二章 星级信息采集

第五条防治企业星级信息采集是指防治企业主动申报星级信息和市白蚁防治服务中心对防治企业星级信息的登记和收集。

防治企业星级信息包含企业基本信息、防治质量、技术规范、药物安全和履行房屋白蚁防治服务公开承诺等方面内容。

第六条防治企业应当于每年十二月底前向市白蚁防治管理处申报星级信息，并提交相关材料。

第七条防治企业星级信息发生变化的，应当在变化发生后10个工作日内，向市白蚁防治服务中心申报信息变更，并提交相关材料。

第八条 市白蚁防治服务中心应当通过媒体报道、工商管理、政务热线和监督检查等平台渠道，依法依规采集防治企业的星级信息。

第九条 市住房保障和房产局官方网站是全市统一的防治企业星级信息申报网络服务平台。申报采取线上或线下受理方式，防治企业可自愿选择申报方式，通过网络服务平台或管理服务对应窗口提交申报材料。

第三章 星级评价定级

第十条防治企业星级评价采取累积扣分定级和规定情形直接定级两种方式。

累积扣分定级方式以年度为周期，初始分值为100，按信用计分指标扣分，全年累积定级。分值越高，星级等级越高。

规定情形直接定级适用于有严重减分行为的防治企业。

防治企业星级计分指标由市白蚁防治服务中心另行制定。

第十一条防治企业星级级别设A、B、C、D四级。A级为优秀，年度星级评价计分为90分（含）以上；B级为良好，年度星级评价计分为70分（含）以上，不满90分；C级为一般，年度星级评价计分为40分（含）以上，不满70分; D级为差，年度星级评价计分为40分以下或者严重失信直接确定的。

第十二条有下列情形之一的防治企业，不参加本年度扣分定级：

（一）防治企业从事房屋白蚁防治业务不满一个年度的；

（二）年度内无房屋白蚁防治业务的；

（三）因涉嫌违法被立案查处尚未结案的；

（四）存在其他不应当参加本年度扣分定级情形的。

第十三条有下列情形之一的防治企业，本年度不可扣分定级为A级：

（一）实际从事房屋白蚁防治业务不满2年的；

（二）上一年度星级级别为D级的；

（三）非正常原因一个年度内无房屋白蚁防治业务的。

第十四条有下列情形之一的防治企业，不再参加本年度扣分定级，直接定为D级:

（一）经判决构成犯罪的；

（二）因违规作业达到一般生产安全事故等级及以上的，或达到一般环境事件等级及以上的；

（三）违法违规，侵害他人权益，造成恶劣社会影响的；

（四）提供虚假申报材料的；

（五）存在严重失信情形的。

第四章 星级发布应用

第十五条市住房保障和房产局官方网站是全市防治企业星级发布平台。

第十六条市白蚁防治服务中心于每年4月底之前，经市住房保障和房产局官方网站公示10个工作日后，发布上一年度防治企业星级评价信息。

发布的星级评价信息包括防治企业星级扣分项目、累积得分、年度级别等。

第十七条 星级评价信息公示期间，防治企业及相关单位和个人对星级评价信息有异议的，可以向市白蚁防治服务中心申请复核，市白蚁防治服务中心应当根据复核情况调整信用评价信息。

第十八条年度星级评价信息发布后，发现并核实有影响该年度扣分定级情形的，市白蚁防治服务中心应当按照计分指标调整分值等级，于5个工作日内发布变更的星级评价信息和变更说明。

第十九条防治企业星级级别直接定为D级的，市白蚁防治服务中心应当于5个工作日内，发布星级评价信息。

第五章 附则

第二十条本办法自2019年1月1日起实施，有效期至2028年8月24日止。

关于印发《南京市房屋安全鉴定单位

管理办法》的通知

宁房规字〔2018〕3号

各有关单位：

为进一步贯彻落实《南京市房屋使用安全管理条例》，规范房屋安全鉴定活动，健全房屋安全鉴定市场机制，加强房屋安全鉴定监督管理，促进房屋安全鉴定行业健康有序发展，现将《南京市房屋安全鉴定单位管理办法》印发给你们，请认真贯彻执行。

　　　　　　　　　　　　　南京市住房保障和房产局

2018年12月24日

南京市房屋安全鉴定单位管理办法

第一章 总 则

**第一条** 为了规范房屋安全鉴定活动，健全房屋安全鉴定市场机制，加强房屋安全鉴定监督管理，促进房屋安全鉴定行业健康有序发展，根据《城市危险房屋管理规定》（建设部令第129号）、《南京市房屋使用安全管理条例》，结合我市实际，制定本办法。

**第二条** 本办法适用于本市行政区域内的房屋安全鉴定活动。

本办法所称房屋安全鉴定，是指依据国家、省和市有关法律、法规以及技术标准、规范等，对房屋使用安全状况通过检测进行评估、鉴别和判定的活动，包括危险性鉴定、可靠性鉴定及专项鉴定。

**第三条** 市房屋安全行政主管部门应当设立房屋安全鉴定机构，负责城市房屋的危险性鉴定，执行《危险房屋鉴定标准》（JGJ125）。

**第四条** 市房屋安全行政主管部门负责全市房屋安全鉴定监督管理，建立房屋使用安全信息管理平台和鉴定单位名录库等。日常工作由南京市房屋安全服务中心实施。

区房屋安全行政主管部门协助做好本辖区内房屋安全鉴定监督管理工作。

第二章 房屋安全鉴定单位备案

**第五条** 房屋安全鉴定单位申请备案应当同时具备下列条件：

（一）具有独立法人资格；

（二）具有《建设工程质量管理条例》、《建设工程质量检测管理办法》规定的建设工程主体结构检测专项资质；

（三）建筑工程相关专业大专及以上学历的鉴定人员不少于10人，其中中级及以上职称人员不少于4名，技术负责人应当为一级注册结构工程师或具备相应结构分析能力的高级工程师，且从事房屋安全鉴定及相关工作达5年以上；

（四）具备开展房屋安全鉴定工作所必需的结构计算软件；

（五）法律、法规规定的其他条件。

**第六条** 房屋安全鉴定单位申请备案应当填报《南京市房屋安全鉴定备案申请书》和《南京市房屋安全鉴定诚信承诺书》。

**第七条** 市房屋安全行政主管部门应自受理备案材料后，3个工作日内书面告知房屋安全鉴定单位备案结果。

**第八条** 已备案的房屋安全鉴定单位停业、转业，变更名称、经营场所、企业资质、法定代表人、技术负责人的，应在20个工作日内办理备案取消、变更手续。

**第九条** 市房屋安全行政主管部门向已备案的房屋安全鉴定单位开放房屋使用安全信息管理平台的使用权限。

第三章 房屋安全鉴定单位名录库

**第十条** 市房屋安全行政主管部门对已备案的鉴定单位纳入房屋安全鉴定单位名录库，实行动态管理，及时更新向社会公开。名录库按照年度房屋安全鉴定星级评价得分从高到低排序，房屋安全鉴定星级评价标准另行制定。

**第十一条** 按照双方自愿、市场择优的原则，以下情形宜从名录库星级等级为A级的鉴定单位中选取：

（一）财政资金购买房屋安全鉴定服务的；

（二）宾馆、教育机构等公共场所需取得特种行业许可证的；

（三）鉴定项目的结构特殊、环境复杂的。

第四章 房屋安全鉴定行为

**第十二条** 房屋安全鉴定单位应当按照《南京市房屋使用安全管理条例》以及相关法律法规、规范性文件的规定，开展房屋安全鉴定活动，并可通过房屋使用安全信息管理平台实时报送鉴定合同、报告及相关资料。

**第十三条** 房屋安全鉴定单位开展房屋安全鉴定工作，应当符合下列要求：

（一）与委托人签订鉴定合同，并按照合同约定开展工作；

（二）现场鉴定工作应当安排两名以上鉴定人员参加，其中至少一名鉴定人员应当为注册结构工程师或建筑工程相关专业中级及以上工程师，且从事房屋安全鉴定及相关工作达2年以上；

（三）出具的鉴定报告，应当按《江苏省既有房屋鉴定标准》中的规定进行三级审核，加盖鉴定专用章；房屋安全鉴定单位及相关负责人对出具的鉴定报告承担法律责任；

（四）建立鉴定项目档案，专人负责长期保管，保证房屋安全鉴定检测数据、原始资料的可追溯性；

（五）配合房屋安全行政主管部门检查、行政执法。

第五章 房屋安全鉴定星级信息管理

**第十四条** 市房屋安全行政主管部门建立本市房屋安全鉴定行业星级评价机制，负责已备案的房屋安全鉴定单位星级信息的采集、评价、处理和披露。

**第十五条** 房屋安全鉴定星级信息由以下三部分组成：

（一）基本信息是指登记、核准和备案等事项的信息，包括企业名称、资质情况、质量体系和管理制度、人员和设备情况等；

（二）加分信息是指受到房屋安全行政主管部门奖励和表彰，取得的对行业科技进步产生重要影响的创新成果，以及履行社会责任等方面的信息；

（三）减分信息是指在本市行政区域从事房屋安全鉴定工作中违反相关法律、法规、规章、规范性文件、强制性标准和合同的信息。

**第十六条** 房屋安全鉴定星级信息采集的主要渠道如下：

（一）房屋安全鉴定单位申报；

（二）房屋安全行政主管部门检查、行政执法；

（三）公众举报、媒体报道。

对采集的房屋安全鉴定星级信息有异议的，可以及时向市房屋安全行政主管部门提出异议申请。市房屋安全行政主管部门应当立即核实，并将结果告知申请人；信息采集有误的，及时更正。

**第十七条** 房屋安全鉴定星级评价总分为100分，95分（含）以上的评为A级，95分至85分（含）的评为B级，85分至75分（含）的评为C级，75分以下的评为D级。

**第十八条** 房屋安全鉴定星级评价以自然年度为一个周期，周期届满，得分清零，重新评价。星级评价结果作为历史数据保存在鉴定单位星级信息档案中。

**第十九条** 房屋安全鉴定单位存在以下严重减分情形之一的，将其从房屋安全鉴定单位名录库中予以删除，两年之内不再录入名录库：

（一）申请备案时提交虚假材料，隐瞒真实情况的；

（二）出具虚假鉴定报告的；

（三）因鉴定工作失误或错误，造成特别重大、重大或较大事故的；

（四）连续两年房屋安全鉴定星级等级评为D级的；

（五）存在其他严重违背公开、公平、公正和诚实信用原则行为的。

**第二十条** 房屋安全鉴定单位存在以下一般减分情形之一的，责令限期整改，逾期不整改的，将其从房屋安全鉴定单位名录库中予以删除，两年之内不再录入名录库：

（一）未按照技术规范要求出具鉴定报告的；

（二）因鉴定工作失误或错误，造成一般事故的；

（三）年度房屋安全鉴定星级等级评为D级的；

（四）存在其他违背公开、公平、公正和诚实信用原则行为的。

**第二十一条** 市房屋安全行政主管部门可将经确认的房屋安全鉴定单位星级信息通报市相关职能部门，作为相关职能部门日常监管的参考依据，实现企业星级信息的互联共享。

**第二十二条** 房屋安全鉴定单位星级等级通过房屋使用安全信息管理平台或者其他方式向社会公开；其他星级信息可按照信息公开有关规定查询。

第六章 附则

**第二十三条** 本办法自2019年2月1日起施行,有效期至2028年8月24日止，由南京市住房保障和房产局负责解释。

关于印发《南京市建筑幕墙维护检修

管理办法》的通知

宁房规字〔2020〕1号

各有关单位：

为进一步贯彻落实《南京市房屋使用安全管理条例》，完善房屋安全管理制度，规范房屋安全管理活动，加强对建筑幕墙的维护检修管理，遵循政府监督、属地管理、业主负责、防治结合的原则，保障人民生命和财产安全，现将《南京市建筑幕墙维护检修管理办法》印发给你们，请认真贯彻执行。

附件：南京市建筑幕墙维护检修管理办法

　　　　　　　　　　　　　南京市住房保障和房产局

2020年1月6日

**南京市建筑幕墙维护检修管理办法**

1. **总则**

**第一条** 为了加强对建筑幕墙的维护检修管理，保障人民生命和财产安全，根据《中华人民共和国建筑法》、建设部《既有建筑幕墙安全维护管理办法》（建质[2006]291号）以及《南京市房屋使用安全管理条例》（以下简称《条例》）的规定，结合本市实际，制定本办法。

**第二条** 本市行政区域内已竣工验收并交付使用的建筑幕墙的维护检修及相关监督管理，适用本办法。

本办法所称建筑幕墙，是指各类已竣工验收交付使用的建筑幕墙，包括玻璃幕墙、石材幕墙、金属板幕墙以及瓷板、陶板、微晶玻璃板等人造板材幕墙，以及包含以上各类面板材料的组合幕墙。

**第三条** 建筑幕墙维护检修管理应当遵循政府监督、属地管理、业主负责、防治结合的原则。

**第四条** 市房屋安全行政主管部门负责指导、服务和监督各区开展建筑幕墙维护检修的管理工作；各区及江北新区房屋安全行政主管部门具体负责辖区内建筑幕墙维护检修的监督管理工作，督促业主、服务企业或者其他管理人依据相关标准和规范，开展日常维护巡查工作,指导镇人民政府、街道办事处开展建筑幕墙使用安全的管理、服务工作。

