

上海市住房和城乡建设管理委员会文件

沪建质安〔2025〕19号

上海市住房和城乡建设管理委员会关于 2024年上海市既有建筑玻璃幕墙安全 排查整治巡查工作情况的通报

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：

为深入贯彻市委、市政府关于加强城市安全管理的要求，提高玻璃幕墙日常监督管理水平，消除玻璃幕墙重大安全隐患，化解玻璃幕墙系统性安全风险，2024年7月至8月，市住房城乡建设管理委联合市房屋管理局，组织委科技委事务中心、市安质监总站、市市场管理总站、市物业管理中心、市防灾救灾研究所、市装饰装修行业协会等单位，开展了“2024年上海市既有建筑玻璃幕墙安全排查整治巡查”（以下简称“市级抽查”），并于11月开展了对市级抽查中开具整改单的42栋建筑及台风受损的10栋玻璃幕墙建筑的复查工作（以下简称“市级抽查复查”）。现将有关情况通报如下。

一、市级抽查范围

本次市级抽查覆盖 16 个区及临港新片区 840 栋玻璃幕墙建筑，抽取的玻璃幕墙建筑主要侧重三类情形，一是超 25 年设计使用年限且未上传安全性鉴定报告、系统中未记录楼宇日常巡查、5 年内开具过整改单的；二是《上海市既有建筑玻璃幕墙区级巡查工作导则》中规定的 III 类场所；三是玻璃幕墙面积超过 500 平方米及应纳管未纳管的既有建筑玻璃幕墙。本次市级抽查的主要方式是查看建筑玻璃幕墙整体外观，同时选取 3 至 5 个楼层，每层排查 2 至 3 个部位。

二、市级抽查内容

本次市抽查的主要内容为：

（一）玻璃幕墙的日常管理情况。业主或受委托物业服务单位是否制定既有建筑玻璃幕墙日常养护制度、是否落实专人负责、是否建立定期自查制度并留存相关记录或台账等材料；

（二）玻璃幕墙安全隐患情况。幕墙玻璃面板、开启系统、主要承力结构件、连接构件（螺栓）、幕墙密封系统及幕墙排水系统等项目的质量安全情况，是否存在私自改装情况，是否发生过坍塌、外凸，是否存在高坠风险等使用安全问题及整改情况，及其它严重危及玻璃幕墙使用安全的情况；

（三）系统纳管情况。信息平台纳管情况，安全维护责任人对“上海市建筑幕墙管理平台”

(<https://www.yunmuqiang.cn>, 以下简称“系统”)使用情况, 既有建筑基础信息是否完整准确, 日常安全维护中涉及的日常巡查台账、管理制度、定期检查报告、安全性鉴定报告、应急预案、隐患整改措施等相关资料的填报情况, 玻璃幕墙“楼宇码”张贴情况等;

(四) 年度重点工作推进情况。《2024 关于做好既有建筑玻璃幕墙专项排查整治工作的通知》《2024 关于立即开展本市既有建筑玻璃幕墙高坠隐患排查整治专项行动的通知》中涉及的超设计年限玻璃幕墙安全性鉴定和玻璃幕墙专项高坠隐患排查整治等。

市级抽查过程中, 依据《上海市既有建筑玻璃幕墙区级巡查工作导则(沪建质安〔2023〕385号)》(以下简称《导则》)对检查楼宇进行了风险分级标识, 并根据玻璃幕墙楼宇业主所属行业进行行业分类。

三、总体情况

本市自 2019 年开展市级抽查以来, 各区及特定地区管委会(以下简称“各区”)通过设立专项预算、加强对玻璃幕墙业主工作指导、规范第三方巡查单位技术要求, 不断更新完善纳管玻璃幕墙底数和基础信息, 实现了区级巡查质量和辖区内楼宇业主物业玻璃幕墙安全主体意识整体提升。今年汛期, 依托“市级抽查-区级巡查-楼宇自查”的高坠隐患三级发现处置机制和

“各级管理部门-技术单位-业主物业”协同联动的立体网络，实现汛前 11038 栋/次玻璃幕墙排查，消除高坠隐患 31 处，针对大风暴雨天气发布使用维护提示 19 次，推送预警短信 212891 条，高效抵御了台风连续登陆，守牢了在极端天气不断增加、超设计年限玻璃幕墙比重不断提升的双重压力下，玻璃幕墙不发生系统性破坏的安全底线。

