

## 上海市建筑玻璃幕墙管理办法

(2011 年 12 月 28 日上海市人民政府令第 77 号公布根据 2018 年 12 月 7 日上海市人民政府令第 15 号公布的《上海市人民政府关于修改〈上海市民防工程建设和使用管理办法〉等 5 件市政府规章的决定》修正并重新公布 自 2012 年 2 月 1 日起施行)

### 第一条 (目的和依据)

为加强本市建筑玻璃幕墙建设和使用管理,保障社会公共安全,减少光反射环境影响,根据《中华人民共和国建筑法》《物业管理条例》和其他有关法律、法规,结合本市实际,制定本办法。

### 第二条 (定义)

本办法所称的玻璃幕墙,是指由玻璃面板与支承结构体系组成的、可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 (适用范围)

本市行政区域内新建、改建、扩建工程和立面改造工程中建筑玻璃幕墙的采用、设计、施工（以下统称为玻璃幕墙工程建设）和已竣工验收交付使用的建筑玻璃幕墙的使用维护（以下统称为既有玻璃幕墙使用维护）及其相关监督管理活动，适用本办法。

#### **第四条（管理部门）**

市和区建设行政管理部门按照职责分工，负责对所辖区域内玻璃幕墙工程建设和既有玻璃幕墙使用维护的监督管理。

市和区规划行政管理部门按照职责分工，负责所辖区域内玻璃幕墙工程建设的规划控制。

市和区环境保护行政管理部门按照职责分工，负责组织所辖区域内玻璃幕墙工程建设的光反射环境影响论证。

本市发展改革、房屋管理、市场监管、应急等部门按照各自职责，协同实施本办法。

#### **第五条（禁止采用玻璃幕墙的范围）**

住宅、医院门诊急诊楼和病房楼、中小学校教学楼、托儿所、幼儿园、养老院的新建、改建、扩建工程以及立面改造工程，不得在二层以上采用玻璃幕墙。

在 T 形路口正对直线路段处，不得采用玻璃幕墙。

#### **第六条（幕墙玻璃的采用要求）**



有下列情形之一的，需要在二层以上安装幕墙玻璃的，应当采用安全夹层玻璃或者其他具有防坠落性能的玻璃：

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

（二）临街建筑；

（三）因幕墙玻璃坠落容易造成人身伤害、财产损失的其他情形。

采用前款规定玻璃的，玻璃幕墙设计时应当按照相关技术标准的要求，设置应急击碎玻璃。

### **第七条（行政管理部门的告知）**

市和区发展改革部门审批、核准建设项目时，应当书面告知建设单位玻璃幕墙工程建设和使用维护的相关规范。

市和区规划行政管理部门核定出让土地建设项目规划条件时，应当书面告知建设单位玻璃幕墙工程建设和使用维护的相关规范。

### **第八条（规划控制）**

对拟采用玻璃幕墙的建设工程，规划行政管理部门在审核建设工程设计方案时，应当征求环境保护行政管理部门的意见，对有本办法第五条第二款情形或者采用玻璃幕墙不符合国家、本市

相关技术规范的，规划行政管理部门不予通过建设工程设计方案审核。

对前款规定的工程，规划行政管理部门应当就建设工程设计方案公开听取公众意见。对有本办法第五条第一款情形或者采用玻璃幕墙与周边环境、建筑风格不协调的，规划行政管理部门不予通过建设工程设计方案审核。

对拟采用玻璃幕墙的，建设单位应当在建设工程设计方案中明确玻璃幕墙的型式，并予以注明。

#### **第九条（结构安全性论证和光反射环境影响论证）**

对采用玻璃幕墙的建设工程，建设单位应当在施工图设计文件送审前，编制玻璃幕墙结构安全性报告，并提交建设行政管理部门组织专家论证。

建设单位应当在施工图设计文件送审前，编制玻璃幕墙的光反射环境影响技术评估报告，并提交环境保护行政管理部门组织专家论证。

市建设行政管理部门、市环境保护行政管理部门应当分别建立由符合相关专业要求专家组成的专家库。专家抽取、回避等规则，由市建设行政管理部门、市环境保护行政管理部门另行制定。

