

广州市建筑玻璃幕墙管理办法

(2017年5月18日广州市人民政府令第148号公布 根据
2019年11月14日广州市人民政府令第168号修订)

第一条 为加强本市建筑玻璃幕墙的管理和维护,减少光反射环境影响,保障公共安全,根据《中华人民共和国建筑法》《建设工程质量管理条例》等法律、法规规定,结合本市实际,制定本办法。

第二条 本办法所称建筑玻璃幕墙,是指由玻璃面板与支承结构体系组成的、相对主体结构有一定位移能力或者自身有一定变形能力、不承担主体结构所受作用的建筑外围护墙。

第三条 本市行政区域内的建筑玻璃幕墙建设、管理、维护及其相关监督管理活动,适用本办法。

第四条 市住房城乡建设行政主管部门负责统筹、协调、指导本市建筑玻璃幕墙建设、管理与维护的监督管理工作,并组织实施本办法。

区住房城乡建设行政主管部门具体负责本辖区内建筑玻璃幕墙建设、管理与维护的监督管理工作。

国土规划、生态环境、城市管理等相关行政管理部门应当按照各自职责，协同实施本办法。

第五条 本市鼓励建筑玻璃幕墙相关维护责任主体投保建筑玻璃幕墙的相关商业保险。

第六条 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、扩建以及立面改造工程，不得在二层以上部位设置玻璃幕墙。

建筑物位于 T 形路口正对直线路段的外立面不得设置玻璃幕墙。

国土规划行政管理部门在核发建设项目规划条件或者签订土地出让合同时，应当明确提出本条规定的禁止设置玻璃幕墙的范围。

第七条 在下列建筑的二层以及以上部位设置玻璃幕墙的，应当采用具有防坠落性能的玻璃，并在幕墙下方周边区域合理设置绿化带、裙房等缓冲区域或者采用挑檐、顶棚等防护设施：

（一）商业中心、交通枢纽、公共文化体育设施、广场等人员密集、流动性大的区域内的建筑。

(二) 临街建筑。

(三) 下方有出入口、人员通道的建筑。

第八条 采用玻璃幕墙的高层、超高层建设工程，建设单位应当组织玻璃幕墙方面的专家或者委托专业机构进行安全性论证，受委托的专家或者专业机构应当出具安全性论证报告。施工图设计文件审查机构对施工图设计文件审查时应当包含建筑玻璃幕墙的安全性内容。

变更建筑玻璃幕墙设计的，建设单位应当将施工图设计文件送原审查机构重新审查。

第九条 采用玻璃幕墙的建筑工程竣工验收时，施工单位应当向建设单位移交《建筑玻璃幕墙使用维护说明书》；采用玻璃幕墙的建筑物销售时，建设单位应当向买受人移交《建筑玻璃幕墙使用维护说明书》。

《建筑玻璃幕墙使用维护说明书》应当载明玻璃幕墙的设计依据，主要性能参数，设计使用年限，日常使用、维护、检修要求，易损部位结构以及易损零部件更换方式，施工单位保修责任以及需要注意的事项等内容。

第十条 施工单位应当按照国家、省有关规定以及合同约定在建筑玻璃幕墙保修期内承担保修责任，保修期不少于3年，外墙面防渗漏保修期不少于5年。

第十一条 建筑玻璃幕墙的维护责任主体实行所有权人负责制。建筑玻璃幕墙为单一所有权人所有的，维护责任主体为该所有权人；建筑玻璃幕墙属于多个所有权人共有的，维护责任主体为全体共有人，共有人可以协商确定一个共有人为维护责任主体，牵头负责建筑玻璃幕墙的安全维护工作。

建筑物所有权人可以委托物业服务企业或者其他单位管理维护建筑玻璃幕墙；建筑物所有权人委托物业服务企业或者其他单位管理维护建筑玻璃幕墙的，应当在合同中明确约定玻璃幕墙维护的具体内容、方式以及双方的责任和义务。

第十二条 建筑玻璃幕墙的维护责任主体或者其委托的管理单位应当履行下列日常巡查和维护义务，并制定突发事件处置预案：

（一）安排人员对玻璃幕墙进行日常巡查，做好巡查记录、隐患报告、跟进处理等相关工作，并对所安排的人员进行相关专业技术的培训。

(二) 加强对玻璃幕墙的日常维护，不得随意拆卸玻璃幕墙上的材料，不得添加影响玻璃幕墙安全性能的构件，不得增加玻璃幕墙的附件荷载。

第十三条 维护责任主体应当委托具有相应建筑工程质量检测资质的单位按照相关技术标准和《建筑玻璃幕墙使用维护说明书》的要求进行定期检查，并符合下列规定：

(一) 建筑玻璃幕墙工程应当在竣工验收满 1 年时，进行一次全面检查，此后每 5 年全面检查一次；超过设计使用年限后继续使用的，每年全面检查一次。

(二) 建筑玻璃幕墙工程采用施加预拉力的拉杆索结构的，应当在竣工验收满 6 个月时，对采用拉杆或者拉锁的工程部位进行一次全面的预拉力检查和调整，此后每 3 年对预拉力检查和调整一次。

