

# 上海市宝山区建设和管理委员会文件

宝建〔2019〕32号

## 关于印发《宝山区建筑物空中坠物安全隐患 排查治理工作方案》的通知

各街道、镇、工业园区，区房管局、区教育局、区绿化市容局、区卫健委、区文广局、区商务委、区体育局、区国资委，各有关单位：

根据市委、市政府关于加强房屋建筑安全隐患排查整改工作的部署要求，以及区政府领导的批示精神，现将《宝山区建筑物空中坠物安全隐患排查治理工作方案》印发给你们，请结合实际，认真贯彻落实。

(此页无正文)



# 宝山区建筑物空中坠物安全隐患排查 治理工作方案

本市房屋建筑量大面广，安全隐患治理一刻不能松懈。近来，连续发生了建筑装饰石材坠落伤人和外墙石材、外贴砖物坠落事件，我区亦发生过类似事件，对人民生命财产造成了损害，引起媒体和市民广泛关注，也为做好防汛防台准备工作敲响了警钟。为认真落实市委、市政府和区政府领导指示批示精神，进一步做好建筑物空中坠物安全隐患治理工作，经研究，形成如下工作方案：

## 一、明确责任主体，确保整治工作有序推进

### （一）全面落实安全主体责任

按照“谁拥有、谁负责”、“谁设置、谁负责”的原则，房屋业主和使用人是房屋建筑安全的第一责任人，要对建筑物外立面装饰物、外挂物等相关设施设置的安全状况进行自查，及时整改安全隐患。受委托的物业服务企业和房屋管理单位对建筑物公共部位进行全面检查，发现问题，采取必要的警戒措施并立即报业主委员会或业主落实整改。

### （二）全面落实属地监管责任

按照“谁管理，谁负责”的原则，各街道、镇、工业园区等属地政府，要各自成立高空坠物风险隐患治理工作推进小组，要落实机构和人员，负责辖区内所属建筑物及附属设施高空坠物检

查和隐患整治的组织领导，指导隐患治理工作的组织推进、整改实施和监督检查，以及对疑难问题的协调会商，特别要落实无物业管理的房屋的安全检查及隐患整改责任。

### **（三）全面落实行业监管责任**

按照“谁参与、谁负责”的原则，**区建管委、区房管局**按照职责分工，对建筑物安全隐患治理进行具体指导，督促**房屋建筑的建设、设计、施工等企业**依法承担相应主体责任，配合业主做好建筑及相关附属设施的安全检查、风险评估和隐患整改工作。

**区教育局、区绿化市容局、区卫健委、区文广局、区商务委、区体育局、区国资委**等行业管理部门，要落实行业安全监管责任，做好本系统、本行业内所属建筑及附属设施专项检查和隐患治理的组织推进，落实整改工作。

## **二、组织专项检查，梳理高空坠物风险隐患**

各相关单位应结合市、区汛前防汛防台安全检查工作要求，对前期检查发现有问题的，以及通过 12345、12319、962121 等相关热线上报反映有问题的建筑，进行重点检查和复查，检查重点如下：

1、高层建筑、沿街建筑及人流密集场所的建筑外立面装饰物、外挂物、以及建筑物外挑结构、檐口、平顶等有无损坏或存在坠落风险；装饰物或承重构件、阳台、空调外机架及遮罩、遮阳篷、防雨篷、花架、晾晒装置等联接是否牢固，是否存在安全隐患和高空坠落风险。

2、节能保温外墙安全和外墙粉刷层等掉落风险。节能保温外墙、外墙粉刷层、面砖是否有开裂、空鼓和存在掉落风险，存在风险点部位是否已落实警戒措施。

3、幕墙建筑安全。幕墙质量保修及日常维护保养、定期检查落实情况；幕墙框架结构构件，玻璃，石材及各类板材有无变形、松动；结构胶（密封胶）有无脱胶，开裂；对使用中容易受到撞击的部位，有无防护和明显的警示标志；是否发生过使用安全等问题；是否具有明确的幕墙安全维护责任人并落实责任人公示等情况。

4、避雷装置设施安全。避雷针（避雷带）是否有断裂或锈蚀情况，安装是否牢固，接地装置附近土壤是否有沉降现象等。

### **三、严格分类管控，强化各领域建筑物日常安全管理**

#### **（一）强化住宅小区高空坠物安全管理**

各街道、镇、工业园区的房屋管理事务部门负责督促住宅小区物业服务企业做好小区共用部位、共用设施设备的巡查工作，对发现的安全隐患及时采取整改措施，提醒业主、使用人开展建筑物外立面的窗扇及玻璃、空调外机架及遮罩、遮阳篷、防雨篷、花架、晾晒装置的自查，及时消除安全隐患。各物业服务企业要特别加强对存在锈蚀、断裂、倾斜和松动等问题的外立面装饰物、外挂物风险管控，并督促设施所有人、使用人进行问题整改，确保此类设施安全。区房管局要加强行业指导，督促和指导街镇和住宅小区物业服务企业等开展日常房屋巡查、安全隐患排查和消除安全隐患。