截至 2024 年 10 月 31 日，全市区级巡查覆盖率 94.50%，区级巡查质量大幅提升，杨浦、徐汇、临港、闵行、虹口、长宁区巡查隐患发现率已达到市级抽查水平；全市楼宇码张贴率 73.62%，徐汇、普陀、奉贤、嘉定、宝山、崇明、金山 7 个区域楼宇码张贴率超过 90%；全市共督促楼宇开展安全性鉴定 257 栋，黄浦、长宁、闵行、嘉定、青浦 5 个区超设计年限玻璃幕墙安全性鉴定覆盖率超过 25%；全市督促楼宇自查 6507 栋，嘉定、闵行、杨浦、金山、奉贤、崇明 6 个区楼宇自查率超过 75%。

本次抽查 840 栋玻璃幕墙建筑中，建立玻璃幕墙管理制度的有 432 栋，占总抽查建筑数的 51.4%，建立日常巡查工作制度的有 407 栋，占总抽查建筑数的 48.5%，开展定期检查工作的有 74 栋，占总抽查建筑中应开展定期检查建筑数的 21.3%，开展安全性鉴定工作的 30 栋，占总抽查建筑中应开展安全性鉴定建筑数的 13.2%。（截止数据统计时间：8 月 6 日）

四、存在的问题

市级抽查中发现的主要问题如下：

（一）各区建筑底数有待进一步梳理

本次市级抽查的 840 栋玻璃幕墙建筑中，125 栋存在系统纳管信息不准确的情况。其中，29 栋既有建筑玻璃幕墙未及时纳管，22 栋建筑已拆除、21 栋为改建中的玻璃幕墙建筑、36 栋为非玻璃幕墙建筑、9 栋为构筑物、8 栋为重复建筑未及时更新系统数据（见附件 1）。

（二）部分建筑亟需落实整改

现场对建筑玻璃幕墙日常维护情况及安全隐患情况进行检查，共开具整改通知书 42 张，占总抽查建筑数的 5%。其中，外装饰条及扣板存在问题的 1 栋，五金件存在问题的 10 栋，开启扇无法正常启闭的 9 栋，玻璃破损的 32 栋，未设置安全托块的 12 栋，超过设计使用年限未提供安全性鉴定报告的 12 栋，存在上述两项及以上问题的 21 栋（见附件 2）。

（三）部分建筑业主物业管理责任未落实

部分玻璃幕墙建筑业主物业缺乏玻璃幕墙安全维护主体意识，未能按照国家和本市玻璃幕墙相关法规文件要求履行安全使用维护责任义务。本次市级抽查过程中，55 栋玻璃幕墙建筑业主物业拒不配合检查、20 栋玻璃幕墙应开展未开展安全性鉴定（见附件 3），337 栋建筑由于业主未张贴、张贴后维护不当等原因未见“楼宇码”规范张贴（见附件 4）。截至市级抽查复

查阶段，仍存在 6 栋应整改的玻璃幕墙建筑逾期未整改，1 栋玻璃幕墙建筑业主物业整改材料存在疑义（见附件 2）。

（四）部分区级监管力量有待加强

根据《上海市建筑玻璃幕墙管理办法》（以下简称“77 号令”）、《关于做好既有建筑玻璃幕墙专项排查整治工作的通知》《关于台风“贝碧嘉”过境后做好本市既有建筑玻璃幕墙安全使用的工作提示》，对于超设计年限及遭受台风造成损坏的玻璃幕墙应进行安全性鉴定。本次市级抽查发现的应开展未开展安全性鉴定的玻璃幕墙中，15 栋玻璃幕墙建筑系统内未见属地建设管理部门责令限期改正通知。截至 11 月 30 日，市级抽查开具整改单的玻璃幕墙中，6 栋仍处于建筑业主物业已完成处置整改待区建设管理部门复核阶段，5 栋建筑业主物业未按要求处置整改但区级复核通过（见附件 5）。

