

上海市松江区住房保障和房屋管理局

沪松房管〔2023〕2号

关于开展松江区住宅小区外墙高坠隐患 检查处置的通知

各街道办事处、镇人民政府：

为进一步加强既有住宅外墙墙面及附着物、建筑附属构件等安全隐患（以下简称住宅外墙高坠隐患）的检查、处置工作，切实消除既有住宅高坠隐患，保障人民群众生命财产安全，根据市住建委、市房管局相关文件精神和工作部署，在全区开展住宅小区外墙高坠隐患检查、处置工作，有关事项通知如下：

一、高坠隐患检查

（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。

二、高坠隐患处置

相关责任人、单位应确保高坠隐患应急处置工作及时、快速、有效。物业服务企业或小区自行管理机构应积极协助房屋使用安全责任人实行应急防范与处置，配合镇（乡）人民政府、街道办事处做好各项隐患处置准备工作。

（一）专有设施处置

物业服务企业或小区自行管理机构发现、接报外墙附着物及户内外墙窗户存在安全隐患时，应及时书面告知或提醒房屋使用安全责任人实施整改、维修。对于损坏、变形的空调外机支架、雨篷、花架、晾衣架、防盗窗等外墙附着物及户内外墙窗户，房屋使用安全责任人应承担相应的维修责任，即知即改，消除隐患（流程图见附件 1）。

（二）共用部分处置

既有住宅外墙等共用部分高坠隐患处置包括应急处置和维修处置。

1. 应急处置

发生外墙墙面、建筑附属构件等脱落现象，或日常巡查、安全检查发现外墙等共用部分存在高坠隐患时，相关责任人、单位应立即开展警示围护、信息上报、先期处置等应急处置工作。

2. 维修处置

维修处置责任主体一般分为房屋建设单位、房屋使用安全责

任人和其他责任人。

（1）房屋建设单位

符合下列情形之一的，房屋建设单位应依法履行房屋质量维修职责和义务。

①保修期内存在质量问题的；

②符合业主大会成立条件，但房屋建设单位未按规定提出成立业主大会书面报告的；

③经检测鉴定明确由房屋建设单位承担维修责任的；

④经检测鉴定明确由房屋建设单位和房屋使用安全责任人共同承担维修责任的。

符合第 ①、②、③项情形的，由房屋建设单位负责组织实施排查、制定维修方案、落实维修资金，并按规定将排查结果和维修方案在物业管理区域内公示（流程图见附件 2 和附件 3）；符合第④项情形的，由房屋建设单位牵头实施维修处置，相关责任人应承担相应的配合责任（流程图见附件 4）。

（2）房屋使用安全责任人

房屋使用安全责任人应按照《上海市房屋使用安全管理办法》及相关法律法规的规定，履行房屋质量维修职责和义务。其中，由房屋使用安全责任人承担维修责任的，维修费用可依法在住宅专项维修资金中列支。如发生危及房屋安全等紧急情况的，可按照《上海市住宅物业管理规定》七十三条有关规定实施维修（相关流程图见附件 5、附件 6 和附件 7）。

（3）其他责任人

因其他建设工程施工等外力影响，造成住宅外墙墙面及建筑附属构件等受损的，应急、维修处置及费用由相关责任方承担。

三、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 8、9），检查表同步报送至区物业中心，联系人：吴昊鸣，联系电话：37736220，邮箱：18721269398@163.com。

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）各街镇城建中心（房管机构）应组织力量，加强对业主委员会、物业服务企业等单位的工作指导，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。