1. **使用维护管理**

**第五条** 建设单位应向业主提供《建筑幕墙使用维护说明书》，并按照规定将竣工资料移交前期物业服务企业或业主。

**第六条** 建筑幕墙所有权人为建筑幕墙使用安全责任人，建筑幕墙的维护检修实行业主负责制，并按照下列规定确定维护检修责任人：

（一）建筑物为单一所有权人的，该所有权人为建筑幕墙的维护检修责任人；

（二）建筑物为多个所有权人共有的，全体所有权人为建筑幕墙的维护检修责任人，并可由下列之一的机构或人员牵头组织建筑幕墙的维护检修：

1、业主委员会；

2、经协商确定的所有权人代表；

3、委托的物业服务企业或者专业机构；

（三）所有权人下落不明、权属不清的，使用人、管理人为建筑幕墙使用安全责任人。

鼓励业主委托第三方专业服务机构提供建筑幕墙维护检修的技术服务，倡导业主投保建筑幕墙使用的相关责任保险。

**第七条** 建筑幕墙的安全维护责任主要包括：

（一）按照国家、省、市有关规定以及建筑幕墙使用维护说明书进行使用和日常巡查、维护、检修；

（二）按照国家、省、市有关规定进行安全性鉴定及大修；

（三）承担日常巡查、维护、检修、安全性鉴定及大修等费用；

（四）制定突发事件应急预案，并对因建筑幕墙事故造成的人员伤亡和财产损失依法承担法律责任；

（五）建立相关维护、检修及安全性鉴定档案；

（六）法律法规规定的其他责任。

**第八条** 建筑幕墙的日常维护检修可委托物业服务企业或其他专业从事建筑幕墙维护检修的单位进行。维护检修合同应明确约定具体的维护和检修内容、方式及双方的权利和义务。

**第九条** 建筑幕墙维护检修推行《南京市建筑幕墙安全检查工作要点》（附件1），主要包括查阅工程技术资料、维护检修管理资料，现场检查、检测以及维护等。

**第十条** 建筑幕墙维护检修责任人应当按照有关标准和规范，对建筑幕墙进行维护和检修。

建筑幕墙竣工验收合格并交付使用之日起，每五年组织一次安全隐患排查；幕墙使用期满十年的，应当在期满后半年内进行安全性能检查和评估，且以后每三年检查和评估一次。

**第十一条** 建筑幕墙有下列情形之一的，维护检修责任人应当委托具有检测或设计能力的单位进行幕墙安全性能鉴定：

（一）面板、连接构件或者局部墙面等出现异常松动、变形、脱落、爆裂现象的；

（二）遭受自然灾害等突发事件造成损坏的；

（三）相关房屋主体结构经检测、鉴定存在安全隐患的；

（四）达到设计使用年限需要继续使用的；

（五）依照法律法规需要进行安全性鉴定的其它情形。

**第十二条** 经鉴定建筑幕墙存在安全隐患的，鉴定单位应当及时将鉴定意见告知维护检修责任人。

维护检修责任人应当按照鉴定意见及时设置警示标志，采取安全处理措施，确保使用安全；并于3日内将鉴定意见和处置情况向所在地房屋安全行政主管部门报告。

**第十三条** 建筑幕墙保修期满后的维修需要使用维修资金的，应当按照维修资金管理规定办理。

1. **监督管理**

**第十四条** 市房屋安全行政主管部门应当建立本市建筑幕墙信息管理系统，并负责维护和更新。

区房屋安全行政主管部门应当组织开展建筑幕墙情况的普查和排查工作，建立档案（附件2），向维护检修责任人发放建筑幕墙安全使用注意事项（附件3），指导维护检修责任人填写《南京市建筑幕墙使用维护情况报表》（附件4），并将报表信息录入建筑幕墙信息管理系统，建立建筑幕墙数据库，实行信息化监管。

建筑幕墙信息应包括维护检修责任人、工程位置、建筑高度、幕墙结构形式和面积、面板材料、竣工时间、设计使用年限、幕墙状况、安全维护情况等相关信息。

房屋安全行政主管部门应当加强与规划资源、建设等有关行政管理部门沟通、协调，实现建筑幕墙的规划、建设管理等信息共享。

**第十五条** 市房屋安全行政主管部门应当每年对各区开展一次建筑幕墙维护检修情况专项监督检查。

区房屋安全行政主管部门应当每年督促维护检修责任人开展建筑幕墙安全检查、使用维护和检修；在汛期、大风暴雨等恶劣天气以及重大节假日、重要活动前组织开展重点区域的专项检查。

**第十六条** 区房屋安全行政主管部门应当督促教育、卫生计生、文化广电新闻出版、体育、交通运输、旅游、商务、民政等行业主管部门或维护检修责任人对下列建筑幕墙实施重点检查，并将存在严重安全隐患的检查情况向区房屋安全行政主管部门报告。

（一）医院、学校、幼儿园、剧院、场馆、车站、宾馆、商业中心、交通枢纽、文化体育设施等人员密集、流动性大的公共建筑；

（二）临近道路、广场以及下部为人员出入口、通道的建筑；

（三）幕墙面板发生爆裂、脱落或者投诉较多的建筑；

（四）经鉴定存在安全隐患仍未消险的建筑。

**第十七条** 经检查发现建筑幕墙危及公共安全和人身财产安全的，区房屋安全行政主管部门应当责令维护检修责任人采取有效措施消除危险，限期治理（附件5）；指导镇人民政府、街道办事处协助做好建筑幕墙隐患消险整改监督工作。

维护检修责任人拒不采取有效措施的，房屋安全行政主管部门在房产交易、租赁信息平台进行风险提示；被行政处罚的，依法记入社会信用信息。

**第十八条** 房屋安全行政主管部门应当每年组织开展建筑幕墙安全排查业务培训。

1. **附则**

**第十九条** 已经投入使用但没有竣工验收的建筑幕墙应当达到鉴定后的安全要求；进行建筑幕墙的改、扩建的应当向建设行政主管部门办理相关手续。

**第二十条** 本办法由市房屋安全行政主管部门负责解释。

**第二十一条** 本办法自2020年3月1日起施行，有效期至2028年8月24日止。

**附件1**： 南京市建筑幕墙安全检查工作要点

1. 总则

1.1 本工作要点主要用于指导开展本市建筑幕墙安全检查工作。安全检查是指对使用3年及以上建筑幕墙的安全使用状况进行详细检查（必要时可采用辅助设备）。

1.2 本市建筑幕墙的安全检查分为日常检查和专业检查。日常检查选用对幕墙结构无损伤的检查方法，由业主或其委托的物业服务企业的工程技术人员实施；专业检查应由具备相应资质或技术能力的专业单位（以下简称专业单位）进行；鼓励业主委托第三方主业单位提供建筑幕墙安全检查的技术服务。

1.3 本市建筑幕墙的安全检查，除应符合本工作要点外，还应符合国家、省、市有关标准规范的规定。

1. 术语

2.1 建筑幕墙 existing building curtain wall

已竣工验收或交付使用的建筑幕墙。包括玻璃幕墙、石材幕墙、金属板幕墙以及瓷板、陶板、微晶玻璃板、石材蜂窝板等人造板材幕墙，以及包含以上各类面板材料的组合幕墙。

2.2 装饰构件 outside member

安装在建筑幕墙立面室外侧的构件，包括外遮阳、装饰条、装饰件、灯光设施等。

2.3 受力构件 load-bearing member

构成建筑幕墙结构体系的支承构件，包括立柱、横梁、单元板块框架、索杆张拉支承结构、全玻及点支幕墙肋板等。

2.4 连接构造 connecting structure

建筑幕墙结构体系中受力构件间、受力构件与主体、受力构件与面板的连接附件及紧固件，包括硅酮结构密封胶粘接装配。

2.5 功能性构造 functional construction

建筑幕墙结构体系中为达到某种功能（包括密封、防水、防火、防雷、沉降、位移等）要求而采取的细部结构形式。

**3一般要求**

3.1业主应对建筑幕墙全数检查，包括所有外立面及室内可见面，主要检查外露缺陷、破损和危及安全的异常现象。

3.2 建筑幕墙安全检查，应重点检查临近道路、广场及下部为出入口、人员通道的建筑立面和部位。

3.3 业主应建立建筑幕墙安全维护档案资料，安全维护档案资料应由建筑幕墙安全维护责任人或受委托单位保存备查：

1 工程技术资料

应包含建筑幕墙设计、施工、验收等相关资料、建筑幕墙使用维护说明书等文件的原件或复印件。

2 安全维护管理资料

应包含建筑幕墙基本概况表（附表）、建筑幕墙日常安全检查及维修记录、建筑幕墙日常报修及处理记录、建筑幕墙局部改造资料等文件。



**4检查工作**

4.1建筑幕墙检查工作包括查阅工程技术资料、安全维护管理资料，以及现场检查、检测。

4.2检查、检测宜优先选用对建筑物主体结构、幕墙结构无损伤的检测方法。

4.3工程技术资料应包括设计、施工、验收等资料。

4.3.1设计资料应包括以下内容：

1竣工图（或施工图）及设计变更文件；

2幕墙工程计算书；

3其他设计文件。

4.3.2施工资料应包括以下内容：

1安装施工、验收记录；

2隐蔽工程验收记录；

3分项工程竣工验收记录。

4 主要材料如面板、金属构件、密封材料、五金件及附件等的材质、型号、种类、生产厂家、产品合格证书、型式试验报告、进场验收记录等；

4.3.3验收资料应包括以下内容：

1施工验收记录

2各种相关材料的复验报告

3建筑幕墙性能检验报告；

4其它功能性构造的性能检验报告。

4.4 安全维护管理资料应包括以下内容：

1安全维护计划；

2安全维护档案；

3日常维护、检修记录；

4改建、局部改造记录；

5质量问题或事故及处理记录。

4.5 建筑幕墙现场检查、检测应包括幕墙面板、室外装饰构件、开启窗、受力构件、雨水渗漏和拆改部位检查等内容。

4.5.1幕墙面板检查包括以下内容：

1玻璃面板是否为安全玻璃；

2夹层玻璃有无分层、起泡、脱胶；

3中空玻璃有无起雾、结露、霉变、丁基胶流油现象；

4金属面板有无划痕、起鼓、变形；

5面板有无破碎、破裂、缺损、坠落现象;

6面板有无松动、松脱、剥离等现象;

7面板之间有无不正常挤压、错位及变形。

4.5.2室外装饰构件检查包括以下内容：

1脆性构件有无破碎、破裂等现象；

2构件有无松动、松脱、裂纹等现象；

3构件有无不正常挤压、错位及变形。

4.5.3开启窗检查包括以下内容：

1合页（铰链）、滑撑、撑挡、执手、锁点、锁座等五金配件有无损坏、松脱或缺失等现象；

2固定开启窗五金配件的螺钉有无损坏、缺失或严重锈蚀等现象；

3开启窗有无启闭受阻、明显下坠或变形等现象；

4开启窗中空玻璃下部未设托架。

4.5.4受力构件检查包括以下内容：

1埋件连接有无松动、位移、脱落、开焊或严重锈蚀现象；

2与主体结构连接组件有无损坏，松动、缺失或严重锈蚀现象；

3立柱、横梁有无连接松动、变形或严重锈蚀现象；

4挂件有无缺失、变形或严重锈蚀现象；

5玻璃肋有无明显裂纹、损伤；

6点支承驳接头、驳接爪有无明显变形、松动；

7应力索松弛、杆有无明显变形，钢绞线有无断丝、锈蚀现象。

4.5.5雨水渗漏检查包括以下内容：

1幕墙室内侧有无严重渗漏现象；

2开启窗有无闭合不紧密，下雨时会连续渗漏现象；

3密封胶有无硬化、起泡、脱胶、开裂等现象；

4开放式幕墙有无镀锌板等防风雨措施。

4.5.6拆改部位检查包括以下内容：

1幕墙受力构件、连接构造有无拆卸、更改等现象，窗扇有无被拆卸现象；

2防火封堵和防雷连接有无拆卸、更改等现象；

3室内吊顶、隔墙等有无直接固定在幕墙受力构件上等现象；

4有无擅自在幕墙上设置霓虹灯、招牌及广告牌等现象。

4.6检查单元划分、抽样数量

4.6.1检查单元的划分应符合下列规定：

1 不同结构形式的幕墙应单独划分检查单元；

2 同一结构形式的幕墙，按每5000㎡划分为一个检查单元，不足5000㎡时单独划分为一个检查单元。

4.6.2每一检查单元抽样数量应符合以下规定：

1幕墙面板全数检查；

2室外装饰构件检查随机抽取2%，且不少于5处；

3开启窗检查随机抽取2%，且不少于5处；

4受力构件应按各类节点总数的3%抽查，每类节点不应少于3个；

5雨水渗漏全面检查，并抽查渗漏点周边受力构件，抽查数量取渗漏点数的2%，且不少于3处；

6拆改部位全数检查；

7对已出现异常现象的建筑幕墙，上述2-5项抽样数量加倍。

8建筑玻璃幕墙采用结构硅酮密封胶进行结构粘接装配的，竣工验收满十年时，应对不同部位的粘结性能进行抽样检测，此后宜每三年检测一次。

**5检查评定**

5.1检查结果评定方法

1幕墙面板、室外装饰构件、开启窗、受力构件、雨水渗漏、拆改部位各项均未发现安全隐患，幕墙评定结论为：未发现明显安全隐患，加强日常维护管理。

2幕墙面板、开启窗、受力构件、拆改部位四项中未发现安全隐患，仅少量（不多于3处）开启窗渗漏或室外装饰构件少量（不多于3处）位置有松动、松脱、裂缝现象，幕墙评定结论为：存在质量问题影响正常使用，委托专业单位进行维修或采取相应措施。

3幕墙面板、开启窗、受力构件、拆改部位四项中发现1～2项存在安全隐患或幕墙内侧有严重渗漏、室外装饰构件多处松脱、裂纹等现象，幕墙评定结论为：存在安全隐患，应委托专业单位进行安全性检测鉴定并采取相应措施。

