

上海市住房和城乡建设管理委员会文件

沪建质安〔2024〕12号

上海市住房和城乡建设管理委员会 关于做好既有建筑玻璃幕墙 专项排查整治工作的通知

各区建设管理部门、房屋管理部门，各特定地区管委会，各有关单位：

为加强本市超过设计使用年限的既有建筑玻璃幕墙安全使用管理，保障社会公共安全，降低玻璃幕墙高坠风险，根据《上海市建筑玻璃幕墙管理办法》（市政府令第77号，以下简称《管理办法》）的要求，在全市范围内对超过设计使用年限的既有建筑玻璃幕墙（以下简称“超设计年限玻璃幕墙”）开展专项排查整治工作，现将具体要求通知如下：

一、指导思想

以习近平新时代中国特色社会主义思想为指导，全面贯彻党的二十大精神和市委市政府决策部署，树牢安全发展理

念，牢牢守住底线，始终以“时时放心不下”的责任感，及时消除城市运行安全风险隐患，推动经济社会高质量发展，确保人民群众生命和财产安全。

二、专项整治范围

本市辖区内所有交付使用的超设计年限的玻璃幕墙建筑。

三、整治目标

按照底数清、隐患明、措施实的目标，全面落实业主的安全主体责任、属地管理部门监管责任，形成完善的超设计年限玻璃幕墙管理体系，健全玻璃幕墙重大隐患清单动态更新的常态长效机制。

四、专项整治的方式和步骤

本次专项整治分为三个阶段：

（一）基本信息核查更新（即日起至2024年1月31日）

结合“上海市建筑幕墙管理平台”（www.yunmuqiang.cn，以下简称“平台”）现有数据，对全市所有交付使用的超设计年限玻璃幕墙进行排查摸底，进一步更新完善平台中的基础信息。

玻璃幕墙建筑业主（以下简称“业主”）及受委托的物业单位，应对平台内录入的建筑基本信息进行更新核查，重点核查平台中房屋建造年代、设计图纸、产权及物业单位、安全责任人员、幕墙面积及结构形式、是否邻靠道路

等信息。

各区建设管理部门、特定地区管委会（以下简称“各区建设管理部门”）负责督促玻璃幕墙建筑业主和物业单位做好玻璃幕墙建筑基本信息更新核查工作，并于2024年1月31日前通过平台完成对本辖区内玻璃幕墙楼宇基础信息的更改审核后，提交上海市既有建筑玻璃幕墙整治办公室（以下简称“市幕墙办”）。

市幕墙办根据各区核查报送的信息对系统内全市超设计年限玻璃幕墙楼宇数量及基础信息进行更新，并作为后期跟踪复查依据。

（二）开展安全性鉴定（2024年2月1日至6月30日）

在完成超设计年限玻璃幕墙平台信息更新的基础上，业主应根据《管理办法》要求，对超过设计使用年限但需要继续使用的既有玻璃幕墙，委托具有玻璃幕墙检测能力的单位进行安全性鉴定，同时应每年进行一次检查。物业单位应当履行告知督促业主依法开展安全性鉴定、检查，维护玻璃幕墙使用安全的义务。

受委托的鉴定单位应严格执行现行政策法规和技术标准，制定鉴定工作方案，按照规定的程序，对超设计年限玻璃幕墙开展踏勘鉴别、资料收集、材料检测、结构和构造检测、结构承载力核验、鉴定评定等工作，形成有明确结论的安全性鉴定报告（示例见附件），并协助业主及时上

传安全性鉴定报告至平台，作为各区整治销项依据。不得简化安全性鉴定程序，不得以定期检查报告、自查报告等代替玻璃幕墙安全性鉴定报告。安全性鉴定过程应进行实时记录并签名，现场重点部位须留存影像资料，报告内容应当经检测鉴定人员、项目负责人、技术负责人等编制、审核确认并加盖单位公章。

市住房城乡建设管理委应急管理处、市房管局物业管理处、市住房城乡建设管理委科技委事务中心、市建筑建材业市场管理总站、市建设工程安质监总站、市物业事务管理中心等市幕墙办成员单位应根据《沪建质安〔2019〕414号》文件中的职责分工牵头行业协会、有关企业，组织专业技术力量为超设计年限玻璃幕墙的安全性鉴定工作提供技术保障，配合整治工作协调推进。

各区建设管理部门应当对辖区内超设计年限玻璃幕墙的鉴定检查情况组织专项监督检查，督促责任各方履行义务。对未履行安全性鉴定、维修义务的，各区建设管理部门应根据《管理办法》相关条款责令限期改正，逾期不改正的应依法处罚。各区房屋管理部门应当督促物业服务单位按照规定协助业主维护玻璃幕墙的使用安全。

经检查、安全性鉴定发现玻璃幕墙存在安全隐患的，业主及物业服务单位应当及时采取有效措施消除隐患并委托原施工单位或者其他有玻璃幕墙施工资质的单位进行维修。

（三）整治情况抽查（2024年7月1日至12月31日）

市住房城乡建设管理委将结合“2024年上海市既有建筑玻璃幕墙巡查整治”工作，通过对超设计年限玻璃幕墙专项整治工作情况抽查复核，重点针对“超龄幕墙基本信息、鉴定机构技术能力、鉴定流程规范性、鉴定结果录入管理”等方面，对全市各区超设计年限玻璃幕墙专项整治情况进行监督指导和全面评价，督促各区强化属地监管、落实物业业主主体责任、有效降低高坠风险。

