

# 深圳市住房和建设局文件

深建物业〔2016〕43号

---

## 深圳市住房和建设局关于加强建筑幕墙 安全管理的通知

各区住房和建设局、宝安区建设局，各新区城建局、前海管理局规划建设处，市建筑工程质量安全监督总站，各建设、设计、审图、施工、监理、检测鉴定单位，各既有建筑幕墙业主：

近年来，我市建筑幕墙发生数次因幕墙玻璃自爆或脱落造成的损物、伤人事件，危害人民群众生命财产安全，引发社会广泛关注。造成这些安全危害的原因，除建筑幕墙工程技术缺陷、材料缺陷等因素外，对人员密集、流动性大等特定环境、特定建筑的安全防护工作重视不够，建筑幕墙维护管理责任落实不到位，也是重要原因。为切实加强我市建筑幕墙安全管

理，保护人民群众生命财产安全，维护城市公共安全，根据《中华人民共和国建筑法》、《中华人民共和国安全生产法》、《建设工程质量管理条例》及《既有建筑幕墙安全维护管理办法》(建质〔2006〕291号)等法律、法规、规章的规定，现就有关事项通知如下：

一、建设单位是在建幕墙工程质量安全第一责任人。建设单位对拟建建筑幕墙要综合考虑城市景观、周边环境以及建筑性质和使用功能等因素，按照建筑安全、环保和节能等要求合理控制建筑幕墙的类型、形状和面积。

二、对于单体幕墙面积大于 10000 平方米或幕墙高度大于 50 米的幕墙工程，建设单位应当在初步设计阶段，编制建筑幕墙安全性报告，组织幕墙专家对设计方案进行专项安全论证。

三、住宅、党政机关办公楼、医院门诊急诊楼和病房楼、中小学校、托儿所、幼儿园、养老院的新建、改建、扩建工程以及立面改造工程，不得在二层以上采用玻璃或石材幕墙。

对人员密集、流动性大的商业中心，交通枢纽，公共文化体育设施等场所，临近道路、广场及下部为出入口、人员通道的建筑，禁止采用全隐框玻璃幕墙；以上建筑在二层及以上安装玻璃或石材幕墙的，应在幕墙下方周边区域合理设置绿化带或裙房等缓冲区域，也可采用挑檐、顶棚、防冲击雨篷等防护设施，防止发生幕墙玻璃或石材坠落伤害事故。

石材幕墙外装饰线条必须采用可靠的机械锚固连接。

玻璃幕墙采用夹层玻璃时，消防登高面侧的幕墙每层应设置消防应急可击碎的钢化玻璃，并设置明显的警示标志。

四、玻璃幕墙的面板，除夹层玻璃外应选用均质钢化玻璃及其制品；人员密集、流动性大的重要公共建筑，且可能造成人身伤害、财产损失的幕墙玻璃面板，倾斜或倒挂的幕墙玻璃必须采用夹层玻璃；点支承、隐框、半隐框玻璃幕墙和隐框开启扇用中空玻璃的第二道密封胶必须采用硅酮结构密封胶。

五、设计单位应当严格按照相关技术标准和本通知要求进行设计，在建筑幕墙施工图设计阶段，落实建筑幕墙安全性报告中的专家论证意见。幕墙设计单位严格按照本通知要求进行设计，并不得降低原设计标准。

对需要委托专业设计单位进行幕墙工程深化设计的，建筑设计单位应在设计文件中明确相应的设计要求，确定技术接口要求和设计深度，并对深化设计单位的设计成果文件进行符合性审核，审核意见需经建筑、结构专业注册执业人员签章确认。

六、施工图审查机构应包括审查建筑幕墙施工图设计文件是否满足建筑幕墙安全性报告要求，并将本通知要求作为重点审查内容，不符合要求的建筑幕墙施工图，不得通过审查。

七、施工单位应在施工前编制建筑幕墙施工组织设计和专项安全施工方案，经总承包单位和监理单位审批后方可执行。需进行幕墙工程专项安全论证的，必须按相关规定执行。

八、监理单位应当审查幕墙工程专项安全方案是否符合本通知要求。监理单位应编制幕墙工程专项监理细则，对幕墙工程的重点部位、关键工序实施旁站监理；应对幕墙工程施工前的原材料及幕墙的四项性能检测实施见证，不得未检验先施工；应对幕墙工程执行国家法律法规和技术标准规范，特别在方案设计、施工图设计和施工方案的安全技术审核中严格把关，工程竣工前应组织相关单位对幕墙工程进行专项验收。