(三) 建筑玻璃幕墙工程采用硅酮结构密封胶进行结构粘接装配的，应当在竣工验收满 10 年时，对采用硅酮结构密封胶的工程部位进行粘连性能抽样检查，此后每 3 年对粘连性能检查一次。

第十四条 建筑玻璃幕墙有下列情形之一的，维护责任主体应当委托具有相应建筑工程质量检测资质的鉴定单位进行安全性鉴定：

（一）面板、连接构件、局部墙面等出现异常变形、脱落、爆裂等现象的。

（二）遭受台风、雷击、火灾、爆炸等自然灾害或者突发事件而造成损坏的。

（三）相关建筑主体结构经日常巡查、定期检查疑似存在安全隐患的。

（四）超过设计使用年限或者目标使用年限但需要继续使用的。

（五）自竣工验收交付使用后满 10 年的。

（六）其他需要进行安全性鉴定的情形。

鉴定单位开展安全性鉴定，应当提供真实准确的鉴定结果，并依法对鉴定结果负责。

第十五条 经检查、安全性鉴定发现玻璃幕墙存在安全问题的，维护责任主体应当委托具有建筑玻璃幕墙施工资质的单位进行维修并设置围蔽等安全防护措施，消除安全隐患后方可解除围蔽等安全防护措施。

经维修无法消除安全隐患的，维护责任主体应当及时进行更换改造。

第十六条 对建筑玻璃幕墙进行检查、安全性鉴定、维修更换的单位，应当在检查、安全性鉴定、维修更换完成后5个工作日内将技术资料移交给维护责任主体。

维护责任主体应当建立建筑玻璃幕墙的管理档案，管理档案包括日常巡查和维护、定期检查、安全性鉴定以及维修更换等相关技术材料，并于每年的1月31日前将上一年度建筑玻璃幕墙管理档案材料报送区住房城乡建设行政主管部门备案。

第十七条 建筑玻璃幕墙保修期满后的安全性鉴定、维修更换等相关支出，可以按照有关规定使用物业专项维修资金。

第十八条 市住房城乡建设行政主管部门应当运用信息化手段对全市建筑玻璃幕墙进行管理。

第十九条 区住房城乡建设行政主管部门应当对辖区内建筑玻璃幕墙的建设和维护情况不定期开展监督检查，并对下列情形的建筑玻璃幕墙实施重点检查，监督检查可以邀请具有相应资质的检测机构共同参与：

（一）位于学校、车站、客运码头、广场、机场、剧院以及商业街等公众聚集场所的。

(二) 幕墙玻璃自爆、坠落发生频率较高或者投诉较多的。

(三) 经过安全性鉴定认为需要更换改造但尚未更换改造的。

区住房城乡建设行政主管部门应当及时纠正监督检查中发现的问题,并将检查结果在区住房城乡建设行政主管部门官方网站上向社会通报。

第二十条 建筑玻璃幕墙危及公共安全和人身财产安全的,建筑物所在地的区住房城乡建设行政主管部门应当责令维护责任主体立即采取有效措施消除危险;维护责任主体拒不采取有效措施消除危险且情况非常危急的,建筑物所在地的区人民政府应当组织有关部门进行紧急抢修,并采取围蔽、安全隔离、维修更换等必要的措施,直至险情消除,由此产生的费用依法向相关维护责任主体追偿。

第二十一条 违反本办法第九条规定,施工单位和建设单位未按照规定移交《建筑玻璃幕墙使用维护说明书》的,由住房城乡建设行政主管部门责令限期改正;逾期不改正的,处3000元以上1万元以下罚款。

违反本办法第十六条第二款规定，建筑玻璃幕墙维护责任主体未报送备案的，由区住房城乡建设行政主管部门责令其限期报送备案；逾期未报送备案的，处 2000 元以上 5000 元以下罚款。

第二十二条 违反本办法第十二条、第十三条规定，维护责任主体未开展日常巡查、日常维护或者未进行定期检查的，由住房城乡建设行政主管部门责令限期改正，并可视情节轻重，处 5000 元以上 3 万元以下罚款。

违反本办法第十四条第一款、第十五条规定，维护责任主体未按照规定进行安全性鉴定或者未维修更换的，由住房城乡建设行政主管部门责令限期改正，并可视情节轻重，处 3 万元以上 10 万元以下罚款。

第二十三条 建设、设计、施工、监理、施工图设计文件审查、检测、物业管理单位以及注册执业人员违反相关法律法规、技术标准和技术规范的规定，但尚未达到行政处罚程度的，住房城乡建设行政主管部门可以采取约谈等行政管理措施，并记录不规范行为。

第二十四条 住房城乡建设行政主管部门等有关行政管理部门及其工作人员违反本办法规定，有下列行为之一的，由有权机关

责令改正，对负有责任的领导人员和直接责任人员依法给予处分；构成犯罪的，依法追究刑事责任：

（一）未按照本办法规定履行监督管理职责的。

（二）发现违法行为不及时查处或者有包庇、纵容违法行为，造成危害后果的。

（三）违法实施行政处罚的。

（四）其他玩忽职守、滥用职权、徇私舞弊的行为。

第二十五条 本办法自 2017 年 7 月 1 日起施行。