4幕墙面板、室外装饰构件、开启窗、受力构件、雨水渗漏、拆改部位均存在1项及以上安全隐患，或出现面板坠落、开启窗坠落、受力构件、装饰构件或其他功能构件变形脱落，幕墙评定结论为：幕墙存在严重安全隐患，应立即委托专业单位进行安全性检测鉴定，并立即采取解危措施，或建议拆除（停止使用）。

# 6专业检查

6.1对存在安全隐患但无法评估其危险程度时，应委托专业单位进行安全性检测鉴定。

6.2 对存在安全隐患且危害明显的工程，应委托专业单位提出加固建议并立即整改。

6.3专业检查应执行国家及地方标准规范，并按照委托、调查、制订检查方案、安全维护档案资料的复查和评定、现场检查和检测、分析评定、专业检查评定报告的程序进行。

**附录1 建筑幕墙安全隐患检查方法**

表1.1玻璃幕墙安全隐患检查方法

|  |  |  |  |
| --- | --- | --- | --- |
| 序号 | 项目 | 安全隐患 | 检查方法 |
| 1 | 幕墙  面板 | 1.面板是非安全玻璃 | 目测 |
| 2.面板有破碎、破裂、缺损、坠落 | 目测 |
| 3.中空玻璃有起雾、结露、霉变、丁基胶出现流油 | 目测 |
| 4.夹层玻璃有分层、起泡、脱胶 | 目测 |
| 2 | 室外装饰构件 | 1.脆性构件有破碎、破裂等 | 目测 |
| 2.构件有松动、松脱、裂纹等 | 目测 |
| 3.构件有不正常挤压、错位或变形现象 | 目测 |
| 3 | 开启窗 | 1.合页（铰链）、滑撑、撑挡、执手、锁点、锁座等五金配件有损坏、松脱或缺失 | 目测、手试 |
| 2.固定开启窗五金配件的螺钉有损坏、缺失或严重锈蚀 | 目测 |
| 3.开启窗启闭受阻、明显下坠或变形 | 目测、手试 |
| 4.外开开启窗中空玻璃下部未设托架 | 目测 |
| 4 | 受力  构件 | 1.埋件连接松动、位移、脱落、开焊或严重锈蚀； | 目测或内窥镜 |
| 2.与主体结构连接组件有损坏，松动、缺失或严重锈蚀 | 目测或内窥镜 |
| 3.立柱、横梁连接松动、变形或严重锈蚀 | 目测或内窥镜 |
| 4.玻璃肋有明显裂纹、损伤 | 目测或内窥镜 |
| 5.点支承驳接头、驳接爪明显变形、松动 | 目测或内窥镜 |
| 6.应力索松弛、杆明显变形，钢绞线有断丝、锈蚀 | 目测或内窥镜 |
| 5 | 雨水  渗漏 | 1.幕墙室内侧有严重渗漏 | 目测 |
| 2.开启窗闭合不紧密、下雨时会连续渗漏 | 目测 |
| 3.密封胶有硬化、起泡、脱胶、开裂等 | 目测、手试 |
| 6 | 拆改  部位 | 1.受力构件、连接构造、窗扇被拆卸、更改等现象 | 目测 |
| 2.防火封堵和防雷连接被拆卸、更改等现象 | 目测 |
| 3.室内吊顶、隔墙等直接固定在幕墙受力构件上 | 目测 |
| 4.擅自在幕墙上设置霓虹灯、招牌及广告等设施 | 目测 |

表1.2石材幕墙安全隐患检查方法

|  |  |  |  |
| --- | --- | --- | --- |
| 序号 | 项目 | 安全隐患 | 检查方法 |
| 1 | 幕墙  面板 | 1.面板有破碎、破裂、缺损、坠落 | 目测 |
| 2.面板有松动、松脱、剥离等 | 目测、手试 |
| 3.面板之间有不正常挤压、错位 | 目测 |
| 2 | 室外装饰构件 | 1.构件有破碎、破裂等 | 目测 |
| 2.构件有松动、松脱、裂纹等 | 目测 |
| 3.构件有不正常挤压、错位 | 目测 |
| 3 | 受力  构件 | 1.埋件连接松动、位移、脱落、开焊或严重锈蚀； | 目测或内窥镜 |
| 2.与主体结构连接组件有损坏，松动、缺失或严重锈蚀 | 目测或内窥镜 |
| 3.立柱、横梁连接松动、变形或严重锈蚀 | 目测或内窥镜 |
| 4.挂件缺失、变形或严重锈蚀 | 目测或内窥镜 |
| 4 | 雨水  渗漏 | 1.密封胶有硬化、起泡、脱胶、开裂等 | 目测、手试 |
| 2.开放式幕墙未设镀锌板等防风雨措施 | 目测 |
| 5 | 拆改  部位 | 1.受力构件、连接构造拆卸、更改等现象 | 目测 |
| 2.防火封堵和防雷连接被拆卸、更改等现象 | 目测 |
| 3.擅自在幕墙上设置霓虹灯、招牌及广告等设施 | 目测 |

表1.3金属幕墙安全隐患检查方法

|  |  |  |  |
| --- | --- | --- | --- |
| 序号 | 项目 | 安全隐患 | 检查方法 |
| 1 | 幕墙  面板 | 1.面板有划痕、起鼓、变形 | 目测 |
| 2.面板有缺损、坠落 | 目测 |
| 3.面板有松动、松脱、剥离等 | 目测、手试 |
| 4.面板之间有不正常挤压、错位或变形 | 目测 |
| 2 | 室外  装饰  构件 | 1.构件有破碎、破裂等 | 目测 |
| 2.构件有松动、松脱、裂纹等 | 目测 |
| 3.构件有不正常挤压、错位 | 目测 |
| 3 | 受力  构件 | 1.埋件连接松动、位移、脱落、开焊或严重锈蚀； | 目测或内窥镜 |
| 2.与主体结构连接组件有损坏，松动、缺失或严重锈蚀 | 目测或内窥镜 |
| 3.立柱、横梁连接松动、变形或严重锈蚀 | 目测或内窥镜 |
| 4 | 雨水  渗漏 | 1.密封胶有硬化、起泡、脱胶、开裂等 | 目测、手试 |
| 2.开放式幕墙未设镀锌板等防风雨措施 | 目测 |
| 5 | 拆改  部位 | 1.受力构件、连接构造被拆卸、更改等现象 | 目测 |
| 2.防火封堵和防雷连接被拆卸、更改等现象 | 目测 |
| 3.擅自在幕墙上设置霓虹灯、招牌及广告等设施 | 目测 |

表1.4人造板材幕墙安全隐患检查方法

|  |  |  |  |
| --- | --- | --- | --- |
| 序号 | 项目 | 安全隐患 | 检查方法 |
| 1 | 幕墙  面板 | 1.面板有破碎、破裂、缺损、坠落 | 目测 |
| 2.面板之间有不正常挤压、错位 | 目测 |
| 3.面板有松动、松脱 | 目测、手试 |
| 2 | 室外  装饰  构件 | 1.构件有破碎、破裂等 | 目测 |
| 2.构件有松动、松脱、裂纹等 | 目测 |
| 3.构件有不正常挤压、错位或变形 | 目测 |
| 3 | 受力  构件 | 1.埋件连接松动、位移、脱落、开焊或严重锈蚀 | 目测或内窥镜 |
| 2.与主体结构连接组件有损坏，松动、缺失或严重锈蚀 | 目测或内窥镜 |
| 3.立柱、横梁连接松动、变形或严重锈蚀 | 目测或内窥镜 |
| 4.挂件缺失、变形或严重锈蚀 | 目测或内窥镜 |
| 4 | 雨水  渗漏 | 1.密封胶有硬化、起泡、脱胶、开裂等 | 目测、手试 |
| 2.开放式幕墙未设镀锌板等防风雨措施 | 目测 |
| 5 | 拆改  部位 | 1.受力构件、连接构造被拆卸、更改等现象 | 目测 |
| 2.防火封堵和防雷连接被拆卸、更改等现象 | 目测 |
| 3.擅自在幕墙上设置霓虹灯、招牌及广告等设施 | 目测 |

**附录2建筑幕墙安全检查用表**

**表2.1 建筑幕墙基本概况表**

|  |  |  |  |  |  |
| --- | --- | --- | --- | --- | --- |
| 建筑名称 | |  | 登记代码 |  | |
| 建筑地址 | |  | 房屋产权号/丘号 |  | |
| 业主情况 | | □单一业主□业主≤50户□业主≤100户□业主＞100户□在售房产 | | | |
| 安全维护责任人（代理人） | |  | | 是否有变更 | □有□无 |
| 联系人姓名 | |  | 联系电话 |  | |
| 建筑高度（m） | |  | 建筑面积（m2） |  | |
| 建设单位 | |  | 设计单位 |  | |
| 施工单位 | |  | 监理单位 |  | |
| 幕墙类型 | | □玻璃□金属□人造板材□石材□其它 | | | |
| 幕墙高度（m） | |  | 幕墙面积（m2） |  | |
| 幕墙设计单位 | |  | 幕墙施工单位 |  | |
| 幕墙开工时间 | |  | 幕墙竣工时间 |  | |
| 房屋用途 | | □住宅□校舍□公寓□办公□商业□文化□娱乐□体育□金融□信息□教育□医疗卫生□科研□工业□交通□仓储□其它 | | | |
| **技术**  **资料** | 设计类 | □完整□不完整□没有 | | | |
| 施工类 | □完整□不完整□没有 | | | |
| 验收类 | □完整□不完整□没有 | | | |
| 维护管理 | □完整□不完整□没有 | | | |
| 其它资料 | □完整□不完整□没有 | | | |
| **备注** | | | | | |
| 检查单位 | |  | | | |
| 检查人 | |  | | | |

监督单位：区街道：社区：

**表2.2玻璃幕墙安全检查表**

|  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |
| --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- |
| 建筑名称 | | |  | | | 检查日期 |  | | | 使用年限 | | |  |
| 幕墙类型 | | | 玻璃幕墙 | 型式 | □隐框□半隐框□单元式□点支式□全玻 | | | | | | | | |
| 构造 | □有硅酮结构胶粘接装配□索杆张拉□桁架□吊挂 | | | | | | | | |
| 项目 | 安全隐患 | | | | | | | | 立面 | | 数量 | 照片编号 | |
| 幕墙  面板 | 1.面板是非安全玻璃 | | | | | | | □ |  | |  |  | |
| 2.面板有破碎、破裂、缺损、坠落 | | | | | | | □ |  | |  |  | |
| 3.中空玻璃有起雾、结露、霉变、丁基胶出现流油 | | | | | | | □ |  | |  |  | |
| 4.夹层玻璃有分层、起泡、脱胶 | | | | | | | □ |  | |  |  | |
| 室外  装饰  构件 | 1.脆性构件有破碎、破裂等 | | | | | | | □ |  | |  |  | |
| 2.构件有松动、松脱、裂纹等 | | | | | | | □ |  | |  |  | |
| 3.构件有不正常挤压、错位或变形现象 | | | | | | | □ |  | |  |  | |
| 开启窗 | 1.合页（铰链）、滑撑、撑挡、执手、锁点、锁座等五金配件有损坏、松脱或缺失 | | | | | | | □ |  | |  |  | |
| 2.固定开启窗五金配件的螺钉有损坏、缺失或严重锈蚀 | | | | | | | □ |  | |  |  | |
| 3.开启窗启闭受阻、明显下坠或变形 | | | | | | | □ |  | |  |  | |
| 4.外开开启窗中空玻璃下部未设托架 | | | | | | | □ |  | |  |  | |
| 受力  构件 | 1.埋件连接松动、位移、脱落、开焊或严重锈蚀； | | | | | | | □ |  | |  |  | |
| 2.与主体结构连接组件有损坏，松动、缺失或严重锈蚀 | | | | | | | □ |  | |  |  | |
| 3.立柱、横梁连接松动、变形或严重锈蚀 | | | | | | | □ |  | |  |  | |
| 4.玻璃肋有明显裂纹、损伤 | | | | | | | □ |  | |  |  | |
| 5.点支承驳接头、驳接爪明显变形、松动 | | | | | | | □ |  | |  |  | |
| 6.应力索松弛、杆明显变形，钢绞线有断丝、锈蚀 | | | | | | | □ |  | |  |  | |
| 雨水  渗漏 | 1.幕墙室内侧有严重渗漏 | | | | | | | □ |  | |  |  | |
| 2.开启窗闭合不紧密、下雨时会连续渗漏 | | | | | | | □ |  | |  |  | |
| 3.密封胶有硬化、起泡、脱胶、开裂等 | | | | | | | □ |  | |  |  | |
| 拆改  部位 | 1.受力构件、连接构造、窗扇被拆卸、更改等现象 | | | | | | | □ |  | |  |  | |
| 2.防火封堵和防雷连接被拆卸、更改等现象 | | | | | | | □ |  | |  |  | |
| 3.室内吊顶、隔墙等直接固定在幕墙受力构件上 | | | | | | | □ |  | |  |  | |
| 4.擅自在幕墙上设置霓虹灯、招牌及广告等设施 | | | | | | | □ |  | |  |  | |
| 备注： | | | | | | | | | | | | | |
| 检查结论 | | □未发现明显安全隐患，加强日常维护管理。. □存在质量问题影响正常使用，委托专业单位进行维修或采取相应措施。□存在安全隐患，应委托专业单位进行安全性检测鉴定并采取相应措施。□幕墙存在严重安全隐患，应立即委托专业单位进行安全性检测鉴定，并立即采取解危措施，或建议拆除（停止使用）。 | | | | | | | | | | | |
| 检查单位 | |  | | | | | | | | | | | |
| 检查人 | |  | | | | 审核人 | |  | | | | | |