九、建设单位应高度重视幕墙工程的技术风险管理，积极投保建筑工程一切险、安装工程一切险、工程质量保证保险等建设工程质量保险，为工程竣工后一定期限内出现的质量缺陷及由此造成的其他民事责任等提供风险保障。工程勘察单位、设计单位、监理单位、施工单位、施工图审查机构等也应积极投保相应的责任保险。

十、施工单位应按国家有关规定和合同约定对建筑幕墙实施保修，保修期不少于两年。

玻璃幕墙工程竣工验收满 1 年时，施工单位应当进行一次全面检查。其中，对施加预拉力的拉杆或者拉索的玻璃幕墙工程，在工程竣工验收后 6 个月时，进行一次全面的预拉力检查和调整。经检查发现存在安全隐患的，施工单位应当及时予以维修。

在幕墙工程竣工时，施工单位应当向建设单位提供《建筑幕墙使用维护说明书》（样式详见附件 1），并载明该工程的设

计依据、主要性能参数、合理使用年限及今后使用、维护、检修要求，以及需要注意的事项。

施工单位可以通过购买工程质量保险的方式引入第三方机构强化幕墙工程的质量管理和履行保修责任。施工单位购买了幕墙工程质量保险的，建设单位不应扣留保修金。

十一、非建筑物产权人的建设单位，应向业主提供包括《建筑幕墙使用维护说明书》在内的完整技术资料，并在工程竣工验收后三个月内，向当地城建档案馆报送一套符合相关规定的建设工程档案。

十二、既有建筑幕墙的安全维护，实行业主负责制。建筑物为单一业主所有的，该业主为其建筑幕墙的安全维护责任人；建筑物为多个业主共同所有的，各业主应按各自拥有物业建筑面积的比例承担既有建筑幕墙安全维护责任，并应共同协商确定一个安全维护责任人，牵头负责既有建筑幕墙的安全维护。

安全维护责任人可将既有建筑幕墙的日常维护、检修等工作委托物业服务企业或者其他专门从事建筑幕墙维护的单位进行。

鼓励业主投保既有建筑幕墙安全使用的相关责任保险。

十三、既有建筑幕墙的安全维护责任包括：

（一）按国家有关标准和《建筑幕墙使用维护说明书》进行日常使用及常规维护、检修；

(二) 按规定进行安全性鉴定和大修;

(三) 制定突发事件处置预案, 并对因既有建筑幕墙事故而造成的人员伤亡和财产损失依法进行赔偿;

(四) 保证用于日常维护、检修、安全性鉴定与大修费用;

(五) 建立相关维护、检修、安全性鉴定档案。

十四、安全维护责任人应加强建筑幕墙的日常使用维护管理, 及时制止可能引发安全隐患的使用行为(建筑幕墙安全使用注意事项详见附件 2), 发现有部件损坏或者松动的, 应及时进行维修、更换。

十五、安全维护责任人应当委托原施工单位或者其他有相应建筑幕墙施工资质的单位按照下列要求对幕墙进行定期检查:

(一) 超过设计使用年限需继续使用的建筑幕墙应每年检查一次。

(二) 幕墙工程竣工验收 1 年后, 每 5 年进行一次检查。

(三) 对施加预拉力的拉杆或者拉索的幕墙工程, 竣工后每 3 年应检查一次。

(四) 建筑幕墙交付使用满 10 年后应对该工程不同部位的硅酮结构密封胶进行粘结性能的抽样检查, 此后每 3 年进行一次检查。

(五) 当遭遇地震(抗震设防烈度及以上)、强台风、火灾、雷击、爆炸等自然灾害或突发事故后, 应及时对建筑幕墙

进行全面检查。

定期检查应当按照国家、省、市相关技术标准的要求实施。负责检查的单位应当向安全维护责任人提交检查报告，并对检查报告结论负责。

十六、幕墙工程自竣工验收交付使用后，应当每十年进行一次安全性鉴定。既有建筑幕墙出现下列情形之一时，安全维护责任人应当委托具有建筑幕墙检测资质的单位进行安全性鉴定：