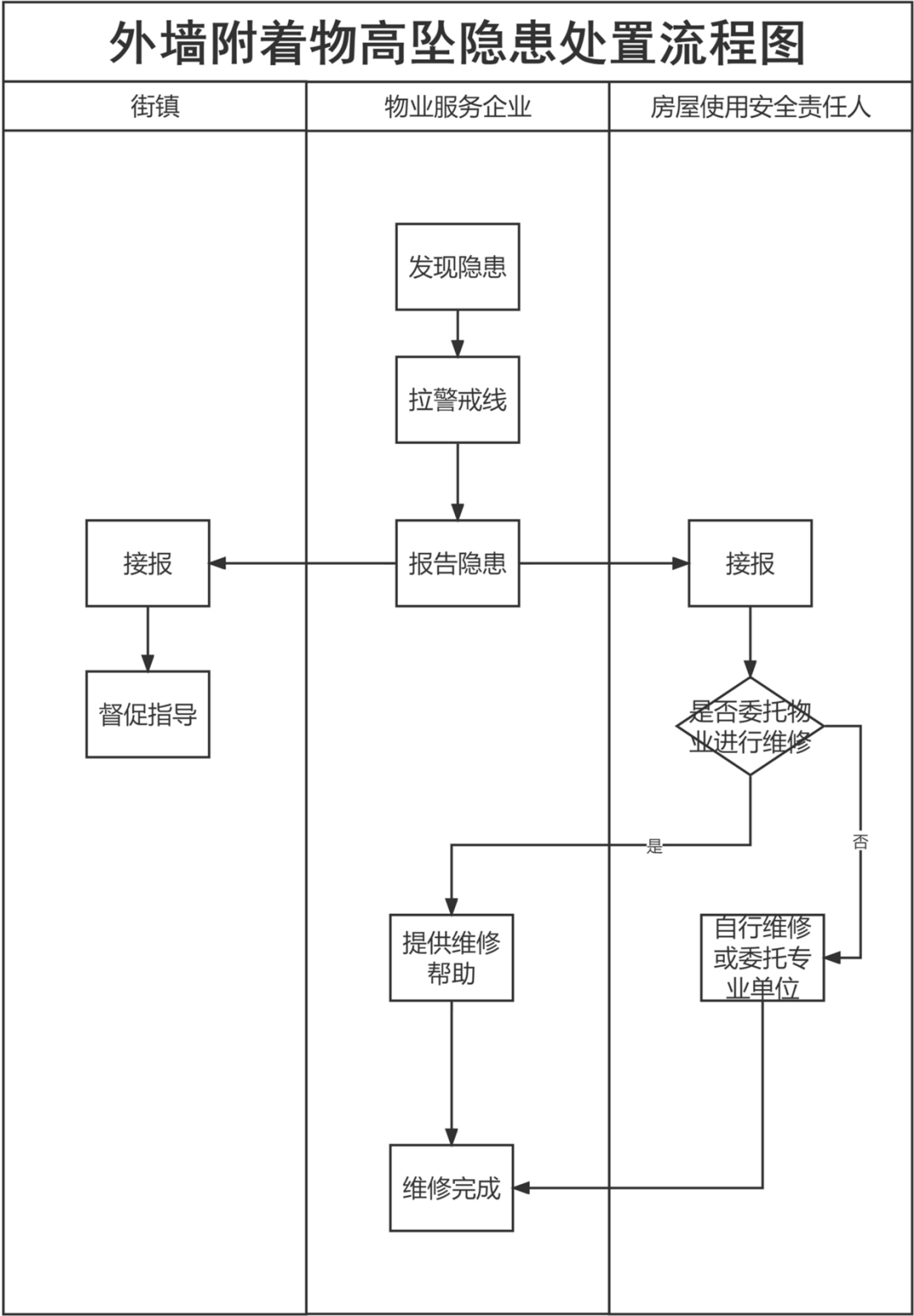
附件：1. 外墙附着物高坠隐患处置流程图

2. 高坠隐患维修处置流程图-保修期内或符合业主大会成立条件但房屋建设单位未按规定提出成立业主大会书面报告

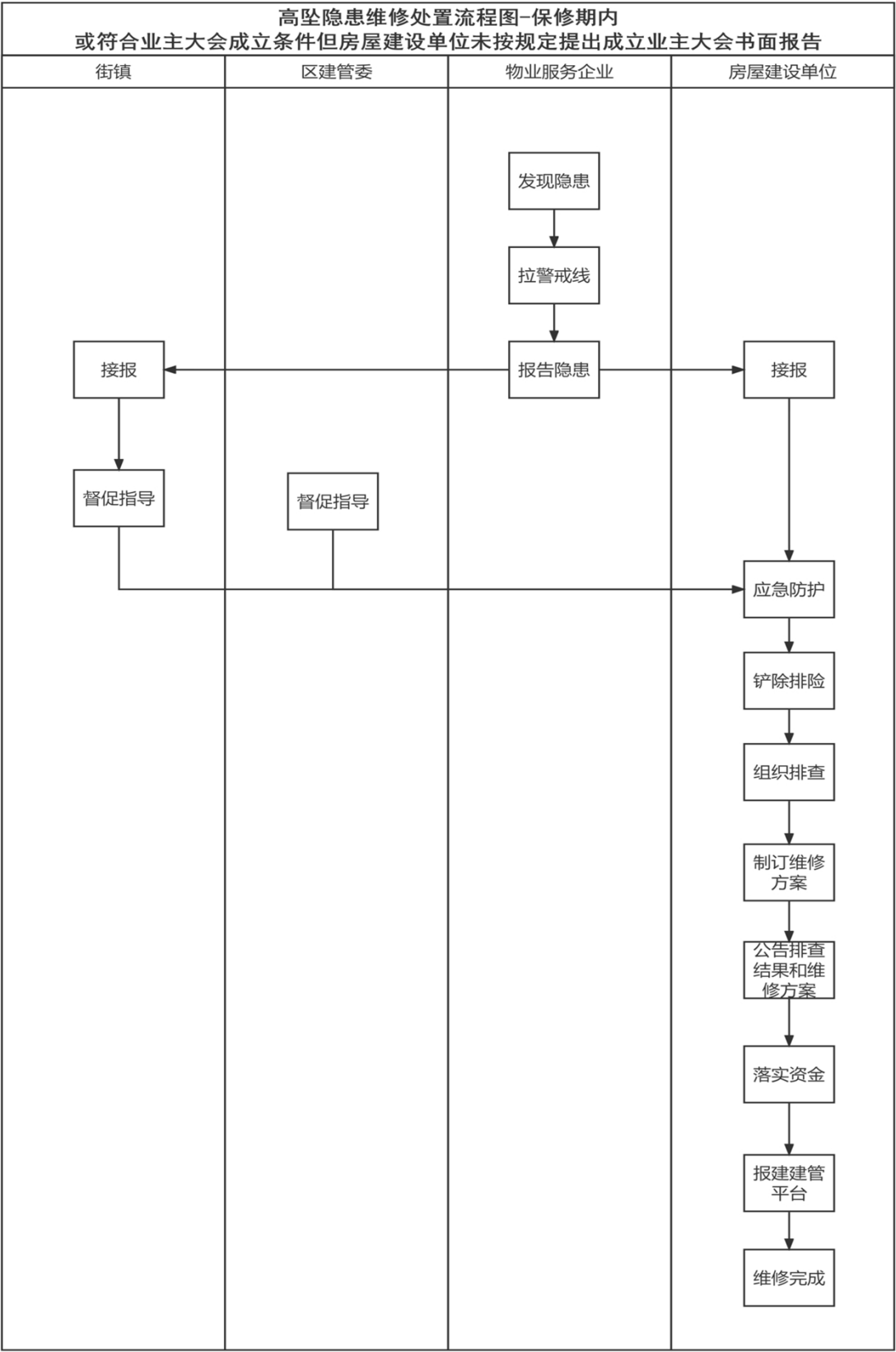
3. 高坠隐患维修处置流程图-房屋建设单位承担维修责任
4. 高坠隐患维修处置流程图-房屋建设单位和房屋使用安全责任人共同承担维修责任
5. 高坠隐患维修处置流程图-房屋使用安全责任人承担维修责任（业主大会成立后）
6. 高坠隐患维修处置流程图-房屋使用安全责任人承担维修责任（业主大会成立前）
7. 高坠隐患维修处置流程图-房屋使用安全责任人承担维修责任（代为维修）
8. 既有住宅外墙附着物等常规安全检查情况汇总表（一幢一表）
9. 既有住宅外墙墙面、建筑附属构件等常规安全检查情况汇总表（一幢一表）