监督单位：区街道：社区：**表2.3石材幕墙安全检查表**

|  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |
| --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- |
| 建筑名称 | | |  | | | 检查日期 | |  | | | 使用年限 | |  |
| 幕墙类型 | | | 石材幕墙 | 材料 | 材料：□花岗岩□大理石□石灰石□砂岩□其他 | | | | | | | | |
| 构造 | 构造：□短槽式□通槽式□背栓式□封闭式  □开放式□其他 | | | | | | | | |
| 项目 | 安全隐患 | | | | | | | | | 立面 | | 数量 | 照片编号 |
| 幕墙  面板 | 1.面板有破碎、破裂、缺损、坠落 | | | | | | | | □ |  | |  |  |
| 2.面板有松动、松脱、剥离等 | | | | | | | | □ |  | |  |  |
| 3.面板之间有不正常挤压、错位 | | | | | | | | □ |  | |  |  |
| 室外  装饰构件 | 1.构件有破碎、破裂等 | | | | | | | | □ |  | |  |  |
| 2.构件有松动、松脱、裂纹等 | | | | | | | | □ |  | |  |  |
| 3.构件有不正常挤压、错位 | | | | | | | | □ |  | |  |  |
| 受力  构件 | 1.埋件连接松动、位移、脱落、开焊或严重锈蚀； | | | | | | | | □ |  | |  |  |
| 2.与主体结构连接组件有损坏，松动、缺失或严重锈蚀 | | | | | | | | □ |  | |  |  |
| 3.立柱、横梁连接松动、变形或严重锈蚀 | | | | | | | | □ |  | |  |  |
| 4.挂件缺失、变形或严重锈蚀 | | | | | | | | □ |  | |  |  |
| 雨水  渗漏 | 1.密封胶有硬化、起泡、脱胶、开裂等 | | | | | | | | □ |  | |  |  |
| 2.开放式幕墙未设镀锌板等防风雨措施 | | | | | | | | □ |  | |  |  |
| 拆改  部位 | 1.受力构件、连接构造拆卸、更改等现象 | | | | | | | | □ |  | |  |  |
| 2.防火封堵和防雷连接被拆卸、更改等现象 | | | | | | | | □ |  | |  |  |
| 3.擅自在幕墙上设置霓虹灯、招牌及广告等设施 | | | | | | | | □ |  | |  |  |
| 备注： | | | | | | | | | | | | | |
| 检查结论 | | □未发现明显安全隐患，加强日常维护管理。. □存在质量问题影响正常使用，委托专业单位进行维修或采取相应措施。□存在安全隐患，应委托专业单位进行安全性检测鉴定并采取相应措施。□幕墙存在严重安全隐患，应立即委托专业单位进行安全性检测鉴定，并立即采取解危措施，或建议拆除（停止使用）。 | | | | | | | | | | | |
| 检查单位 | |  | | | | | | | | | | | |
| 检查人 | |  | | | | | 审核人 |  | | | | | |

监督单位：区街道：社区：

**表2.4 金属幕墙安全检查表**

|  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |
| --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- |
| 建筑名称 | | |  | | | 检查日期 | |  | | | 使用年限 | | |  | |
| 幕墙类型 | | | 金属幕墙 | 材料 | 材料：□铝单板□蜂窝铝板□复合铝板□搪瓷板□其他 | | | | | | | | | | |
| 构造 | 构造：□封闭式□开放式 | | | | | | | | | | |
| 项目 | 安全隐患 | | | | | | | | | | | 立面 | 数量 | | 照片编号 |
| 幕墙  面板 | 1.面板有划痕、起鼓、变形 | | | | | | | | | □ | |  |  | |  |
| 2.面板有缺损、坠落 | | | | | | | | | □ | |  |  | |  |
| 3.面板有松动、松脱、剥离等 | | | | | | | | | □ | |  |  | |  |
| 4.面板之间有不正常挤压、错位或变形 | | | | | | | | | □ | |  |  | |  |
| 室外  装饰  构件 | 1.构件有破碎、破裂等 | | | | | | | | | □ | |  |  | |  |
| 2.构件有松动、松脱、裂纹等 | | | | | | | | | □ | |  |  | |  |
| 3.构件有不正常挤压、错位 | | | | | | | | |  | |  |  | |  |
| 受力  构件 | 1.埋件连接松动、位移、脱落、开焊或严重锈蚀； | | | | | | | | | □ | |  |  | |  |
| 2.与主体结构连接组件有损坏，松动、缺失或严重锈蚀 | | | | | | | | | □ | |  |  | |  |
| 3.立柱、横梁连接松动、变形或严重锈蚀 | | | | | | | | | □ | |  |  | |  |
| 雨水  渗漏 | 1.密封胶有硬化、起泡、脱胶、开裂等 | | | | | | | | | □ | |  |  | |  |
| 2.开放式幕墙未设镀锌板等防风雨措施 | | | | | | | | | □ | |  |  | |  |
| 拆改  部位 | 1.受力构件、连接构造被拆卸、更改等现象 | | | | | | | | | □ | |  |  | |  |
| 2.防火封堵和防雷连接被拆卸、更改等现象 | | | | | | | | | □ | |  |  | |  |
| 3.擅自在幕墙上设置霓虹灯、招牌及广告等设施 | | | | | | | | | □ | |  |  | |  |
| 备注： | | | | | | | | | | | | | | | |
| 检查结论 | | □未发现明显安全隐患，加强日常维护管理。. □存在质量问题影响正常使用，委托专业单位进行维修或采取相应措施。□存在安全隐患，应委托专业单位进行安全性检测鉴定并采取相应措施。□幕墙存在严重安全隐患，应立即委托专业单位进行安全性检测鉴定，并立即采取解危措施，或建议拆除（停止使用）。 | | | | | | | | | | | | | |
| 检查单位 | |  | | | | | | | | | | | | | |
| 检查人 | |  | | | | | 审核人 | |  | | | | | | |

监督单位：区街道：社区：

**表2.5 人造板幕墙安全检查表**

|  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |
| --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- |
| 建筑名称 | | |  | | | 检查日期 | |  | 使用年限 | | | |  | |
| 幕墙类型 | | | 人造板幕墙 | 材料 | 材料：□瓷板□陶板□微晶玻璃板□石材蜂窝板□其他 | | | | | | | | | |
| 构造 | 构造：□封闭式□开放式 | | | | | | | | | |
| 项目 | 安全隐患 | | | | | | | | | | 立面 | 数量 | | 照片编号 |
| 幕墙  面板 | 1.面板有破碎、破裂、缺损、坠落 | | | | | | | | | □ |  |  | |  |
| 2.面板之间有不正常挤压、错位 | | | | | | | | | □ |  |  | |  |
| 3.面板有松动、松脱 | | | | | | | | | □ |  |  | |  |
| 室外  装饰  构件 | 1.构件有破碎、破裂等 | | | | | | | | | □ |  |  | |  |
| 2.构件有松动、松脱、裂纹等 | | | | | | | | | □ |  |  | |  |
| 3.构件有不正常挤压、错位或变形 | | | | | | | | | □ |  |  | |  |
| 受力  构件 | 1.埋件连接松动、位移、脱落、开焊或严重锈蚀 | | | | | | | | | □ |  |  | |  |
| 2.与主体结构连接组件有损坏，松动、缺失或严重锈蚀 | | | | | | | | | □ |  |  | |  |
| 3.立柱、横梁连接松动、变形或严重锈蚀 | | | | | | | | | □ |  |  | |  |
| 4.挂件缺失、变形或严重锈蚀 | | | | | | | | | □ |  |  | |  |
| 雨水  渗漏 | 1.密封胶有硬化、起泡、脱胶、开裂等 | | | | | | | | | □ |  |  | |  |
| 2.开放式幕墙未设镀锌板等防风雨措施 | | | | | | | | | □ |  |  | |  |
| 拆改  部位 | 1.受力构件、连接构造被拆卸、更改等现象 | | | | | | | | | □ |  |  | |  |
| 2.防火封堵和防雷连接被拆卸、更改等现象 | | | | | | | | | □ |  |  | |  |
| 3.擅自在幕墙上设置霓虹灯、招牌及广告等设施 | | | | | | | | | □ |  |  | |  |
| 备注： | | | | | | | | | | | | | | |
| 检查结论 | | □未发现明显安全隐患，加强日常维护管理。. □存在质量问题影响正常使用，委托专业单位进行维修或采取相应措施。□存在安全隐患，应委托专业单位进行安全性检测鉴定并采取相应措施。□幕墙存在严重安全隐患，应立即委托专业单位进行安全性检测鉴定，并立即采取解危措施，或建议拆除（停止使用）。 | | | | | | | | | | | | |
| 检查单位 | |  | | | | | | | | | | | | |
| 检查人 | |  | | | | | 审核人 | |  | | | | | |

监督单位：区街道：社区：

附件2 建筑幕墙使用维护卡

建筑幕墙使用维护卡（样式）

|  |  |  |  |  |  |
| --- | --- | --- | --- | --- | --- |
| 幕墙工程名称 |  | | 编号 |  | |
| 房屋地址 |  | | | | |
| 业主情况 | □单一业主□业主≤50户□业主≤100户□业主＞100户□在售房产 | | | | |
| 建筑高度（m） |  | 建筑面积（㎡） | | |  |
| 建设单位 |  | 设计单位 | | |  |
| 施工单位 |  | 监理单位 | | |  |
| 维护检修责任人 |  | | | | |
| 幕墙类型 | □玻璃□金属□人造板材□石材□其它 | | | | |
| 幕墙高度（m） |  | 幕墙面积（㎡） | | |  |
| 幕墙设计单位 |  | 幕墙施工单位 | | |  |
| 幕墙开工时间 |  | 幕墙竣工时间 | | |  |
| 房屋用途 |  | | | | |
|  | | | | | |

**附件3建筑幕墙安全使用注意事项**

1.不得在建筑幕墙构件上附加幕墙设计以外的其他设施及荷载。

2.不得随意移动、拆卸、更改建筑幕墙的支承杆件、面板和连接件等有损安全和正常使用的构件和构造。

3.幕墙开启扇位置应加设使用方法标牌，并不得将物件挂在开启扇、窗铰链、风撑或执手上，室内无人或遇强风、大雨天气应关闭开启扇。

4.应定期观察开启扇的状况，检查及清理窗铰链上的异物，加添适当和适量的润滑剂，使开启扇保持良好的启闭性能。

5.开启扇启闭受阻时不得强行打开或关闭，发现窗铰链、风撑、执手及其连接紧固件损毁、松脱、锈蚀或缺漏，开启扇变形、不稳固或明显下坠，应及时通知或请专业人员处理和维修。

6.发现幕墙玻璃、石材等饰面板存在破裂、松脱、坠落伤害事故风险的，物业服务企业应当按照物业服务委托合同聘请专业机构采取必要的临时防护措施。

7.对存在面板爆裂、坠落伤害事故风险的建筑幕墙应当根据不同情况，在建筑幕墙下部采取设置挑檐或者绿化带等必要的防护措施。

8.进行室内装修时，不得破坏和改变幕墙与主体的连接构造、防火封堵和防雷连接；室内装修分隔墙宜与幕墙立柱协调，不得把分隔墙位置直接设在幕墙玻璃分格内；分隔墙、室内吊顶、地面饰面板与幕墙杆件间应留变形缝，采用密封材料作弹性密封；窗帘盒不得固定在幕墙杆件上，窗帘距幕墙应有一定距离。

9.需要在幕墙位置设置霓虹灯、招牌及广告等设施时，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。施工技术资料应按改扩建工程要求归档。

10.影响和危害建筑幕墙安全使用的其他行为。

**附件4南京市建筑幕墙使用维护情况报表（样表）**

**单位（盖章）：填报日期：年月日**

|  |  |  |  |  |  |  |  |
| --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- |
| 建筑名称 | |  | | | 登记代码 |  | |
| 建筑地址 | |  | | | 房屋产权号/丘号  /丘号 |  | |
| 业主情况 | | □单一业主□业主≤50户□业主≤100户□业主＞100户□在售房产 | | | | | |
| 安全维护责任人（代理人） | | | |  | | 是否有变更 | □有□无 |
| 联系人姓名 | | | |  | 联系电话 |  | |
| 建筑高度（m） | |  | | | 建筑面积（m2） |  | |
| 建设单位 | |  | | | 设计单位 |  | |
| 施工单位 | |  | | | 监理单位 |  | |
| 幕墙类型 | | □玻璃□金属□人造板材□石材□其它 | | | | | |
| 幕墙高度（m） | |  | | | 幕墙面积（m2） |  | |
| 幕墙设计单位 | |  | | | 幕墙施工单位 |  | |
| 幕墙开工时间 | |  | | | 幕墙竣工时间 |  | |
| 房屋用途 | | □住宅□校舍□公寓□办公□商业□文化□娱乐□体育□金融□信息□教育□医疗卫生□科研□工业□交通□仓储□其它 | | | | | |
| **技术**  **资料** | 设计类 | □完整□不完整□没有 | | | | | |
| 施工类 | □完整□不完整□没有 | | | | | |
| 验收类 | □完整□不完整□没有 | | | | | |
| 维护管理 | □完整□不完整□没有 | | | | | |
| 其它资料 | □完整□不完整□没有 | | | | | |
| **检查计划** | 检查年度安排 | | | | 检查实施时间 | | |
| 年月--- 年月 | | | | 年月日 | | |
| 年月--- 年月 | | | | 年月日 | | |
| **使**  **用**  **维**  **护**  **情**  **况** | 保养维护单位 | | □无固定签约单位□签约单位： | | | | |
| 专业检查周期 | | □未到期□已到期未检查□已委托检查 | | | | |
| 本年度安全事故 | | □无事故□有，内容： | | | | |
| 本年度灾后检查 | | □无灾害□已检查无隐患□已检查隐患已整改□已检查待整改 | | | | |
| 本年度维护费用 | | □≤5万元□≤10万元□≤50万元□≤100万元□＞100万元 | | | | |
| 本年度改造、扩建 | | □无□有，内容： | | | | |
| 其它 | |  | | | | |