（一）2005年12月31日前竣工验收交付使用的建筑幕墙；

（二）未按《建筑装饰装修工程质量验收规范》（GB 50210-2001）进行工程验收的建筑幕墙；

（三）原设计或制造安装过程中遗留下较严重的缺陷，需鉴定其实际承载能力的建筑幕墙；

（四）年久失修或已超过原设计使用年限需继续使用的建筑幕墙。

（五）面板、连接构件或局部墙面等出现异常变形、脱落、爆裂现象；

（六）建筑主体结构经检测、鉴定存在安全隐患。

（七）经检查出具结论需进一步鉴定的。

鉴定单位依据国家有关技术标准，进行既有建筑幕墙的安全性鉴定，提供真实、准确的鉴定结果，并依法对鉴定结果负

责。

十七、经检查、安全性鉴定发现建筑幕墙存在安全隐患的，安全维护责任人应当立即采取安全防范措施并及时委托具有相应建筑幕墙施工资质的单位进行维修，避免发生安全事故。

十八、安全维护责任人应当建立建筑幕墙使用维护管理档案，包括《建筑幕墙使用维护说明书》在内的完整技术资料、维保合同及记录、检查合同及记录、安全性鉴定合同及记录、维修以及采取防护措施等内容。每年 12 月填报《深圳市既有建筑幕墙使用维护情况报表》（报表样式详见附件 3），将当年建筑幕墙定期检查、安全性鉴定、维修以及采取防护措施等情况报辖区建设行政管理部门。

十九、全市新建、改建、扩建工程和立面改造工程中建筑幕墙部分的质量安全监管，按照现有市、区两级政府管理权限相关规定执行。

二十、市建设行政主管部门负责制定全市既有建筑幕墙安全管理的政策法规和技术标准，建立既有建筑幕墙应急处置专家库，组织专项检查，督促各区（新区）落实既有建筑幕墙安全监督管理工作。

区（新区）建设行政主管部门负责辖区既有建筑幕墙安全监督管理，具体开展以下工作：

（一）组织进行辖区既有建筑幕墙基本情况普查，建立既



有建筑幕墙管理档案。

(二) 开展辖区既有建筑幕墙安全使用维护宣传教育，提高安全责任意识，督促建筑幕墙业主和安全维护责任人切实履行建筑幕墙安全维护责任。

(三) 检查辖区既有建筑幕墙的设计、施工、质量监督、竣工验收等是否符合有关法定程序，竣工验收、备案技术资料是否完整，工程档案是否已向城建档案馆移交，责令不执行相关规定的建筑幕墙业主和安全维护责任人落实整改。

(四) 对因既有建筑幕墙发生事故造成严重后果的责任单位和责任人，依法进行处罚，并向社会公示。

(五) 每年 12 月向市建设行政主管部门报送当年辖区既有建筑幕墙安全维护的监督管理情况。

二十一、本通知所称建筑幕墙，是指玻璃幕墙、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。

既有建筑幕墙，是指各类已竣工验收交付使用的建筑幕墙。

二十二、本通知自发布之日起施行，有效期 6 个月。

附件：1. 《XX 幕墙工程建筑幕墙使用维护说明书（样式）》

2. 既有建筑幕墙安全使用注意事项

3. 《深圳市既有建筑幕墙使用维护情况报表（样式）》

深圳市住房和建设局

2016年7月22日

---

深圳市住房和建设局办公室

2016年7月22日印发

附件 1

(样式)

## XX 幕墙工程

建  
筑  
幕  
墙  
使  
用  
维  
护  
说  
明  
书

建设单位:

签 收 人:

签收日期:

XX 幕墙工程有限公司

年 月 日

一、 工程概况

.....

二、 幕墙主要材料

.....

三、 主要幕墙系统介绍

.....

四、 幕墙使用注意事项

.....

五、 易损零部件及更换方法

.....

六、 日常与定期的维护、保养要求

.....

七、 售后服务

.....