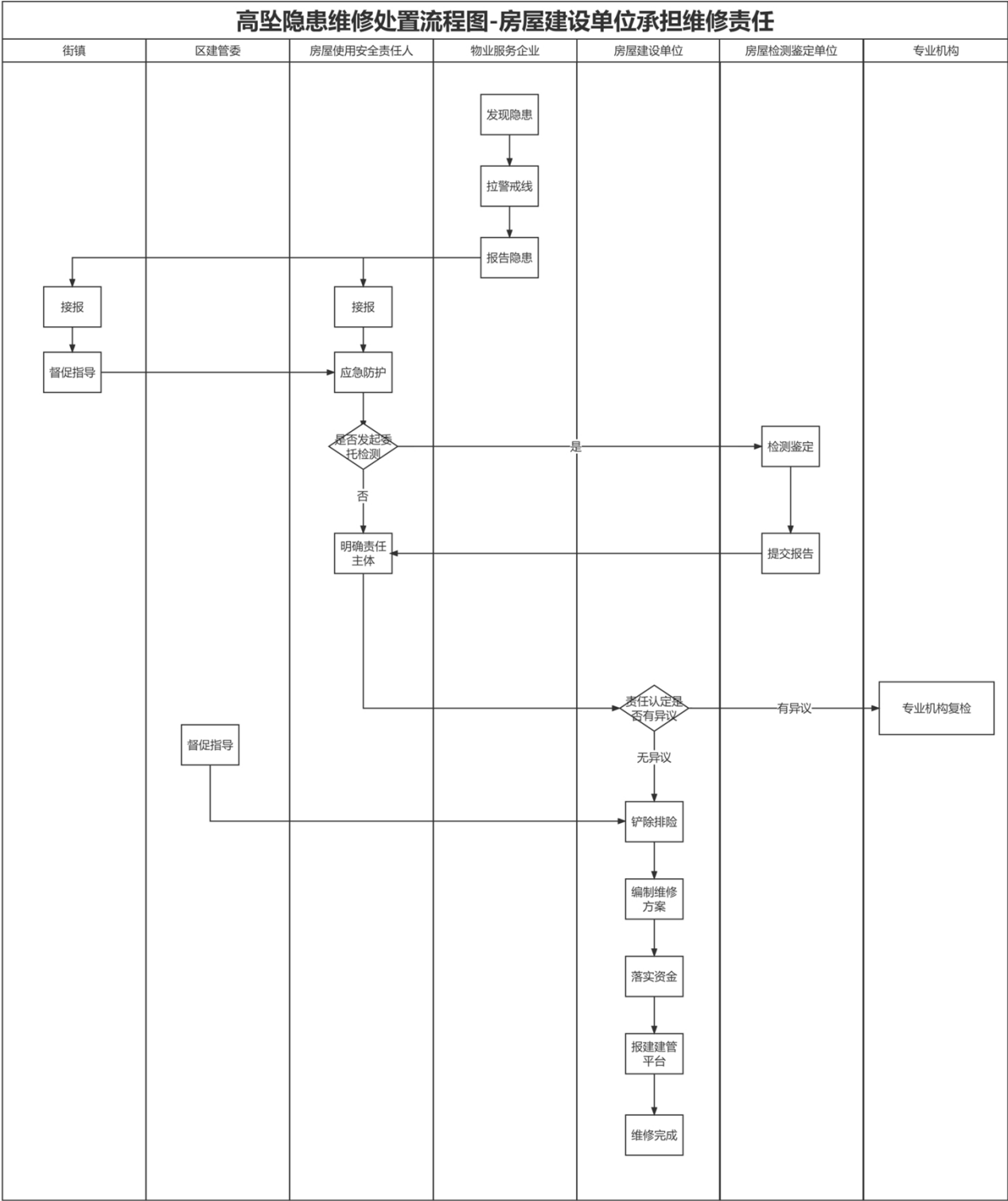
附件 1



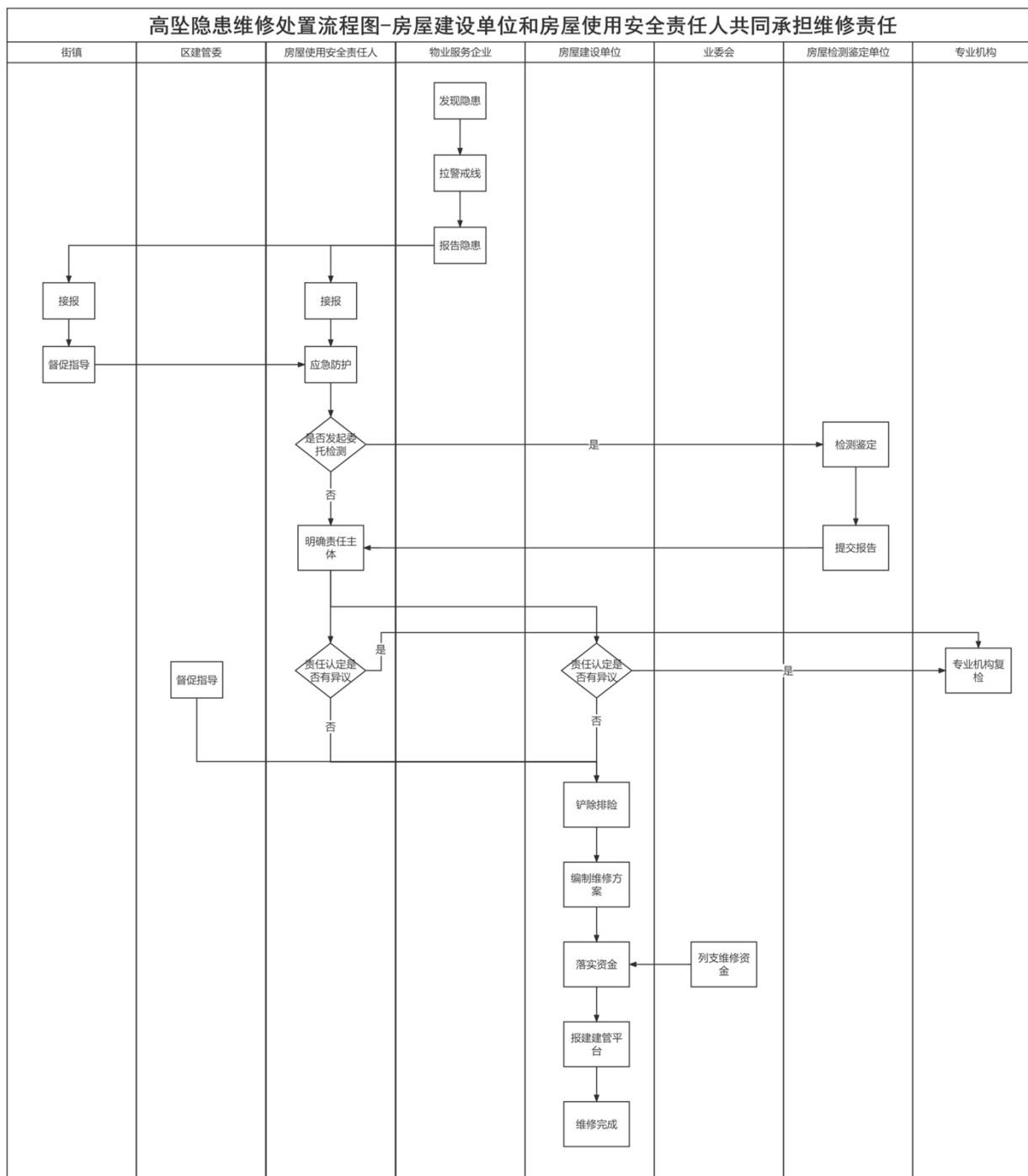
附件 2



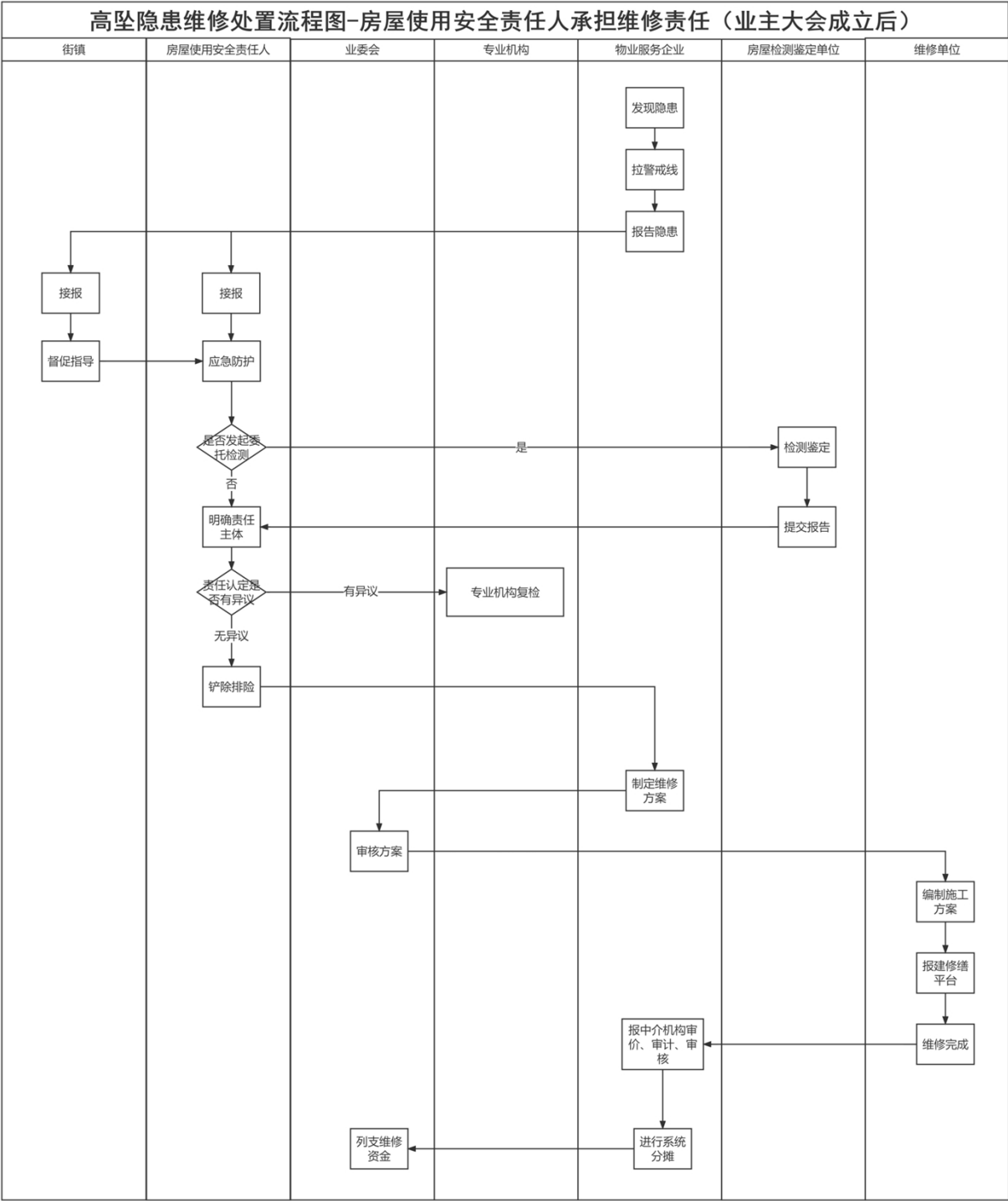
附件 3



