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**