五、工作要求

（一）提高思想认识。各区建设管理部门和房屋管理部门要进一步提高思想认识，积极指导、协调属地街道，保障本次专项整治工作顺利推进。各鉴定机构要依法依规、客观公正、严肃认真地做好鉴定工作，保证所有鉴定档案的可追溯性。业主应当协调物业服务单位落实人员经费，为房屋鉴定提供场地等必要条件，以及真实的勘察报告、设计图纸等资料。

（二）保障技术能力。根据《管理办法》要求，业主应当委托具有玻璃幕墙检测能力的单位进行安全性鉴定。为保证鉴定结果的真实性、科学性、公正性，受委托的安全性鉴定单位应具备《建设工程勘察设计管理条例》规定的建筑工程设计能力及《建设工程质量检测管理办法》规定的建筑幕墙工程检测能力，或具备《建设工程勘察设计管理条例》规定的建筑工程设计能力及行业管理部门认定的房屋检测能力。

（三）强化督促指导。各区建设管理部门应协调各区房屋管理部门形成工作推进小组，负责指导推进本辖区内既有建筑玻璃幕墙的专项整治工作，对超设计年限玻璃幕墙整治工作弄虚作假、拒不落实的楼宇，要予以通报；对存在危害公共安全隐患的，要约谈相关业主、物业单位，责令限期整改。市幕墙办适时组织相关部门对各区专项整治工作开展督导评估。

2024年1月12日

（此件主动公开）

（联系人：李梦圆；联系方式：23113188）

附件

鉴定报告（示例）

报告编号：

既有建筑玻璃幕墙安全性鉴定报告



鉴定单位(盖章)

年 月 日

目 录

- 1、项目概况
- 2、鉴定依据
- 3、工程概况
- 4、现场检测
- 5、结构承载力复核
- 6、安全性等级评定
- 7、处理建议
- 8、结论

既有建筑玻璃幕墙安全性鉴定报告

1.项目概况

房屋名称:

房屋地址:

结构类型:

建筑层数:

幕墙类型:

幕墙检测范围:

建造时间:

建设单位:

幕墙设计单位:

幕墙施工单位:

物业管理公司:

委托单位:

委托单位地址:

委托原因与要求:

主要检测内容:

现场检测日期:

情况说明:

2.鉴定依据

- [1] 国家标准,《建筑幕墙》GB/T21086;
- [2] 国家标准,《建筑用硅酮结构密封胶》GB 16776;
- [3] 国家标准,《建筑用安全玻璃第2部分:钢化玻璃》GB 15763.2;
- [4] 国家标准,《建筑结构荷载规范》GB50009-2012;
- [5] 行业标准,《玻璃幕墙工程技术规范》JGJ 102;
- [6] 行业标准,《玻璃幕墙工程质量检验标准》JGJ/T 139;
- [7] 上海市工程建设规范,《建筑幕墙安全性能检测评估技术规程》DG/TJ08-803;
- [8] 上海市工程建设规范,《建筑幕墙工程技术规范》DGJ 08-56;
- [9] 上海市工程建设规范《既有建筑幕墙检测及安全性鉴定技术标准》DG/TJ 08-803;
- [10] 上海市政府令,《上海市建筑玻璃幕墙管理办法》上海市人民政府令第77号;
- [11] 国家发展和改革委员会,《建筑安全玻璃管理规定》([2003]2116号);
- [12] 住房和城乡建设部,《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);
- [13] 委托方提供的具有法律效力的幕墙设计图纸。

3.工程概况

3.1 主体结构概况(包括建筑物高度、主体结构形式;主楼幕墙高度、结构层高度

裙房幕墙高度、结构层高； 幕墙与主体结构连接形式)

3.2 幕墙类型、面积及使用部位（附照片）

4.现场检测

4.1 工程资料复核（核查幕墙的竣工图、幕墙计算书、幕墙工程（隐蔽）验收资料、主要幕墙材料的质保证书及复验报告等工程资料是否齐全）

4.2 幕墙结构布置复核

4.3 外观质量普查（面板、铝合金型材、外露构件、结构胶及密封胶、开启窗、幕墙与主体结构连接、幕墙周边封口、变形缝的处理、幕墙排水系统等）

4.4 玻璃规格检测

4.5 型材规格检测（包括外露构件）

4.6 型材表面防腐检测

4.7 结构胶及密封胶检测

4.8 开启窗

4.9 连接构造检测（幕墙面板与框架连接方式、幕墙横梁与立柱连接方式、框架与主体结构连接方式）

5.结构承载力复核

5.1 面板结构承载力复核

5.2 支承构件承载力复核

5.3 连接节点承载力复核

5.4 结构胶承载力复核

6.安全性等级评定

6.1 建筑幕墙子项安全等级评定

6.2 建筑幕墙安全性能等级综合评定

7.处理建议

8.结论

8.1 经检测本幕墙的质量保证资料、现场使用情况和技术资料，基本符合（或不
符合）现行的国家幕墙相关要求，在做好日常维护保养的同时尚可安全使用。

8.2 经检测本幕墙的质量保证资料、现场使用情况和技术资料，存在如下具体问
题，不符合现行的国家幕墙相关（明确不符合项）规定，建议依据综合评定等
级采取相应措施、确定其性能保证幕墙的安全使用。

项目负责人： (签名)

项目参加人： (签名)

报告审核人： (签名)

报告批准人： (签名)

..... 鉴定单位 (盖章)

上海市住房和城乡建设管理委员会办公室

2024年1月15日印发
