

上海市住房和城乡建设管理委员会
上海市房屋管理局 **文件**

沪房更新〔2022〕147号

**关于上海市既有住宅外墙高坠隐患检查
工作的通知**

各区建设和管理委员会、区住房保障房屋管理局，各相关单位：

为进一步加强既有住宅外墙墙面及附着物、建筑附属构件高空坠物隐患（以下简称住宅外墙高坠隐患）的安全检查工作，切实提高既有住宅高坠隐患的管控水平，保障和维护人民群众生命、财产及城市公共安全，根据《上海市住宅物业管理规定》《上海市房屋使用安全管理办法》等规定，现将相关工作通知如下：

一、检查主体

各相关主体要依据规定，加强房屋使用安全检查。

（一）房屋使用安全责任人为住宅高坠隐患安全检查的责任主体，承担住宅高坠隐患安全检查、隐患处置及维修的责任。

（二）物业服务企业或小区自行管理机构，应对住宅共有部分的高坠隐患情况履行日常巡查的职责。

（三）业主大会依法通过管理规约等形式，对物业管理区域内的房屋使用安全涉及高坠隐患的事项予以明确，并督促房屋使用安全责任人、物业服务企业或小区自行管理机构履行相关义务和职责。

二、检查内容

住宅外墙高坠隐患日常巡查、常规安全检查主要内容包括：

（一）外墙墙面有无明显开裂、空鼓、脱落等情况；

（二）住宅共用外墙窗户、建筑附属构件有无明显裂缝、松动、脱落等情况；

（三）空调外机架、雨篷、花架、晾衣架、防盗窗等外墙附着物及户内外墙窗户有无明显变形、松动、脱落等情况。

三、检查方式和检测鉴定情形

（一）日常巡查

物业服务企业或小区自行管理机构应结合住宅小区实际情况，合理制定道路、楼道、屋面等公共区域巡查路线，定期对外墙墙面及附着物、建筑附属构件等部位

进行日常巡查，原则上每月不少于1次（遇台风、暴雨等极端异常天气时应当加大巡查频次）。

日常巡查应如实记录巡查时间、人员、巡查情况等相关信息，对于巡查中发现存在高坠隐患的，应记录隐患发生部位、隐患状态等情况。

（二）常规安全检查

1、房屋使用安全责任人可自行或委托物业服务企业、其他专业单位定期对外墙附着物及户内外墙窗户进行常规安全检查，原则上每半年至少一次。

2、住宅外墙墙面、建筑附属构件等存在下列情形之一的，房屋使用安全责任人可委托有资质的设计、监理、施工、检测等专业单位进行常规安全检查，原则上每年至少一次。

（1）外墙墙面及建筑附属构件实际使用年限在20年（含）以上的；

（2）外墙墙面使用马赛克、瓷质贴面、饰面砖等材料；

（3）建筑附属构件采用GRC、EPS、XPS等易脱落的装饰构件的；

（4）外墙墙面、建筑附属构件发生多次脱落或外墙高坠隐患未及时处置的，以及可能存在物业服务企业或小区自行管理机构日常巡查中难以发现的高坠隐患。

（三）检测鉴定情形

除日常巡查和常规安全检查中确需进行检测鉴定的情形外，存有下列情形之一的，房屋使用安全责任人应当委托房屋检测鉴定单位进行检测鉴定。

（1）外墙墙面、建筑附属构件等开裂、脱落且原因不明，影响公共安全的；

（2）外墙墙面、建筑附属构件有脱落危险，需要按照《上海市住宅物业管理规定》第七十三条组织实施维修的。

房屋质保期内发生前款第（1）项、第（2）项情形的，由房屋建设单位委托房屋检测鉴定单位进行检测鉴定。

（四）信息报送

1、日常巡查中发现存在高坠隐患的，物业服务企业或小区自行管理机构应立即将巡查情况报告相关责任人、房屋建设单位、业主委员会、居民委员会、镇（乡）人民政府、街道办事处。同时，物业服务企业应通过上海物业 APP 报送高坠隐患的相关情况，上报内容包括但不限于隐患照片、隐患具体位置等信息。

2、常规安全检查中发现存在高坠隐患的，受委托的设计、监理、施工、检测等专业单位应立即将高坠隐患检查情况向委托人报告，并在上海市物业管理监管与服务信息平台填报检查信息（检查表见附件）。

3、涉及住宅外墙墙面、建筑附属构件等检测鉴定的，

房屋检测鉴定单位应当向委托人出具检测鉴定报告，检测鉴定报告应当明确检测鉴定结论，并同步录入上海市房屋使用安全管理平台。

四、相关工作要求

（一）房屋使用安全责任人、物业服务企业或小区自行管理机构应严格履行房屋使用安全与管理职责和义务。物业服务企业或小区自行管理机构发现存在高坠隐患时，应及时书面告知相关房屋使用安全责任人；发生脱落且影响公共安全时，应立即采取应急防范措施，维护现场秩序并告知周边居民，避免发生坠物伤人事件，同时将相关情况向镇（乡）人民政府、街道办事处报告，并配合做好隐患处置等工作。

（二）各镇（乡）人民政府、街道办事处应结合本辖区内房屋使用的实际情况，协调、处理住宅外墙高坠隐患管控、处置等相关事务；加强对业主大会、业主委员会履行房屋使用安全责任的指导和监督，并督促、指导住宅高坠隐患安全检查工作；协助区房屋管理部门开展对住宅高坠隐患日常巡查、安全检查情况的抽查工作。