注：本表由建筑幕墙安全维护责任人（或受委托单位）向所在辖区房产行政主管部门填报，首次填报须在竣工验收后3个月内，此后每年12月填报当年情况。填报年度内有定期检查、灾后检查、安全事故、改扩建的，应提交相关报告复印件，并经建筑幕墙安全维护责任人（或受委托单位）签章。

**附件5整改通知书**

（区）房管整字[20\*\*]\*\*\*\*号

经检查，你（单位）位于区路号的建筑幕墙存在以下问题：

□面板、连接构件或者局部墙面等出现异常变形、脱落、爆裂现象的；

□遭受自然灾害等突发事件造成损坏的；

□相关房屋主体结构经检测、鉴定存在安全隐患的。

□达到设计使用年限需要继续使用的；

□其他

按照《南京市房屋使用安全管理条例》第四十四条、四十五条的规定，请你（单位）接到本通知后日内按以下要求进行整改，确保建筑幕墙的使用安全：

□组织对建筑幕墙进行安全性能检查和评估；

□委托具有检测或设计能力的单位进行幕墙安全性能鉴定。

□委托具有相应资质等级的加固设计单位对险情隐患进行治理。

逾期拒不整改，将依据《南京市房屋使用安全管理条例》有关规定对你（单位）的依法实施行政处罚。

特此通知。

(盖章)

**年月日**

关于印发《南京市房产行政处罚自由裁量基准（房屋使用安全类）》的通知

宁房规字〔2020〕2号

江北新区建交局、各区房产（住建）局，局机关各处室、各直属单位：

为统一和规范全市房屋使用安全领域行政处罚的裁量尺度，促进公开、公平、公正执法，提高执法公信力，我局研究制定了《南京市房产行政处罚自由裁量基准（房屋使用安全类）》，现印发给你们，请结合工作实际遵照执行。本通知自2020年10月29日起实施，有效期至2028年8月24日止。

　　　　　　　　　　　　　南京市住房保障和房产局

2020年10月29日

|  |  |  |  |
| --- | --- | --- | --- |
| **南京市房产行政处罚自由裁量基准（房屋使用安全类）** | | | |
| **处罚事项名称** | **罚则依据** | **违法行为阶次裁量参照基准** | **处罚幅度裁量参照基准** |
| 对房屋使用安全责任人装饰装修拆改房屋主要承重构件、抗震措施，或者超过设计标准增大荷载的处罚 | 地方性法规《南京市房屋使用安全管理条例》第六十条　房屋使用安全责任人违反本条例第十一条第一项、第二项规定，装饰装修拆改房屋主要承重构件、抗震措施，或者超过设计标准增大荷载的，由区房屋安全行政主管部门责令限期改正，恢复原状，并可处以一万元以上五万元以下罚款；行为严重的，可处以五万元以上十万元以下罚款。逾期不改正的，由区房屋安全行政主管部门依法申请人民法院强制执行。 | 一、违法行为轻微（造成房屋局部结构产生安全隐患的） (1)拆除具有抗震功能的非主体承重结构的构件，数量少且不明显影响安全的；(2)在现浇柱、梁上打孔，孔径较小，未伤及受力钢筋的（主筋）。(3)在承重墙上开门、开窗，开挖壁柜，削薄墙体但宽度较小或墙面开洞面积≤10％的；(4)在圈梁、构造柱上打孔，未破坏纵向主筋的。（5）超过设计标准增大荷载（0~30%） 二、违法行为一般（造成房屋局部结构产生较大安全隐患的） (1)在钢筋混凝土承重墙上开门、窗、洞口且变动部位少孔径较小的；(2)在承重梁、柱上多处开孔且孔径较大，破坏受力钢筋的；（3)在承重墙上多处开门窗洞口；在承重墙上开挖壁柜、削薄承重墙体面积较大的。（5）超过设计标准增大荷载（30%~70%） 三、违法行为严重（造成房屋结构产生严重安全隐患或造成相邻房屋明显裂损的。） (1)在钢筋砼承重墙、梁、板、柱上开门、窗、洞口且变动部位多、面积大；(2)部分或全部拆除一侧钢筋砼承重墙或凿断主要构件的受力钢筋；（3）拆除承重墙或在承重墙、梁、板、柱上多处开门、窗洞（孔）；(4)在承重墙上开挖壁柜且变动部位多孔径大。（5）超过设计标准增大荷载（70%以上）。 | 1、违法行为轻微的，责令改正，恢复原状，可处以1万元以上3万元（不含）以下的罚款； 2、违法行为一般的，责令改正，恢复原状，可处以3万元以上5万元以下的罚款；  3、违法行为严重的，责令改正，恢复原状，可处以5万元至10万元的罚款。 |
| 对房屋使用安全责任人未经许可变动房屋结构或者未按照许可的方案施工的处罚 | 地方性法规《南京市房屋使用安全管理条例》第六十一条　房屋使用安全责任人违反本条例第十二条、第十六条规定，未经许可或者未按照许可的方案施工的，由区房屋安全行政主管部门责令限期改正；逾期不改正的，可处以五千元以上三万元以下罚款；行为严重的，可处以三万元以上五万元以下罚款；造成经济损失的，房屋使用安全责任人依法承担赔偿责任。 | 一、违法行为轻微 (1)未经许可，拆除个别非承重墙；(2)未经许可，楼面结构层开、扩洞口面积未超出《南京市房屋结构变动安全许可实施细则》规定标准30%，且洞口长宽比未超出规定标准的。 二、违法行为一般 (1)未经许可，拆除部分非承重墙；(2)未经许可，楼面结构层开、扩洞口面积超出《南京市房屋结构变动安全许可实施细则》规定标准30%-70%且洞口长宽比未超出规定标准，或洞口面积未超出规定标准30%但洞口长宽比超出规定标准的。 三、违法行为严重 (1)未经许可，拆除大部分非承重墙体；(2)未经许可，楼面结构层开、扩洞口面积超出《南京市房屋结构变动安全许可实施细则》规定标准70%以上，或洞口面积超出规定标准30-70%且洞口长宽比超出规定标准的。 四、开、扩多个洞口或洞口超出板跨区域的，可结合对房屋使用安全的危害程度按上一级阶次认定。未按许可的方案施工视为未经许可。 | 1、违法行为轻微的，责令改正，可处以5千元以上1万5千元（不含）以下的罚款； 2、违法行为一般的，责令改正，可处以1万5千元以上3万元以下的罚款；  3、违法行为严重的，责令改正，可处以3万元至5万元的罚款。 |
| 对建设单位未将房屋的结构型式、设计使用年限、楼（屋）面设计荷载或者白蚁防治等使用注意事项书面告知买受人的处罚 | 地方性法规《南京市房屋使用安全管理条例》第六十二条　建设单位违反本条例第十八条第一款规定，未将房屋的结构型式、设计使用年限、楼（屋）面设计荷载或者白蚁防治等使用注意事项书面告知买受人的，由房屋安全行政主管部门责令限期改正，并可处以五千元以上三万元以下罚款。 | 一、违法行为轻微： 应告知事项有一项未告知买受人的； 二、违法行为一般： 应告知事项有两项未告知买受人的； 三、违法行为严重： 应告知事项有三项及以上未告知买受人的。 | 1、违法行为轻微的，责令改正，并可处以5千元以上1万元（不含）以下的罚款； 2、违法行为一般的，责令改正，并可处以1万以上1万5千元（不含）以下的罚款；  3、违法行为严重的，责令改正，并可处以1万5千元以上3万元以下的罚款。 |
| 对房屋使用安全责任人、建设单位、建筑幕墙安全维护人拒不委托鉴定可能危害公共安全的处罚 | 地方性法规《南京市房屋使用安全管理条例》第六十四条　房屋使用安全责任人违反本条例第二十条规定、建设单位违反本条例第二十一条第一款规定、建筑幕墙安全维护人违反本条例第四十五条规定，拒不委托鉴定可能危害公共安全的，由房屋安全行政主管部门责令限期改正；逾期仍不委托鉴定的，可对个人处以二千元以上一万元以下罚款，对单位处以一万元以上五万元以下罚款；因拒不委托鉴定造成后果的，可对个人处以一万元以上五万元以下罚款，对单位处以五万元以上二十万元以下罚款。 | 一、违法行为轻微： 逾期3个工作日以内仍未委托鉴定的； 二、违法行为一般： 逾期3个工作日（不含）以上，5个工作日以内仍未委托鉴定的； 三、违法行为严重： 逾期超过5个工作日仍未委托鉴定的。 四、造成后果轻微： 造成财产损失20万元（不含）以内的； 五、造成后果一般： 造成财产损失20万元以上，50万元（不含）以内的； 六、造成后果严重： 造成人身伤害或者财产损失50万元以上的。 | 1、违法行为轻微的，责令改正，可对个人处以2千元以上4千元(不含)以下的罚款，可对单位处以1万元以上2万元(不含)以下的罚款； 2、违法行为一般的，责令改正，可对个人处以4千元以上6千元(不含)以下的罚款，可对单位处以2万元以上3万元(不含)以下的罚款；  3、违法行为严重的，责令改正，可对个人处以6千元以上1万元(不含)以下的罚款，可对单位处以3万元以上5万元以下的罚款。 4、因拒不委托鉴定造成后果轻微的，可对个人处以1万元以上2万元(不含)以下的罚款，可对单位处以5万元以上7万元(不含)以下的罚款； 5、因拒不委托鉴定造成后果一般的，可对个人处以2万元以上3万元(不含)以下的罚款，可对单位处以7万元以上10万元(不含)以下的罚款； 6、因拒不委托鉴定造成后果严重的，可对个人处以3万元以上5万元(不含)以下的罚款，可对单位处以10万元以上20万元以下的罚款。 |
| 对建设单位未向买受人提供建筑幕墙使用维护说明书的处罚 | 地方性法规《南京市房屋使用安全管理条例》第六十八条建设单位违反本条例第四十六条规定，未向买受人提供建筑幕墙使用维护说明书的，由房屋安全行政主管部门责令限期改正，并可处以三万元以上五万元以下罚款。 | 一、违法行为轻微：提供的建筑幕墙使用维护说明书内容不全，且未造成严重后果的；二、违法行为一般：提供的建筑幕墙使用维护说明书内容不全造成严重后果，或者未提供建筑幕墙使用维护说明书但未造成后果的；三、违法行为严重：未提供建筑幕墙使用维护说明书造成严重后果的。 | 1、违法行为轻微的，责令改正，可处以3万元以上3万5千元(不含)以下的罚款； 2、违法行为一般的，责令改正，可处以3万5千元以上4万元(不含)以下的罚款；  3、违法行为严重的，责令改正，可处以4万元以上5万元以下的罚款。 |
| 对房屋使用安全责任人拒绝或者拖延履行危险房屋治理责任的处罚 | 地方性法规《南京市房屋使用安全管理条例》第六十五条　房屋使用安全责任人违反本条例第二十七条第三款规定，拒绝或者拖延履行危险房屋治理责任的，由区房屋安全行政主管部门责令限期治理；逾期仍不治理的，可对个人处以五千元以上三万元以下罚款，对单位处以三万元以上十万元以下罚款。 | 一、违法行为轻微： 逾期3个工作日以内仍未治理危房的； 二、违法行为一般： 逾期3个工作日（不含）以上，5个工作日以内仍未治理危房的； 三、违法行为严重： 逾期超过5个工作日仍未治理危房的。 | 1、违法行为轻微的，责令改正，可对个人处以5千元以上1万元（不含）以下的罚款；可对单位处以3万元以上5万元（不含）以下的罚款； 2、违法行为一般的，责令改正，可对个人处以1万元以上2万元（不含）以下的罚款；可对单位处以5万元以上7万元（不含）以下的罚款；  3、违法行为严重的，责令改正，可对个人可处以2万元以上3万元以下的罚款；可对单位处以7万元以上10万元以下的罚款。 |
| 对阻挠实施危险房屋应急抢险措施的处罚 | 地方性法规《南京市房屋使用安全管理条例》第六十五条　单位或者个人违反本条例第三十三条规定，阻挠实施危险房屋应急抢险措施的，由区房屋安全行政主管部门责令改正，并可对个人处以五千元以上三万元以下罚款，对单位处以三万元以上十万元以下罚款。 | 一、违法行为轻微： 造成工期延误1天以内，且未造成后果的； 二、违法行为一般： 造成工期延误1天（不含）以上2天以内，或者造成财产损失50万元以下的； 三、违法行为严重： 造成工期延误3天以上，或者造成财产损失超过50万元，或者造成人身伤害的。 | 1、违法行为轻微的，责令改正，并可对个人处以5千元以上1万元（不含）以下的罚款；对单位处以3万元以上5万元（不含）以下的罚款。 2、违法行为一般的，责令改正，并可对个人处以1万元以上2万元（不含）以下的罚款；对单位处以5万元以上7万元（不含）以下的罚款。  3、违法行为严重的，责令改正，并可对个人处以2万元以上3万元以下的罚款；对单位处以7万元以上10万元以下的罚款。 |
| 对发生危及房屋安全情形，建设单位未采取相应治理措施排险、修复的处罚 | 地方性法规《南京市房屋使用安全管理条例》第六十四条第二款建设单位违反本条例第二十一条第二款规定，未采取相应治理措施的，由区房屋安全行政主管部门责令限期改正，并可处以五万元以上二十万元以下罚款。 | 一、违法行为轻微： 发生危及房屋安全情形，一天内未采取相应治理措施的； 二、违法行为一般： 发生危及房屋安全情形，一天（不含）以上三天以内未采取相应治理措施的； 三、违法行为严重： 发生危及房屋安全情形，超过三天未采取相应治理措施的。 | 1、违法行为轻微的，责令改正，并可处以5万元以上10万元（不含）以下的罚款。 2、违法行为一般的，责令改正，并可处以10万元以上15万元（不含）以下的罚款。  3、违法行为严重的，责令改正，并可处以15万元以上20万元以下的罚款。 |
| 对房屋安全鉴定单位提供虚假鉴定报告的处罚 | 地方性法规《南京市房屋使用安全管理条例》第六十三条　房屋安全鉴定单位违反本条例第十九条第二款规定，提供虚假鉴定报告的，由市房屋安全行政主管部门没收违法所得，并可处以五万元以上十万元以下罚款；造成经济损失的，依法承担赔偿责任；构成犯罪的，依法追究刑事责任。 | 一、违法行为轻微： 事实描述与实际状况不符，但不影响鉴定结论的； 二、违法行为一般： 事实描述与实际状况大面积不符，造成鉴定结论评级与实际相差一级的； 三、违法行为严重： 事实描述与实际状况大面积不符，造成鉴定结论评级与实际相差两级及以上的。 | 1、违法行为轻微的，没收违法所得，并可处以5万元以上6万元（不含）以下的罚款。 2、违法行为一般的，没收违法所得，并可处以6万元以上7万元（不含）以下的罚款。  3、违法行为严重的，没收违法所得，并可处以7万元以上10万元以下的罚款。 |
| 对建设单位未向白蚁防治管理机构申请办理白蚁预防服务的处罚 | 地方性法规《南京市房屋使用安全管理条例》第六十六条第一款　建设单位违反本条例第三十六条规定，未向白蚁防治管理机构申请办理白蚁预防服务的，由房屋安全行政主管部门责令停止施工，采取补救措施，并可处以一万元以上五万元以下罚款；行为严重的，可处以五万元以上二十万元以下罚款。 | 一、违法行为轻微： 未及时申办白蚁预防服务，但能采取补救措施，不妨碍后期白蚁预防施工，不影响白蚁预防效果的； 二、违法行为一般： 未及时申办白蚁预防服务，对后期白蚁预防施工造成一定妨碍，但能采取补救措施，对白蚁防治效果未构成严重影响的； 三、违法行为严重： 未及时申办白蚁预防服务，后期白蚁预防工作已无法正常施工，对白蚁预防效果造成严重影响的。 | 1、违法行为轻微的，责令改正，并可处以1万元以上3万(不含)以下的罚款； 2、违法行为一般的，责令改正，并可处以3万元以上5万元以下的罚款；  3、违法行为严重的，责令改正，并可处以5万元以上20万元以下的罚款。 |
| 对建设单位未向不动产登记行政主管部门出具房屋白蚁预防证明文件的处罚 | 地方性法规《南京市房屋使用安全管理条例》第六十六条第二款建设单位违反本条例第四十条规定，办理房屋所有权首次登记时，未向不动产登记行政主管部门出具房屋白蚁预防证明文件的，由房屋安全行政主管部门责令限期改正，并可处以三万元以上五万元以下罚款。 | 一、违法行为轻微： 已取得房屋白蚁防治预防证明，但在办理首次登记时未向不动产登记行政主管部门出具该证明的； 二、违法行为一般： 已申办白蚁预防服务，但尚未取得房屋白蚁预防证明文件，办理首次登记时未能向不动产登记行政主管部门出具的； 三、违法行为严重： 未申办白蚁预防服务，办理首次登记的。 | 1、违法行为轻微的，责令改正，并可处以3万元以上3万5千元(不含)以下的罚款； 2、违法行为一般的，责令改正，并可处以3万5千元以上4万元(不含)以下的罚款；  3、违法行为严重的，责令改正，并可处以4万元以上5万元以下的罚款。 |
| 对白蚁防治单位未使用国家规定的药物或者未按照规定程序进行防治的处罚 | 地方性法规《南京市房屋使用安全管理条例》第六十七条白蚁防治单位违反本条例第三十八条规定，未使用国家规定的药物或者未按照规定程序进行防治的，由房屋安全行政主管部门处以五千元以上三万元以下罚款；行为严重的，处以三万元以上十万元以下罚款。 | 一、违法行为轻微： 存有标签、喷码等要素信息不清晰、不全、涂改或损毁的药物，或者未按规定要求保管药物，或者未按规定程序进行防治但未造成后果的； 二、违法行为一般： 存有未在中国农药信息网登记的药物，或者未按规定程序进行防治但未造成严重后果的； 三、违法行为严重： 使用未在中国农药信息网登记的药物，或未按规定程序进行防治造成严重后果的。 | 1、违法行为轻微的，责令改正，处以5千元以上2万(不含)以下的罚款； 2、违法行为一般的，责令改正，处以2万元以上3万元以下的罚款；  3、违法行为严重的，责令改正，处以3万元以上10万元以下的罚款。 |