五、下一步措施

各区建设管理部门、房屋管理部门和各特定地区管委会（以下简称“各部门”）要以此次市级抽查工作为契机，进一步夯实“市级抽查-区级巡查-楼宇自查”的隐患发现处置机制和“平台预警推送-汛前应急演练-灾后应急检测”的极端天气全过程防御体系，继续推进开展超设计年限玻璃幕墙安全性鉴定，消除玻璃幕墙重大隐患，化解系统性高坠风险。

（一）做好系统信息更新

各部门应结合区级年度全覆盖巡查，安排具有专业技术能力的人员或委托技术服务单位，根据玻璃幕墙建筑竣工图资料和现场检查情况等，对辖区内建筑玻璃幕墙类型进行专业判断梳理，及时完善辖区内既有建筑玻璃幕墙纳管底数、楼宇档案和管理信息等系统基础数据，推进玻璃幕墙建筑业主所属行业分类，做好幕墙平台系统信息跟踪核实和更新，落实玻璃幕墙“楼宇码”全覆盖和遗失后补贴，充分依托“一网统管”系统为既有建筑玻璃幕墙管理提供数据支撑。

（二）压实业主物业管理责任

各部门要协同玻璃幕墙建筑业主企业所属行业管理部门、依托行业专家和技术服务单位，根据国家及本市相关要求加强辖区内建筑玻璃幕墙监督管理，通过强化宣传引导、开展专项检查，增强业主安全责任意识，压实业主安全主体责任，提升玻璃幕墙隐患发现处置水平；特别针对超设计年限未开展安全性鉴定及收到管理部门整改通知后逾期不改正、弄虚作假的玻璃幕墙违法行为，要严格落实处罚，形成典型案例，进一步警示玻璃幕墙建筑物业业主履职尽责；加强对未履行玻璃幕墙的安全使用维护责任的业主及建筑运维情况曝光、通报，督促落实玻璃幕墙各项法定职责，消除玻璃幕墙重大安全隐患，化解玻璃幕墙系统性安全风险，切实保障城市韧性和运行安全。

（三）及时做好极端天气应对

各部门要结合区级全覆盖检查、汛前专项整治行动，加大恶劣天气前的巡查频次，督促业主物业履行法定义务，发现隐患要立即采取应急避险、落实维修整改，盯紧隐患闭环，严防高坠事故。业主物业应根据《玻璃幕墙使用维护手册》的要求，安排具备相关专业技术的人员对建筑玻璃幕墙加强日常巡查，做好巡查记录台账，及时报告安全隐患并跟进处理，存在高坠隐患的要在 48 小时内完成有效应急避险措施；配套完善物业管理制度，指导楼宇使用人员安全规范使用建筑玻璃幕墙，强化日常关窗提醒并落实专人进行确认，确保下班后、节假日、雨天及 4 级以上风力天气等特殊时段玻璃幕墙开启窗全部关闭。

（四）有效落实处置整改

各部门应严格落实“四不放过原则”（没有检查过的不放过、整改不落实的不放过、措施落实不力的不放过、整改后未经复查销项的不放过），保障既有建筑玻璃幕墙安全运维。对于本次未抽查的既有建筑玻璃幕墙，各部门应结合本区实际，聚焦高坠危害较大、尚未纳入平台管理、潜在风险较大的玻璃幕墙，参照本次市级抽查发现的问题，举一反三、加强管理，重点推进超设计年限和台风受损的玻璃幕墙安全性鉴定，督促业主开展日常检查、完善使用维护管理制度。对本次市级抽查中发现的问题，各部门应密切跟踪，盯紧整改闭环，并对照附件表格对整改落实情况进行梳理。

请各部门于 2025 年 1 月 20 日前将玻璃幕墙建筑整改情况
汇总清单加盖公章后报送至上海市既有建筑玻璃幕墙整治办公
室。

- 附件：
1. 系统纳管信息不准确的玻璃幕墙建筑清单
 2. 需整改的玻璃幕墙建筑清单
 3. 业主物业拒不配合检查及应开展未开展安全性鉴定建筑清单
 4. 现场未见楼宇码规范张贴的建筑玻璃幕墙清单
 5. 未落实属地管理责任的玻璃幕墙建筑清单

2025 年 1 月 9 日

（联系人：李梦圆；联系电话：23113188）

（此件公开发布）

抄送：市商务委、市教委、市卫生健康委、市国资委、市机管局。

上海市住房和城乡建设管理委员会办公室

2025 年 1 月 13 日印发