## **(二) 强化行业内各类建筑高空坠物安全管理**

区教育局、区绿化市容局、区卫健委、区文广局、区商务委、区体育局、区国资委等行业管理部门负责督促行业内房屋管理单位全面检查房屋外立面装饰物、外挂物，发现问题及时督促房屋管理单位进行整改，消除安全隐患，提高行业内建筑物房屋安全处置能力。

## **(三) 强化在建工程和玻璃幕墙高空坠物安全管理**

区建管委负责进一步聚焦在建房屋建筑工地，落实五方主体责任，加大对建筑装饰物、外挂物、节能保温外墙、外墙粉刷层、面砖施工质量检查力度，强化质量安全管理 and 过程监管，对排查中发现的问题，督促建设单位、施工单位及时整改。加强工程竣工验收时的检验检测，努力加强在源头排除安全隐患。

区建管委负责进一步强化既有建筑玻璃幕墙的安全监管，督促第三方服务公司对全区所有既有建筑玻璃幕墙进行一次全面检查。第三方服务公司对检查中发现的问题和安全隐患，必须列出清单，及时上报区建管委和属地政府，由属地政府督促业主和使用单位尽快整改，消除安全隐患。

## **四、工作要求**

**(一) 加强宣传，组织发动。**各街道、镇、工业园区，各物业服务企业要充分利用宣传栏、电子屏等加强法律法规宣传，强化案例警示教育，全面组织发动广大市民和房屋业主、使用人对建筑物外立面的窗扇及玻璃、空调外机架及遮罩、遮阳篷、防雨

篷、花架、晾晒装置等有坠落风险的装饰物、外挂物进行全面检查，各物业服务企业要落实对业主的告知义务，在每幢楼栋门口张贴相关告知书。

区房管局、区教育局、区绿化市容局、区卫健委、区文广局、区商务委、区体育局、区国资委等行业主管部门根据各自行业管理特点，加强宣传，组织落实好行业内建筑物高空坠物排查整改的落实。

**（二）编制方案，落实排查。**各物业服务企业和房屋管理单位应针对所管房屋可能产生的风险类型，编制相应的排查方案，对相关人员组织培训和演练，提高风险防范和各类突发事件处置应对的综合能力。

业主及相关责任单位在前期排摸基础上，应迅速开展排查，在6月5日前再进行一次全面检查。对检查中发现的问题和安全隐患，必须列出问题清单，及时上报各街道、镇、工业园区，各街道、镇、工业园区及区房管局、区教育局、区绿化市容局、区卫健委、区文广局、区商务委、区体育局、区国资委等行业相关主管部门于6月15日前，将相关情况报区建管委后再报市住建委应急保障处。

**（三）发现问题，及时整改。**业主及相关责任单位对检查中发现的问题和安全隐患要抓紧落实整改处置。能及时整改的，应立即组织整改；不能及时整改的，应制定整改方案，明确计划，限时修复或消除安全隐患。对一时难以修复或存在困难的，落实

安全监护责任，制定应急措施，做好警戒，控制险情，防止发生事故。

**（四）建档立案，销项管理。**各街道、镇、工业园区，区建管委、区房管局、区教育局、区绿化市容局、区卫健委、区文广局、区商务委、区体育局、区国资委等行业相关主管部门应牵头督促各物业服务企业、房屋管理单位对检查中发现的问题、安全隐患以及相应处置情况建立档案并进行分类梳理和销项管理；对辖区内检查发现的问题实行跟踪督办，积极采取措施，消除各类安全隐患。

**（五）条块结合，坚持长效。**各街道、镇、工业园区及区各行业管理部门要分别落实责任部门、监管部门，要建立并落实长效管理机制，制定日常发现检测机制和应急处置机制，要依托网格化管理平台和物业管理平台，完善房屋安全监管体系，建立健全信息共享和情况通报工作机制，做到上下信息互通，扎实做好房屋风险隐患的检查与整改工作。

对在安全隐患排查工作中存在走过场、安全隐患整改不力的单位和个人，各街道、镇、工业园区及区各行业管理部门将加强问责督办、跟踪整改，对问题突出的按相关规定在诚信档案上予以记载并予以通报批评。

---

抄送：市住建委、区府办、区应急局、区安质监站、玻机管理公司。

---

上海市宝山区建设和管理委员会办公室

2019年5月22日印发

---