关于印发《南京市住房租赁企业租赁资金银行监管实施细则》的通知

宁房规字〔2021〕1号

江北新区建交局、各区房产（住建）局，各相关单位：

现将《南京市住房租赁企业租赁资金银行监管实施细则》印发给你们，请认真遵照执行。

南京市住房保障和房产局中国银保监会江苏监管局中国人民银行南京分行营业管理部

2021年7月5日

南京市住房租赁企业租赁资金银行监管

实施细则

第一条 为规范住房租赁企业租赁资金收付行为，保障租赁当事人合法权益，根据《住房和城乡建设部 国家发展改革委 公安部 市场监管总局 银保监会 国家网信办关于整顿规范住房租赁市场秩序的意见》《住房和城乡建设部等部门关于加强轻资产住房租赁企业监管的意见》等文件精神，结合我市实际，制定本细则。

第二条 本市行政区域内,通过租赁、委托管理、与产权方运营合作等非自持方式获取住房，向承租人转租（包括对房源装修改造后转租）获得租金价差，或者以代收租金、提供租赁管理、物业管理等服务名义变相转租获取经营收益的轻资产住房租赁企业应当开展住房租赁资金监管。

第三条 开展资金监管的住房租赁企业，应通过南京市房屋租赁服务监管平台（以下简称“租赁平台”）推送开业信息。

第四条 本细则监管的租赁资金是指住房租赁企业收取或代收承租人的租金、押金和住房租赁企业自愿存缴的风险保证金。

第五条开展租赁资金监管的银行业金融机构（以下简称“监管银行”）按照协议约定，在南京市住房保障和房产局（以下简称“市房产局”）、中国银保监会江苏监管局（以下简称“江苏银保监局”）、中国人民银行南京分行营业管理部（以下简称“人行南京分行营管部”）指导下，开发租赁资金银行监管系统，通过系统对接方式，向市房产局实时推送监管账户租赁资金信息。

第六条住房租赁企业在监管银行设立1个住房租赁资金监管账户，与监管银行签订监管协议，明确监管方式、权限、规程等事项。监管账户设立后，住房租赁企业向区房产（住建）管理部门备案账户信息。

第七条 市房产局通过其网站公布开展租赁资金监管业务的银行和已开展租赁资金监管业务的住房租赁企业名单，接受社会监督。

第八条住房租赁企业发布房源信息时，应当同时发布住房租赁资金监管账户信息，并在经营场所中明示资金监管账户信息和资金监管风险警示内容，主动配合区房产（住建）管理部门的日常监督检查。

第九条 住房租赁企业单次收取租金超过3个月的，或单次收取押金超过1个月的，应当将收取的租金、押金纳入监管账户，并通过监管账户向房屋权利人支付租金、向承租人退还押金。

第十条纳入监管账户的资金，在确保足额按期支付房屋权利人租金和退还承租人押金的前提下，住房租赁企业可以用于支付装修改造相应房屋等必要费用。

第十一条 监管银行按照协议约定，在市房产局、江苏银保监局、人行南京分行营管部指导下，做好监管账户、企业一般结算账户的开设，相关资金的收缴划转、资金对账，数据分析及风险预警等工作；向住房租赁企业、房屋权利人、承租人提供便捷的合同信息查询、资金便捷支付等服务；建立监管账户不明款项处理机制，确保资金缴存、划转的及时准确。

第十二条 市房产局为住房租赁企业业务系统提供租赁平台数据接口联网服务，实现租赁合同网签备案要素完整准确采集，推荐使用租赁合同示范文本实现即时网签备案。

第十三条 监管银行通过系统对接方式获取备案的租赁合同信息，依据住房租赁企业与房屋权利人签订的合同及与承租人签订的合同信息，向住房租赁企业、房屋出租人及承租人提供租赁资金代收、代付服务。监管银行应依约履责，若因违规操作导致资金损失的，应依约承担责任。

第十四条 实施租赁资金监管的，住房租赁企业按监管协议约定，将承租人缴存的租金、押金等租赁资金存入监管专户。

第十五条 监管银行根据监管协议和有关合同，按照住房租赁企业向房屋权利人支付租金的周期，将租金划转房屋权利人，并将对应房屋权利人支付周期租金盈余部分等划转住房租赁企业一般结算账户。

第十六条 住房租赁企业依合同约定收取承租人押金并实施监管的，监管银行根据监管协议和合同信息核实押金缴存情况，如缴存不到位的，从企业一般结算账户划转补足。

第十七条鼓励住房租赁企业自愿缴存风险保证金；鼓励监管银行按照风险程度对住房租赁企业租赁资金实行差异化管理。

第十八条住房租赁企业如无法按合同约定向房屋权利人足额支付租金，或无法按照租赁合同约定向承租人退回预缴租金的，监管银行根据监管协议在该企业自愿缴存的风险保证金中划转补足；在风险保证金划转仍不足的情况下，监管银行根据监管协议从住房租赁企业的一般结算账户划转。

第十九条 经协商变更、续租或终止租赁关系的，住房租赁企业应在30日内通过租赁平台办理租赁合同的变更、延续或者注销手续。相关手续办理后，监管银行应在2个工作日内办理资金监管相关手续，包括押金退还、租金划转。其中，承租人缴纳的押金在租赁关系结束后，押金应返还至住房租赁企业一般结算账户，由住房租赁企业依据合同与承租人协商处理。

第二十条对存在违法违规行为的住房租赁企业，市、区房产（住建）及相关部门将视情节轻重，依法依规采取约谈告诫、列入风险警示名单、公开曝光、社会征信、行政查处等措施；涉嫌犯罪的，将依法移交司法机关。

第二十一条 市房产局是本市住房租赁行业主管部门，会同江苏银保监局、人行南京分行营管部建立本市住房租赁企业租赁资金银行监管制度，指导监管银行建立租赁资金监管系统，监督指导各区开展租赁资金监管和企业培训工作；会同发改部门建立住房租赁企业及其从业人员信用评价体系，依法对住房租赁企业实行分级分类监管。

江苏银保监局、人行南京分行营管部按照各自职责，对监管租赁资金的银行业金融机构进行指导、监督。

各区房产（住建）管理部门负责建立健全辖区内租赁资金监管业务培训、指导和检查制度，指导辖区内注册的住房租赁企业与银行签订监管协议，督促住房租赁企业办理租赁合同网签备案、实施租赁资金监管业务，加强属地住房租赁企业日常经营活动的监督管理和风险防控。

其他各职能部门按照法定职责分工做好监管工作。江北新区管委会、各区政府相关部门应当履行属地责任，做好辖区范围内住房租赁企业及其租赁资金监管工作。

南京市住房租赁行业协会负责建立行业自律机制，完善住房租赁行业执业规则，倡导住房租赁企业使用租赁合同示范文本办理租赁合同网签备案，配合相关部门处理住房租赁矛盾纠纷，净化住房租赁市场环境。

第二十二条在本细则实施前，住房租赁企业与房屋权利人（出租人）、承租人已签订合同的，三方协商一致要求实施资金监管的，住房租赁企业可按本细则办理租赁合同网签备案，将新缴存的租赁资金纳入银行监管。

第二十三条本细则自2021年9月1日起施行，有效期至2028年8月24日止，国家、省、市有关管理部门出台新的规定，依照新规定执行。

南京市住房保障和房产局

中国银保监会江苏监管局

中国人民银行南京分行营业管理部

2021年7月5日

关于印发《南京市房产行政处罚、行政强制

裁量基准（市定事项）》的通知

宁房规字〔2023〕1号

各区房产（住建）局、江北新区建交局，机关各处室、局属各单位：

为贯彻落实《省政府办公厅关于统筹推进行政裁量权基准制定和管理工作的通知》（苏政办发〔2023〕1号）和《市司法局关于统筹推进行政裁量权基准制定和管理工作的通知》有关要求，进一步规范我市房产行政执法裁量尺度，促进公开、公平、公正执法，提升执法公信力和保障行政执法相对人的合法权益，我局对《南京市住宅物业管理条例》、《南京市房屋租赁管理办法》、《南京市重要近现代建筑和近现代建筑风貌区保护条例》设定的行政处罚和《南京市房屋使用安全管理条例》设定的行政强制措施，研究制定了《南京市房产行政处罚、行政强制裁量基准（市定事项）》，现印发给你们，请结合工作实际遵照执行。