#### **第十条（施工图设计文件的审查）**



设计单位应当在编制施工图设计文件时，落实结构安全性和光反射环境影响的评估和论证意见。

建设单位在申请施工图设计文件审查时，应当提交结构安全性论证报告、光反射环境影响技术评估报告和专家论证报告。

施工图设计文件审查机构应当审查施工图设计文件是否满足结构安全和环境保护要求。施工图设计文件未经审查通过的，建设行政管理部门不予颁发施工许可证。

变更玻璃幕墙设计的，建设单位应当将施工图设计文件送原审查机构重新审查。

### **第十一条（从业资质）**

承担玻璃幕墙设计的单位，应当依法取得相应等级的设计资质。

承担玻璃幕墙施工、维修的单位，应当依法取得相应等级的施工资质。

本市鼓励玻璃幕墙的设计、施工、维修，由同一家具备设计和施工资质的单位承担。

### **第十二条（设计要求）**

对采用玻璃幕墙的建设工程，设计单位应当结合建筑布局，合理设计绿化带、裙房等缓冲区域以及挑檐、顶棚等防护设施，

防止发生幕墙玻璃坠落伤害事故。

### **第十三条（建筑材料的要求）**

玻璃幕墙工程采用的建筑材料应当符合国家和本市的相关标准以及工程设计要求。

对按照规定应当取得强制产品认证或者生产许可的玻璃幕墙建筑材料，供应单位应当提供相应的强制产品认证或者生产许可等证书。

对按照规定应当进行检测、检验的玻璃幕墙建筑材料，供应单位应当提供产品质量的检测、检验报告，出具质量保证书。

施工单位应当按照工程设计要求、施工技术标准和合同的约定，对玻璃幕墙建筑材料进行检验。未经检验或者检验不合格的，不得使用。

### **第十四条（施工要求）**

施工单位应当按照国家和本市相关技术标准以及经审查合格的施工图设计文件进行玻璃幕墙的施工。

施工单位应当在施工前编制玻璃幕墙专项施工方案。

### **第十五条（监理要求）**

监理单位应当编制玻璃幕墙专项监理细则，对玻璃幕墙工程的重点部位、关键工序实施旁站监理，并对玻璃幕墙建筑材料实





行平行检验。

监理单位应当出具玻璃幕墙专项监理报告。

监理单位发现施工不符合国家、本市的技术标准、施工图设计文件、施工组织设计文件、专项施工方案或者合同约定的，应当要求施工单位改正；施工单位拒不改正的，应当及时报告建设单位。

监理单位发现存在质量和安全事故隐患的，应当立即要求施工单位改正；情况严重的，应当要求施工单位暂停施工，并及时报告建设单位。施工单位拒不改正或者不停止施工的，监理单位应当立即向建设行政管理部门报告。

#### **第十六条（玻璃幕墙使用维护手册）**

采用玻璃幕墙的建设工程竣工验收时，设计单位应当向建设单位提供《玻璃幕墙使用维护手册》。

采用玻璃幕墙的建筑销售时，建设单位应当向买受人提供《玻璃幕墙使用维护手册》。

《玻璃幕墙使用维护手册》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、施工单位的保修义务、日常维护保养要求、使用注意事项等内容。

#### **第十七条（保修责任）**

施工单位应当按照国家和本市有关规定在玻璃幕墙保修期内承担保修责任。

玻璃幕墙防渗漏的保修期不低于 5 年。

玻璃幕墙工程竣工验收满 1 年时，施工单位应当进行一次全面检查。其中，对采用拉杆或者拉索的玻璃幕墙工程，在工程竣工验收后 6 个月时，进行一次全面的预拉力检查和调整。经检查发现存在安全隐患的，施工单位应当及时予以维修。