（三）各区房屋管理部门应组织力量，加强对镇（乡）人民政府、街道办事处、居民委员会、业主委员会、物业服务企业、专业单位等单位的工作指导，并对高坠隐患相关检查情况进行抽查；对抽查中发现的问题，应及时督促、指导房屋使用安全责任人、物业服务企业等予

以纠正；对于未按规定开展巡查、安全检查工作的单位或人员进行重点监督。

（四）其他行业管理部门应按照自身职责，根据需要制定行业管理范围内的房屋高坠隐患安全检查制度并督促落实。既有住宅以外的其他房屋使用安全责任人、物业服务企业、小区自行管理机构应制订房屋高坠隐患安全检查制度，并按规定积极履行房屋高坠隐患的安全检查责任。

- 附件：1、既有住宅外墙附着物等安全检查情况汇总表（一幢一表）
- 2、既有住宅外墙墙面、建筑附属构件等常规安全检查情况汇总表（一幢一表）

2022年12月5日

（此件公开发布）

上海市房屋管理局办公室

2022年12月14日印发

附件 1

既有住宅外墙附着物等常规安全检查情况汇总表 (一幢一表)

编号:

日期:

小区名称		层数		竣工时间	
地 址	区 街道(镇/乡) 居委(村) 路(组) 弄(支弄) 号(一 号)				
常规安全检查(专有部位)					
房屋使用安 全责任人	<input type="checkbox"/> 自行检查 <input type="checkbox"/> 委托单位:				
	委托检查人员		联系电话		
外墙附着物 隐患 (自用设施 设备)	<input type="checkbox"/> 空调外机及 支架	共计__处	<input type="checkbox"/> 脱落 室号: <input type="checkbox"/> 变形 室号: <input type="checkbox"/> 锈蚀 室号: <input type="checkbox"/> 其他 室号:		
	<input type="checkbox"/> 雨蓬	共计__处	<input type="checkbox"/> 脱落 室号: <input type="checkbox"/> 变形 室号: <input type="checkbox"/> 锈蚀 室号: <input type="checkbox"/> 其他 室号:		
	<input type="checkbox"/> 花架	共计__处	<input type="checkbox"/> 脱落 室号: <input type="checkbox"/> 变形 室号: <input type="checkbox"/> 锈蚀 室号: <input type="checkbox"/> 其他 室号:		
	<input type="checkbox"/> 防盗窗、外墙 窗户	共计__处	<input type="checkbox"/> 脱落 室号: <input type="checkbox"/> 变形 室号: <input type="checkbox"/> 锈蚀 室号: <input type="checkbox"/> 其他 室号:		
	<input type="checkbox"/> 外设晾晒装 饰	共计__处	<input type="checkbox"/> 脱落 室号: <input type="checkbox"/> 变形 室号: <input type="checkbox"/> 锈蚀 室号: <input type="checkbox"/> 其他 室号:		
	<input type="checkbox"/> 无				
检查结果处置建议		<input type="checkbox"/> 常规维护、定期检查 <input type="checkbox"/> 督促维修			

附件 2

既有住宅外墙墙面、建筑附属构件等常规安全检查情况 汇总表（一幢一表）

编号：

日期：

常规安全检查（共用部位）			
房屋使用 安全责任 人	<input type="checkbox"/> 自行检查 <input type="checkbox"/> 委托单位：		
	委托检查人		联系电话
外墙墙面 材质 (可多选)	<input type="checkbox"/> 面砖 <input type="checkbox"/> 马赛克 <input type="checkbox"/> 涂料 <input type="checkbox"/> 清水砖墙 <input type="checkbox"/> 水刷石 <input type="checkbox"/> 石材（湿粘/干挂/墙体本身） <input type="checkbox"/> 外保温 <input type="checkbox"/> 其他		
外墙墙面 隐患	共计_____处	<input type="checkbox"/> 裂缝 <input type="checkbox"/> 空鼓情况 <input type="checkbox"/> 外墙脱落 <input type="checkbox"/> 无	
建筑附属 构件隐患	<input type="checkbox"/> 阳台	共计___个	<input type="checkbox"/> 开裂 <input type="checkbox"/> 变形 <input type="checkbox"/> 锈蚀 <input type="checkbox"/> 其他
	<input type="checkbox"/> 共用部位门窗	共计___个	<input type="checkbox"/> 变形 <input type="checkbox"/> 松动 <input type="checkbox"/> 脱落 <input type="checkbox"/> 玻璃 裂碎 <input type="checkbox"/> 其他
	<input type="checkbox"/> 挑檐	共计___个	<input type="checkbox"/> 变形 <input type="checkbox"/> 剥落 <input type="checkbox"/> 脱落 <input type="checkbox"/> 其他
	<input type="checkbox"/> 空调承台板	共计___个	<input type="checkbox"/> 开裂 <input type="checkbox"/> 变形 <input type="checkbox"/> 脱落 <input type="checkbox"/> 其他
	<input type="checkbox"/> 装饰构件	共计___个	<input type="checkbox"/> 开裂 <input type="checkbox"/> 变形 <input type="checkbox"/> 脱落 <input type="checkbox"/> 其他
	<input type="checkbox"/> 无		
检查结果处置建议 (可多选)		<input type="checkbox"/> 常规维护、定期检查 <input type="checkbox"/> 对症修缮 <input type="checkbox"/> 及时排 险 <input type="checkbox"/> 设立警示区域、搭设防护设施 <input type="checkbox"/> 评估鉴 定	
日常巡查、安全检查内容是否已录入系统			<input type="checkbox"/> 是 <input type="checkbox"/> 否
填表人		联系电话	