本基准自2023年9月1日起施行，有效期至2028年8月31日。

　　　　　　　　　　　　　南京市住房保障和房产局

2023年7月27日

南京市房产行政处罚、行政强制裁量基准（市定事项）

一、物业管理类

|  |  |  |  |  |
| --- | --- | --- | --- | --- |
| 行为名称 | **对物业服务第三方评估机构出具的评估报告具有虚假内容、误导性陈述、重大遗漏的处罚** | | | |
| 法律依据 | 【地方性法规】《南京市住宅物业管理条例》  第七十条 物业服务第三方评估机构违反本条例规定，出具的评估报告具有虚假内容、误导性陈述、重大遗漏的，由市物业管理行政主管部门责令限期改正，没收违法所得，处三万元以上五万元以下罚款，并予以公示；造成当事人损失的，应当承担相应的赔偿责任；构成犯罪的，依法追究刑事责任。  第六条 本市建立物业服务第三方评估制度。业主自治组织、建设单位、物业服务企业可以委托物业服务第三方评估机构，开展物业项目交接和查验、物业服务标准和费用测算、物业服务质量评估等活动。  物业服务第三方评估机构应当依照法律、法规和合同约定提供专业服务，出具的评估报告应当真实、客观、全面。 | | | |
| 处罚种类 | 没收违法所得，罚款 | | | |
| 自由裁量基准 | | | | |
| 情形描述 | 出具的评估报告具有虚假内容、误导性陈述、重大遗漏 | 导致评估结果偏差或对实现评估目的的有关判断有明显误导的 | 裁量幅度 | 没收违法所得，处三万元以上四万元以下罚款 |
| 导致评估结果严重背离实际情况或对实现评估目的的有关判断有重大误导的 | 没收违法所得，处四万元以上五万元以下罚款 |

|  |  |  |  |
| --- | --- | --- | --- |
| 行为名称 | **对建设单位未按照要求报送筹备首次业主大会会议所需的文件资料或者未移交物业服务相关资料的处罚** | | |
| 法律依据 | 【地方性法规】《南京市住宅物业管理条例》  第七十三条 建设单位违反本条例规定，有下列情形之一的，由区物业管理行政主管部门责令限期改正；逾期不改正的，按照下列规定进行处罚：  违反本条例第九条第一款、第四十条规定，未按照要求报送筹备首次业主大会会议所需的文件资料或者未移交物业服务相关资料的，处五万元以上十万元以下罚款。  第九条第一款 符合业主大会成立条件的，建设单位应当向街道办事处（镇人民政府）报送筹备首次业主大会会议所需的文件资料。  第四十条 建设单位与物业买受人签订的商品房销售合同应当约定其所交付物业的共用部位、共用设施设备的配置和建设标准。  物业服务企业承接物业前，应当与建设单位按照合同约定共同对住宅物业管理区域内的物业共用部位、共用设施设备进行检查和验收，并邀请物业所在地的区物业管理行政主管部门、街道办事处（镇人民政府）参加。建设单位应当在现场查验二十日前向物业服务企业移交下列资料：  （一）规划、竣工总平面图，单体建筑、结构、设备竣工图，配套设施、地下管网工程竣工图等竣工验收资料；  （二）环境影响评价报告及审批、验收等环境保护资料；  （三）共用设施设备的清单及安装、使用和维护保养等技术资料；  （四）物业质量保修文件和物业使用说明文件；  （五）业主名册；  （六）物业服务所必需的其他资料。  未能全部移交前款所列资料的，建设单位应当列出未移交资料的详细清单，并书面承诺补交的具体期限，最长不超过十日。  承接查验后，建设单位应当与物业服务企业签订物业承接查验协议，对物业承接查验基本情况、存在问题、解决方法及其时限、双方权利义务、违约责任等事项作出约定。  物业承接查验协议作为前期物业服务合同的补充协议，与前期物业服务合同具有同等法律效力。 | | |
| 处罚种类 | 罚款 | | |
| 自由裁量基准 | | | |
| 情形描述 | 未报送筹备首次业主大会会议所需的文件资料（依据《江苏省物业管理条例》第十四条、参照《南京市住宅区业主自治活动导则》第七条规定执行）两项以下资料的或未移交本条例第四十条规定中两项以下资料的 | 裁量幅度 | 处五万元以上六万元以下罚款 |
| 未报送筹备首次业主大会会议所需的文件资料（依据《江苏省物业管理条例》第十四条、参照《南京市住宅区业主自治活动导则》第七条规定执行）两项以上四项以下资料的或未移交本条例第四十条规定中两项以上四项以下资料的 | 处六万元以上七万元以下罚款 |
| 未报送筹备首次业主大会会议所需的文件资料（依据《江苏省物业管理条例》第十四条、参照《南京市住宅区业主自治活动导则》第七条规定执行）四项以上资料的或未移交本条例第四十条规定中四项以上资料的 | 处七万元以上十万元以下罚款 |

|  |  |  |  |  |
| --- | --- | --- | --- | --- |
| 行为名称 | **对建设单位未按照要求交纳首次业主大会会议筹备经费的处罚** | | | |
| 法律依据 | 【地方性法规】《南京市住宅物业管理条例》  第七十三条 建设单位违反本条例规定，有下列情形之一的，由区物业管理行政主管部门责令限期改正；逾期不改正的，按照下列规定进行处罚：   1. 违反本条例第九条第二款规定，未按照要求交纳首次业主大会会议筹备经费的，处五万元以上十万元以下罚款。   第九条第二款 首次业主大会会议的筹备经费根据物业管理区域规模、业主户数和建筑面积等因素确定，由建设单位承担。建设单位应当在办理房屋所有权初始登记之前，将首次业主大会会议筹备经费交至街道办事处（镇人民政府）设立的专用账户，供业主大会筹备组使用。 | | | |
| 处罚种类 | 罚款 | | | |
| 自由裁量基准 | | | | |
| 情形描述 | 逾期不改正的 | 行政处罚立案前改正的 | 裁量幅度 | 处五万元以上六万元以下罚款 |
| 行政处罚立案后事先告知书送达前改正的 | 处六万元以上八万元以下罚款 |
| 行政处罚立案后事先告知书送达前未改正的 | 处八万元以上十万元以下罚款 |

|  |  |  |  |  |
| --- | --- | --- | --- | --- |
| 行为名称 | **对建设单位未按照要求交存、补足物业保修金的处罚** | | | |
| 法律依据 | 【地方性法规】《南京市住宅物业管理条例》  第七十三条 建设单位违反本条例规定，有下列情形之一的，由区物业管理行政主管部门责令限期改正；逾期不改正的，按照下列规定进行处罚：  （三）违反本条例第三十六条规定，未按照要求交存、补足物业保修金的，处二十万元以上三十万元以下罚款。  第三十六条 建设单位在房屋产权初始登记之前，应当按照物业建筑安装总造价百分之二的比例交存物业保修金，作为物业保修期内维修费用的保障。物业保修金不得纳入房屋建设成本。  物业保修金实行“统一交存、权属不变、专款专用、政府监管”的原则，由市、区物业管理行政主管部门指定的机构统一管理。在物业保修金交存期内，建设单位不履行保修责任或者因歇业、破产等原因无法履行保修责任的，维修费用在物业保修金中列支。  物业保修金交存期限为五年。交存期内，物业保修金不足的，建设单位应当补足；交存期满后，物业保修金有余额的，应当返还建设单位。 | | | |
| 处罚种类 | 罚款 | | | |
| 自由裁量基准 | | | | |
| 情形描述 | 未按要求交存物业保修金或未按要求补足物业保修金且逾期不改正的 | 未交存物业保修金所属物业管理区域总建筑面积不超过5万平方米的或未补足物业保修金数额占首期归集资金数额40%以下的 | 裁量幅度 | 处二十万元以上二十三万元以下罚款 |
| 未交存物业保修金所属物业管理区域总建筑面积5万平方米以上15万平方米以下的或未补足物业保修金数额占首期归集资金数额40%以上70%以下的 | 处二十三万元以上二十六万元以下罚款 |
| 未交存物业保修金所属物业管理区域总建筑面积15万平方米以上的或未补足物业保修金数额占首期归集资金数额70%以上的 | 处二十六万元以上三十万元以下罚款 |

|  |  |  |  |  |
| --- | --- | --- | --- | --- |
| 行为名称 | **对建设单位未按照要求委托物业服务第三方评估机构对物业服务企业履行合同约定的服务标准进行评估的处罚** | | | |
| 法律依据 | 【地方性法规】《南京市住宅物业管理条例》  第七十三条 建设单位违反本条例规定，有下列情形之一的，由区物业管理行政主管部门责令限期改正；逾期不改正的，按照下列规定进行处罚：  （四）违反本条例第三十八条规定，未按照要求委托物业服务第三方评估机构对物业服务企业履行合同约定的服务标准进行评估的，处五万元以上十万元以下罚款。  第三十八条 已交付使用物业业主总人数百分之十以上的业主，因对建设单位选聘的物业服务企业的服务质量不满意，要求物业服务第三方评估机构评估的，建设单位应当委托其与业主、物业服务企业协商选定的第三方评估机构，对物业服务企业的履约情况进行评估。协商不成的，由物业管理行政主管部门随机抽取第三方评估机构。评估结果在一年内有效，并向全体业主公告，同时告知物业管理行政主管部门。  经评估物业服务不符合履约标准的，建设单位可以按照合同约定更换物业服务企业，或者要求物业服务企业限期整改；逾期不整改的，建设单位应当向物业管理行政主管部门报告，由物业管理行政主管部门录入物业服务企业信用档案，并向社会公示。 | | | |
| 处罚种类 | 罚款 | | | |
| 自由裁量基准 | | | | |
| 情形描述 | 逾期不改正的 | 行政处罚立案前改正的 | 裁量幅度 | 处五万元以上六万元以下罚款 |
| 行政处罚立案后事先告知书送达前改正的 | 处六万元以上八万元以下罚款 |
| 行政处罚立案后事先告知书送达前未改正的 | 处八万元以上十万元以下罚款 |

|  |  |  |  |  |
| --- | --- | --- | --- | --- |
| 行为名称 | **对建设单位未按照要求交纳住宅专项维修资金的处罚** | | | |
| 法律依据 | 【地方性法规】《南京市住宅物业管理条例》  第七十三条 建设单位违反本条例规定，有下列情形之一的，由区物业管理行政主管部门责令限期改正；逾期不改正的，按照下列规定进行处罚：   1. 违反本条例第五十九条规定，未按照要求交纳住宅专项维修资金的，处应交纳资金百分之十以上百分之三十以下的罚款。   第五十九条 建设单位应当在办理房屋所有权初始登记之前，将首期住宅专项维修资金一次性交存至住宅专项维修资金专户，并在物业交付使用时向业主收取。  受让土地的住宅物业配置电梯的，建设单位应当在办理房屋所有权初始登记前交存电梯、消防等设施设备专项维修资金，纳入物业管理区域住宅专项维修资金管理。 | | | |
| 处罚种类 | 罚款 | | | |
| 自由裁量基准 | | | | |
| 情形描述 | 逾期不改正的 | 行政处罚立案前改正的 | 裁量幅度 | 处应交纳资金百分之十以上百分之十五以下罚款 |
| 行政处罚立案后事先告知书送达前改正的 | 处应交纳资金百分之十五以上百分之二十以下罚款 |
| 行政处罚立案后事先告知书送达前未改正的 | 处应交纳资金百分之二十以上百分之三十以下罚款 |

|  |  |  |  |
| --- | --- | --- | --- |
| 行为名称 | **对建设单位未按照要求配置物业服务用房的处罚** | | |
| 法律依据 | 【地方性法规】《南京市住宅物业管理条例》  第七十三条第二款 违反本条例第三十四条规定，未按照要求配置物业服务用房的，由区物业管理行政主管部门责令限期改正，给予警告，没收违法所得，并处二十万元以上五十万元以下罚款。  第三十四条 建设单位依照法律、法规规定的程序通过招标、投标选聘前期物业服务企业，签订前期物业服务合同。建设单位与物业买受人签订的商品房买卖合同的附件应当包括前期物业服务合同和临时管理规约。  前期物业服务合同中应当载明下列内容：  （一）物业服务内容、标准、收费价格和委托代收费事项；  （二）各分项服务的标准（含人员配置）和费用分项测算；  （三）分项费用和主要成本变动联动调整的约定；  （四）物业服务标准的评估方式；  （五）物业服务用房（含业主委员会议事活动用房）的面积和位置；  （六）共用部位、共用设施设备清册；  （七）业主共有资金专用账户的设立、查询方式，以及利用共用部位、共用设施设备开展经营活动所得收益的核算及分配办法；  （八）违约责任和合同解除的条件；  （九）与前期物业服务有关的其他事项。  《江苏省物业管理条例》:  第三十五条 新建住宅物业管理区域内，建设单位应当按照不低于地上地下总建筑面积千分之四的比例配置物业服务用房，低于一百平方米的按照一百平方米配置，并无偿移交。其中，用于业主委员会议事活动用房的，应当按照配置物业服务用房的比例合理确定，一般按照建筑面积二十至四十平方米配置。  集中建设的保障性住房还应当按照不低于总建筑面积千分之三增加配置物业服务经营性用房，收益用于弥补物业费不足。  配置物业服务用房、业主委员会议事活动用房、物业服务经营性用房的具体标准，由设区的市人民政府制定。  第三十六条 物业服务用房应当是地面以上的房屋，由建设单位装修，具备独立、正常使用功能，相对集中安排在住宅小区中心区域或者住宅小区出入口附近。物业服务用房设置在住宅楼内的，应当具有独立的通道。  物业服务用房不计入分摊公用建筑面积，其所有权属于全体业主。建设单位在申请办理房屋所有权初始登记时，应当注明物业服务用房并申请登记。 | | |
| 处罚种类 | 警告，没收违法所得，罚款 | | |
| 自由裁量基准 | | | |
| 情形描述 | 配置物业服务用房面积在规定标准3/4以上但未达到规定标准的。配置位置不符合规定的从重处罚 | 裁量幅度 | 警告，没收违法所得，并处二十万元以上三十万元以下罚款 |
| 配置物业服务用房面积在规定标准1/2至3/4的。配置位置不符合规定的从重处罚 | 警告，没收违法所得，并处三十万元以上四十万元以下罚款 |
| 配置物业服务用房面积不足规定标准1/2的。配置位置不符合规定的从重处罚 | 警告，没收违法所得，并处四十万元以上五十万元以下罚款 |