附： 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			
工程所在地址			
建设单位联系人		联系电话	
幕墙维护联系人		联系电话	
主要幕墙类型		幕墙最大标高	
竣工验收日期			
幕墙工程主要设计依据			
1			
2			
3			
4			
...			
本幕墙工程基本设计参数			
基本风压		地面粗糙度	
风荷载标准值	墙面区:	KN/m <sup>2</sup> ;	墙角区: KN/m <sup>2</sup>
抗震烈度		幕墙设计使用年限	
本幕墙工程主要性能参数			
抗风压性能		气密性能	
水密性能		平面内变形性能	
热工性能		隔声性能	
备注			

## 附件 2

### 既有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，应立即通知物业管理及相关部门采取必要的临时防护措施，并及时通知或请专业人员处理和维修。

7. 对存在玻璃爆裂、坠落伤害事故风险的既有玻璃幕墙应当根据不同情况，在玻璃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. 影响和危害既有建筑幕墙安全使用的其他行为。

附件 3

深圳市既有建筑幕墙使用维护情况报表 (样式)

单位 (盖章):

填报日期: 年 月 日

建筑名称		登记代码		
建筑地址				
建筑物产权情况		<input type="checkbox"/> 单一业主 <input type="checkbox"/> 业主 ≤ 50 户 <input type="checkbox"/> 业主 ≤ 100 户 <input type="checkbox"/> 业主 > 100 户 <input type="checkbox"/> 在售房产		
安全维护责任人 (代理)		是否有变更 <input type="checkbox"/> 有 <input type="checkbox"/> 无		
联系人姓名		联系电话		
建筑物总高度		建筑面积 (m <sup>2</sup> )		
主楼幕墙高度		裙房幕墙高度 (m)		
建设单位		设计单位		
总包单位		监理单位		
幕墙设计单位		幕墙施工单位		
开工时间		竣工时间		
幕墙概况	幕墙类型	数量 (m <sup>2</sup> )	面板材料及构造 (按实际情况填, 可以多选)	
	玻璃幕墙		<input type="checkbox"/> 框架式 <input type="checkbox"/> 单元式 <input type="checkbox"/> 点支 <input type="checkbox"/> 全玻 <input type="checkbox"/> 有结构胶 <input type="checkbox"/> 有张拉结构	
	石材幕墙		<input type="checkbox"/> 花岗石 <input type="checkbox"/> 其他石材 <input type="checkbox"/> 不锈钢短槽式 <input type="checkbox"/> 背栓式 <input type="checkbox"/> 其它方式	
	金属板幕墙		<input type="checkbox"/> 铝单板 <input type="checkbox"/> 蜂窝铝板 <input type="checkbox"/> 复合铝板 <input type="checkbox"/> 搪瓷板 <input type="checkbox"/> 其它金属板	
	人造板材幕墙		<input type="checkbox"/> 瓷板 <input type="checkbox"/> 陶板 <input type="checkbox"/> 微晶玻璃板 <input type="checkbox"/> GRC 板 <input type="checkbox"/> 其它人造板材	
定期检查	上一次整体定期检查	年 月 日	下一次整体定期检查	年 月 日
	上一次结构胶检查	年 月 日	下一次结构胶检查	年 月 日
	上一次预拉力调整	年 月 日	下一次预拉力调整	年 月 日
注: 既有建筑幕墙不含结构胶粘结装配或不含张拉结构时, 对应的项不须填写。				
使用维护情况	幕墙保养维护单位	<input type="checkbox"/> 无固定签约单位 <input type="checkbox"/> 签约单位:		
	本年度定期检查	<input type="checkbox"/> 未到期 <input type="checkbox"/> 已到期未检查 <input type="checkbox"/> 已委托 _____ 检查		
	本年度灾后检查	<input type="checkbox"/> 无灾害 <input type="checkbox"/> 已检查无隐患 <input type="checkbox"/> 已检查隐患已整改 <input type="checkbox"/> 已检查待整改		
	本年度安全事故	<input type="checkbox"/> 无事故 <input type="checkbox"/> 有, 内容		
	本年度维护费用	<input type="checkbox"/> ≤ 5 万元 <input type="checkbox"/> ≤ 10 万元 <input type="checkbox"/> ≤ 50 万元 <input type="checkbox"/> ≤ 100 万元 <input type="checkbox"/> > 100 万元		
本年度改造、扩建	<input type="checkbox"/> 无 <input type="checkbox"/> 有, 内容:			

注: 本表由建筑幕墙安全维护责任人 (或受委托单位) 向所在辖区建设行政主管部门填报, 首