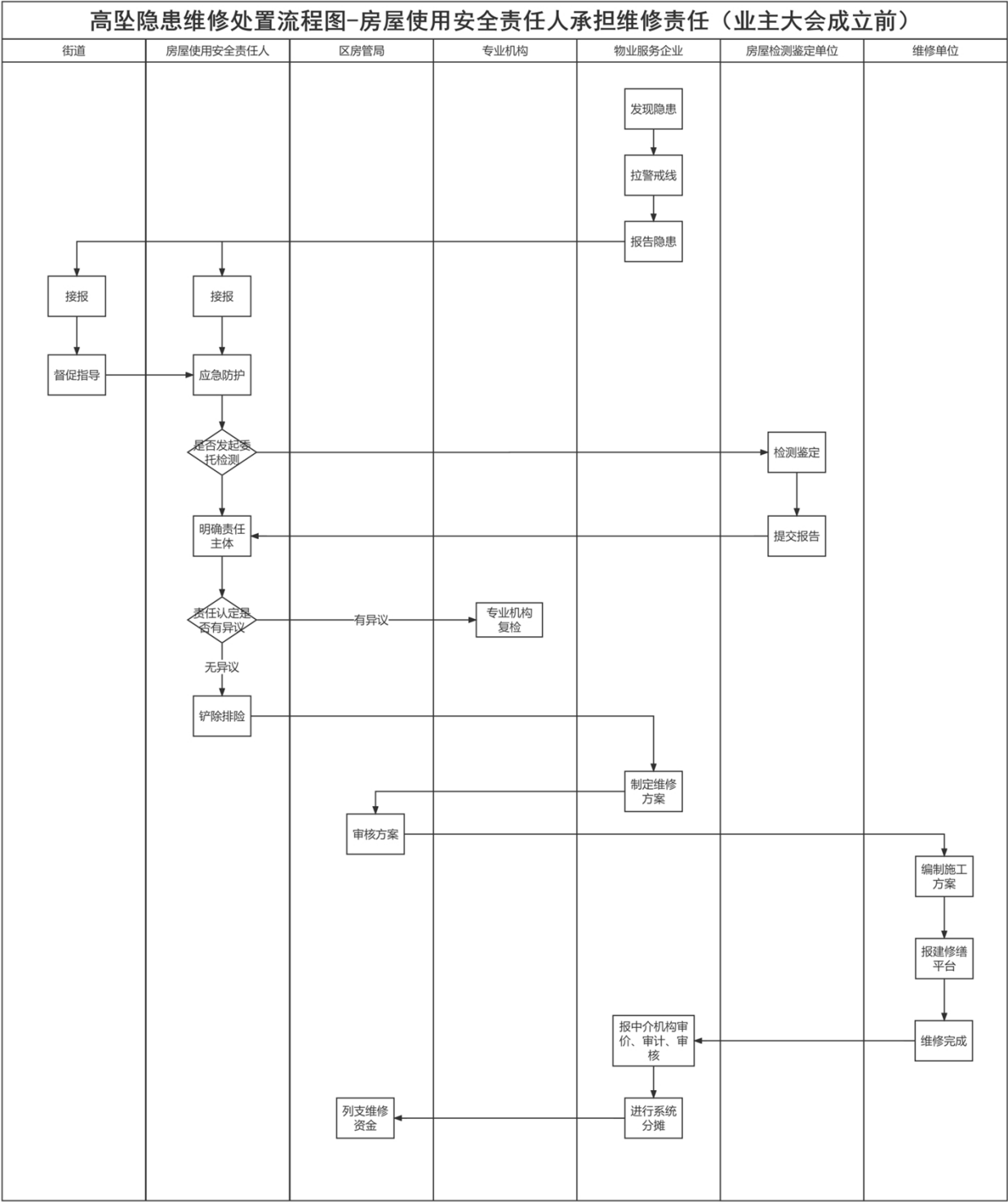
附件 4



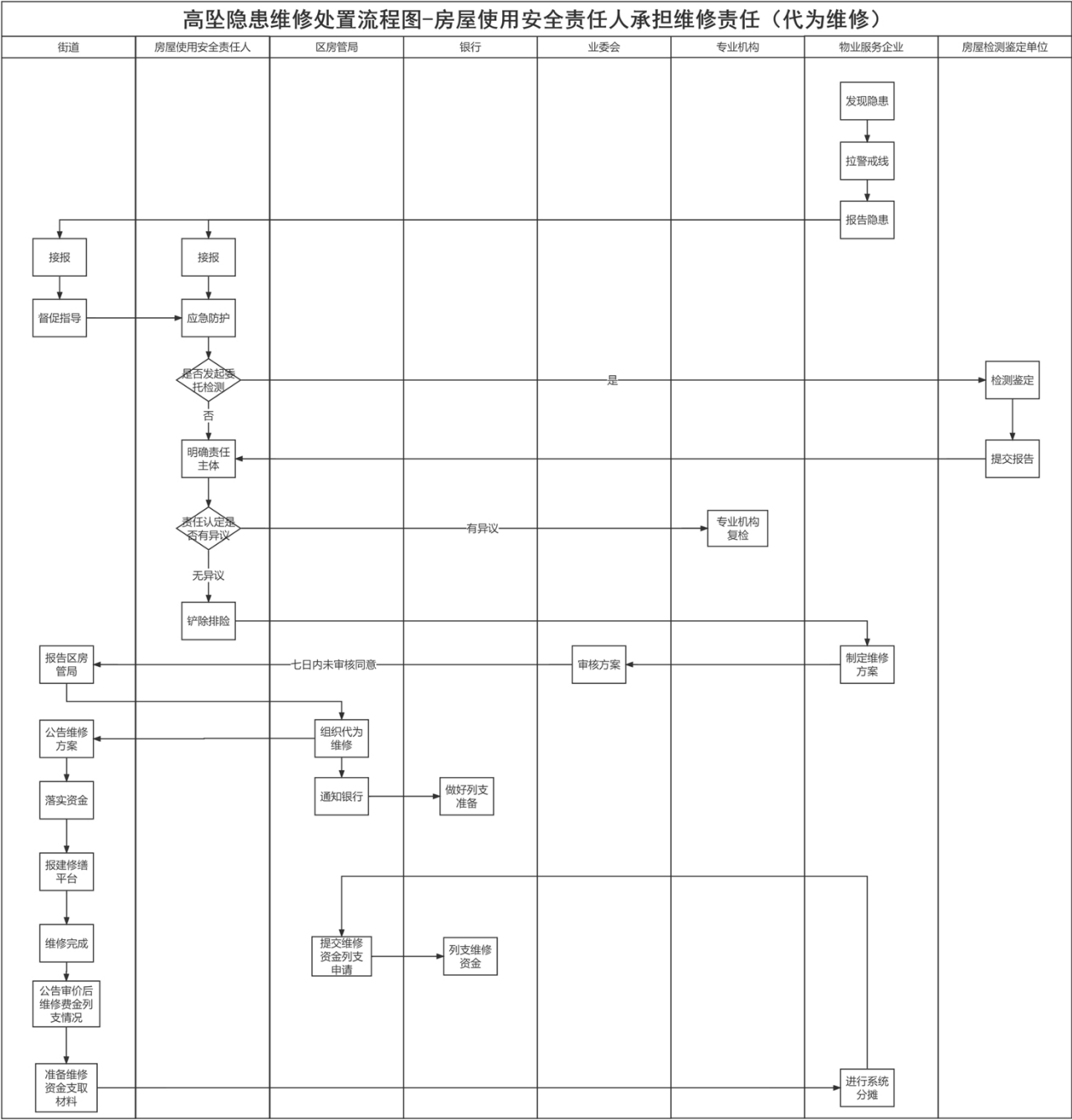
附件 5



附件 6



附件 7



附件 8

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	☐ 自行检查 ☐ 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)	☐ 空调外机及 支架	共计处	☐ 脱落 室号: ☐ 变形 室号: ☐ 锈蚀 室号: ☐ 其他 室号:		
	☐ 雨蓬	共计处	☐ 脱落 室号: ☐ 变形 室号: ☐ 锈蚀 室号: ☐ 其他 室号:		
	☐ 花架	共计处	☐ 脱落 室号: ☐ 变形 室号: ☐ 锈蚀 室号: ☐ 其他 室号:		
	☐ 防盗窗、外墙 窗户	共计处	☐ 脱落 室号: ☐ 变形 室号: ☐ 锈蚀 室号: ☐ 其他 室号:		
	☐ 外设晾晒装 饰	共计处	☐ 脱落 室号: ☐ 变形 室号: ☐ 锈蚀 室号: ☐ 其他 室号:		
	☐ 无				
检查结果处置建议		☐ 常规维护、定期检查 ☐ 督促维修			

附件 9

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