|  |  |  |  |  |
| --- | --- | --- | --- | --- |
| 行为名称 | **对物业服务企业未公示相关信息的处罚** | | | |
| 法律依据 | 【地方性法规】《南京市住宅物业管理条例》  第七十四条 物业服务企业违反本条例第四十四条规定，未公示相关信息的，由区物业管理行政主管部门责令限期改正；逾期不改正的，处三万元以上五万元以下罚款。  第四十四条 物业服务企业应当将下列信息在物业管理区域内显著位置公示：  （一）物业服务企业的资质证书、项目负责人的基本情况、联系方式、物业服务投诉电话；  （二）物业服务合同约定的服务内容、服务标准、收费项目、收费标准、收费方式等；  （三）电梯、消防、监控等专项设施设备的日常维修保养单位的名称、资质、联系方式和应急处置方案等；  （四）业主交纳物业服务费用、公共水电分摊费用情况，住宅专项维修资金使用情况、物业共用部位和共用设施设备经营所得收益；  （五）房屋装饰装修及使用过程中的结构变动等安全事项；  （六）其他应当公示的信息。  业主对公示内容有异议的，物业服务企业应当予以答复。 | | | |
| 处罚种类 | 罚款 | | | |
| 自由裁量基准 | | | | |
| 情形描述 | 逾期不改正的 | 未公示本条例第四十四条中三项以下资料的 | 裁量幅度 | 处三万元以上四万元以下罚款 |
| 未公示本条例第四十四条中三项以上资料的 | 处四万元以上五万元以下罚款 |

二、房屋租赁类

|  |  |  |  |  |  |
| --- | --- | --- | --- | --- | --- |
| 行为名称 | **对房屋租赁当事人、住房租赁企业或者房地产经纪机构提交虚假住房租赁登记备案材料的处罚** | | | | |
| 法律依据 | 【地方政府规章】《南京市房屋租赁管理办法》（南京市人民政府令第338号）  第四十三条 违反本办法第十四条规定，房屋租赁当事人、住房租赁企业或者房地产经纪机构提交虚假住房租赁登记备案材料的，由房产部门责令限期改正；逾期未改正的，对个人处一百元以上五百元以下罚款，对单位处一万元以上三万元以下罚款。  第十四条 房屋租赁当事人应当在签订房屋租赁合同后三十日内，向房屋所在地房产部门或者其委托的镇人民政府、街道办事处申请房屋租赁登记备案，并提交下列材料：  （一）房屋权属证书或者其他房屋权属材料；  （二）房屋租赁合同；  （三）房屋租赁当事人身份证件等合法证明。  房屋租赁合同变更或者解除的，房屋租赁当事人应当在三十日内向原备案机关申请办理房屋租赁登记备案变更后者注销手续。  住房租赁企业出租住房的，由住房租赁企业办理房屋租赁登记备案。房地产经纪机构促成房屋租赁合同订立的，可以代为办理房屋租赁登记备案。  房屋租赁当事人、住房租赁企业和房地产经纪机构提交的材料应当真实、合法、有效，不得提交虚假材料。 | | | | |
| 处罚种类 | 罚款 | | | | |
| 自由裁量基准 | | | | | |
| 情形描述 | 逾期未按照要求改正的 | 个人 | 提供虚假材料涉及第十四条规定的备案材料其中一项的 | 裁量幅度 | 处一百元以上二百元以下罚款 |
| 提供虚假材料涉及第十四条规定的备案材料其中二项的 | 处二百元以上三百元以下罚款 |
| 提供虚假材料涉及第十四条规定的备案材料其中三项的 | 处三百元以上五百元以下罚款 |
| 单位 | 提供虚假材料涉及第十四条规定的备案材料其中一项的 | 处一万元以上一万五千元以下罚款 |
| 提供虚假材料涉及第十四条规定的备案材料其中二项的 | 处一万五千元以上二万元以下罚款 |
| 提供虚假材料涉及第十四条规定的备案材料其中三项的 | 处二万元以上三万元以下罚款 |

|  |  |  |  |  |
| --- | --- | --- | --- | --- |
| 行为名称 | **对从事转租经营的住房租赁企业未设立住房租赁资金监管账户的处罚** | | | |
| 法律依据 | 【地方政府规章】《南京市房屋租赁管理办法》（南京市人民政府令第338号）  第四十四条 违反本办法第二十二条第一、二款规定，从事转租经营的住房租赁企业未设立住房租赁资金监管账户，或者未按照规定收集、使用监管账户资金的，由房产部门责令限期改正；逾期未改正的，由房产部门予以通报批评，可处以三万元以上十五万元以下罚款。  第二十二条 从事转租经营的住房租赁企业应当按照国家有关规定在商业银行设立住房租赁资金监管账户。  从事转租经营的住房租赁企业单次收取租金超过三个月的，或者单次收取押金超过一个月的，应当将收取的租金、押金纳入住房租赁资金监管账户，通过住房租赁资金监管账户向房屋权利人支付租金、向承租人退还押金。 | | | |
| 处罚种类 | 通报批评、罚款 | | | |
| 自由裁量基准 | | | | |
| 情形描述 | 逾期未按照要求改正的 | 行政处罚立案前改正的 | 裁量幅度 | 通报批评，可处三万元以上五万元以下罚款 |
| 行政处罚立案后事先告知书送达前改正的 | 通报批评，可处五万元以上十万元以下罚款 |
| 行政处罚立案后事先告知书送达前未改正的 | 通报批评，可处十万元以上十五万元以下罚款 |

|  |  |  |  |  |
| --- | --- | --- | --- | --- |
| 行为名称 | **对从事转租经营的住房租赁企业未按照规定归集、使用监管账户资金的处罚** | | | |
| 法律依据 | 【地方政府规章】《南京市房屋租赁管理办法》（南京市人民政府令第338号）  第四十四条 违反本办法第二十二条第一、二款规定，从事转租经营的住房租赁企业未设立住房租赁资金监管账户，或者未按照规定收集、使用监管账户资金的，由房产部门责令限期改正；逾期未改正的，由房产部门予以通报批评，可处以三万元以上十五万元以下罚款。  第二十二条 从事转租经营的住房租赁企业应当按照国家有关规定在商业银行设立住房租赁资金监管账户。  从事转租经营的住房租赁企业单次收取租金超过三个月的，或者单次收取押金超过一个月的，应当将收取的租金、押金纳入住房租赁资金监管账户，通过住房租赁资金监管账户向房屋权利人支付租金、向承租人退还押金。 | | | |
| 处罚种类 | 通报批评、罚款 | | | |
| 自由裁量基准 | | | | |
| 情形描述 | 逾期未按照要求改正的 | 行政处罚立案前改正的 | 裁量幅度 | 通报批评，可处三万元以上五万元以下罚款 |
| 行政处罚立案后事先告知书送达前改正的 | 通报批评，可处五万元以上十万元以下罚款 |
| 行政处罚立案后事先告知书送达前未改正的 | 通报批评，可处十万元以上十五万元以下罚款 |

三、近现代建筑保护类

|  |  |  |  |  |
| --- | --- | --- | --- | --- |
| 行为名称 | **对擅自修缮重要建筑或者未按照批准的修缮方案修缮的处罚** | | | |
| 法律依据 | 【地方性法规】《南京市重要近现代建筑和近现代建筑风貌区保护条例》  第四十条 违反本条例规定，擅自修缮重要建筑或者未按照批准的修缮方案修缮的，由市房产行政主管部门责令其改正，并可处以二百元以上二千元以下罚款；造成严重后果的，处以五千元以上五万元以下罚款。  第二十八条 重要建筑的所有人、使用人和管理人修缮房屋的，应当在施工前将修缮方案报市房产行政主管部门审查批准，市房产行政主管部门应当自接到方案之日起七日内作出决定。对符合修缮规定的，予以批准；不予批准的，书面说明理由。逾期未书面答复的，视为批准。  重要建筑的所有人、使用人和管理人应当按照批准的修缮方案进行施工，不得擅自变更。 | | | |
| 处罚种类 | 罚款 | | | |
| 自由裁量基准 | | | | |
| 情形描述 | 修缮部位不涉及《保护规划图则》中的保护要点，未造成严重后果的 | | 裁量基准 | 可处二百元以上二千元以下罚款 |
| 造成严重后果的 | 修缮部位涉及《保护规划图则》中的保护要点，行政处罚立案前已按照要求改正的 | 处五千元以上二万元以下罚款 |
| 修缮部位涉及《保护规划图则》中的保护要点，行政处罚立案前未按照要求改正的 | 处二万元以上五万元以下罚款 |

|  |  |  |  |
| --- | --- | --- | --- |
| 行为名称 | **对擅自设置、移动、涂改或者损毁标志牌的处罚** | | |
| 法律依据 | 【地方性法规】《南京市重要近现代建筑和近现代建筑风貌区保护条例》  第三十八条 违反本条例规定，擅自设置、移动、涂改或者损毁标志牌的，由市房产行政主管部门处以二百元以上二千元以下罚款。  第二十五条 重要建筑和风貌区（含被依法确定为文物保护单位的重要建筑和被依法确定为历史文化街区的风貌区），由市房产行政主管部门设置统一的标志牌。标志牌中应当标明重要建筑或者风貌区的名称、文化艺术价值、历史背景等内容。  任何单位和个人不得擅自设置、移动、涂改或者损毁标志牌。 | | |
| 处罚种类 | 罚款 | | |
| 自由裁量基准 | | | |
| 情形描述 | 擅自设置、移动标志牌的 | 裁量基准 | 处二百元以上五百元以下罚款 |
| 擅自涂改标志牌的 | 处五百元以上一千元以下罚款 |
| 擅自损毁标志牌的 | 处一千元以上二千元以下罚款 |

|  |  |  |  |
| --- | --- | --- | --- |
| 行为名称 | **对擅自拆除或者迁移重要建筑和风貌区内建筑的处罚** | | |
| 法律依据 | 【地方性法规】《南京市重要近现代建筑和近现代建筑风貌区保护条例》  第三十九条 违反本条例规定，擅自拆除或者迁移重要建筑和风貌区内建筑的，由市房产行政主管部门责令其恢复原状，并可处以该建筑重置价一至三倍的罚款。  第二十条 重要建筑和风貌区内的建筑不得擅自拆除或者迁移。因重大市政基础设施建设和保护需要，必须拆除或者迁移的，由市规划行政主管部门会同市房产、文物行政主管部门提出，并征求有关区、县人民政府和单位意见，经专家委员会评审，报市人民政府批准。 | | |
| 处罚种类 | 罚款 | | |
| 自由裁量基准 | | | |
| 情形描述 | 经专家委员会评定可恢复原状，行政处罚立案前恢复原状的 | 裁量幅度 | 可处该建筑重置价一倍以上一点五倍以下的罚款 |
| 经专家委员会评定可恢复原状，行政处罚立案前未恢复原状的 | 可处该建筑重置价一点五倍以上二倍以下的罚款 |
| 经专家委员会评定不可恢复原状的 | 可处该建筑重置价二倍以上三倍以下的罚款 |

四、行政强制类

|  |  |  |  |  |
| --- | --- | --- | --- | --- |
| 行为名称 | **对正在进行的违法拆改施工现场进行查封，对违法施工设备、工具和建筑材料进行扣押** | | | |
| 法律依据 | 【地方性法规】《南京市房屋使用安全管理条例》  第五十九条　房屋安全行政主管部门应当会同规划、建设、城市管理、公安、镇人民政府、街道办事处建立房屋安全联合执法机制，依法查处危害或者可能危害房屋安全的违法行为。  房屋安全行政主管部门对正在进行的违法拆改房屋行为，应当责令立即停止施工；必要时可以查封施工现场，扣押违法施工的设备、工具和建筑材料。  装饰装修行政主管部门应当加强对装饰装修工程和单位的管理，发现违法行为及时查处。 | | | |
| 强制种类 | 查封、扣押 | | | |
| 自由裁量基准 | | | | |
| 情形描述 | 正在进行的违法拆改行为 | 涉及装饰装修拆改房屋主要承重构件、抗震措施的，超过设计标准增大荷载的 | 裁量幅度 | 可查封施工现场，扣押违法施工的设备、工具和建筑材料 |
| 涉及在楼面结构层开凿、扩大洞口，或者拆改房屋中抗震、防火措施以外的非承重墙体的，经责令改正未按要求停止施工的 | 可查封施工现场，扣押违法施工的设备、工具和建筑材料 |
| 涉及在楼面结构层开凿、扩大洞口，或者拆改房屋中抗震、防火措施以外的非承重墙体的，经责令改正已按要求停止施工的 | 可不查封施工现场或不扣押违法施工的设备、工具和建筑材料 |
| 装饰装修拆改房屋主要承重构件、抗震措施的，超过设计标准增大荷载，已按要求恢复原状的；或者依法依规办理规划和施工许可手续的 | 可解除相关查封、扣押措施 |
| 在楼面结构层开凿、扩大洞口，或者拆改房屋中抗震、防火措施以外的非承重墙体，已按规定取得房屋结构变动安全许可的或按规定完成整改的；或者依法依规办理规划和施工许可手续的 | 可解除相关查封、扣押措施 |