**第十八条（既有玻璃幕墙的安全使用维护责任主体）**

既有玻璃幕墙的安全使用维护责任，由建筑物的业主承担。  
本市鼓励业主投保建筑玻璃幕墙使用的相关责任保险。

**第十九条（日常维护保养）**

业主或者受委托的物业服务单位，应当按照国家和本市的技术标准以及《玻璃幕墙使用维护手册》的要求，对玻璃幕墙进行日常维护保养。

受委托的物业服务单位应当履行下列义务：

（一）发现玻璃幕墙损坏或者存在安全隐患的，应当立即告知业主，并督促业主采取相应措施；

（二）发现玻璃幕墙损坏或者存在安全隐患可能危及人身财产安全，但业主拒绝采取消除危险措施的，物业服务单位应当采





取必要的应急措施，并立即报告建设行政主管部门和房屋行政管理部门。

房屋行政管理部门应当督促物业服务单位按照规定协助业主维护玻璃幕墙的使用安全。

### 第二十条（定期检查）

业主应当委托原施工单位或者其他有玻璃幕墙施工资质的单位按照下列规定对玻璃幕墙进行定期检查：

（一）玻璃幕墙工程竣工验收 1 年后，每 5 年进行一次检查。

（二）对采用结构粘接装配的玻璃幕墙工程，交付使用满 10 年的，对该工程不同部位的硅酮结构密封胶进行粘接性能的抽样检查；此后每 3 年进行一次检查。

（三）对采用拉杆或者拉索的玻璃幕墙工程，竣工后每 3 年检查一次。

（四）对超过设计使用年限仍继续使用的玻璃幕墙，每年进行一次检查。

定期检查应当按照国家和本市相关技术标准的要求实施。

### 第二十一条（安全性鉴定）

既有玻璃幕墙有下列情形之一的，业主应当委托具有玻璃幕墙检测能力的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、爆裂现象的；

（二）遭受台风、雷击、火灾、爆炸等自然灾害或者突发事故而造成损坏的；

（三）相关建筑主体结构经检测、鉴定存在安全隐患的；

（四）超过设计使用年限但需要继续使用的；

（五）需要进行安全性鉴定的其他情形。

进行安全性鉴定的单位应当出具鉴定结论。

## **第二十二条（维修）**

经检查、安全性鉴定发现玻璃幕墙存在安全隐患的，业主应当及时委托原施工单位或者其他有玻璃幕墙施工资质的单位进行维修。

需要进行玻璃幕墙大修，业主应当按照本办法第九条第一款规定进行结构安全性论证。

## **第二十三条（防护措施）**

对采用钢化玻璃等存在爆裂、坠落伤害事故风险的建筑玻璃幕墙，业主应当根据不同情况，采取粘贴安全膜、设置挑檐或者顶棚等必要的防护措施。

粘贴安全膜的，应当将安全膜固定于周边结构上。



采用的安全膜应当符合相关国家技术标准。安全膜的供应单位应当按照国家技术标准和合同约定，承担安全膜的产品质量责任。

设置挑檐或者顶棚的，所采用的建筑材料应当具备抗高空坠物冲击的防护性能。

### **第二十四条（技术资料）**

对玻璃幕墙进行定期检查、维修的施工单位，应当将玻璃幕墙定期检查、维修的相关技术资料，移交给业主。

既有玻璃幕墙建筑的业主应当于每年 12 月将当年玻璃幕墙定期检查、安全性鉴定、维修以及采取防护措施等情况的技术资料，报建设行政管理部门备案。

### **第二十五条（专项维修资金）**

新建建筑的玻璃幕墙专项维修资金，由建设单位在房屋所有权初始登记前，按照规定缴存至指定专户。

既有建筑的玻璃幕墙的专项维修资金，由业主按照规定一次性或者分批缴存至指定专户。分批缴存的，最长缴存年限不得超过 5 年。

玻璃幕墙专项维修资金的缴存金额，按照玻璃幕墙造价的一定比例确定。缴存比例应当按照玻璃幕墙结构设计、使用材质的



安全性能高低，设定不同等级。

玻璃幕墙专项维修资金应当用于建筑玻璃幕墙的检查、鉴定、维修。具体缴存和管理办法由市建设行政管理部门另行制定。

### **第二十六条（玻璃幕墙信息管理系统）**

市建设行政管理部门应当建立全市玻璃幕墙信息管理系统，并负责维护、更新。

规划、环境保护等有关行政管理部门，应当及时将玻璃幕墙的规划管理信息、环境影响论证信息移交给建设行政管理部门，实现信息共享。

### **第二十七条（监督检查）**

建设行政管理部门应当对本市玻璃幕墙建设和使用维护的情况组织专项监督检查，督促责任各方履行义务。

### **第二十八条（对违反建设规定的处罚）**

违反本办法第十六条第一款、第二款规定，设计单位或者建设单位拒不提供《玻璃幕墙使用维护手册》的，由建设行政管理部门责令限期改正；逾期不改正的，处1万元以上3万元以下罚款。

### **第二十九条（对违反安全使用维护规定的处罚）**

违反本办法第二十条、第二十一条、第二十二条、第二十三



条规定，既有玻璃幕墙建筑的业主未按规定履行定期检查、安全性鉴定以及维修、采取防护措施等义务的，由建设行政管理部门责令限期改正；逾期不改正的，处3万元以上10万元以下罚款。

临靠道路的既有玻璃幕墙建筑的业主，违反本办法第二十一条、第二十二条规定，未履行安全性鉴定、维修义务，经建设行政管理部门要求其限期履行安全性鉴定、维修义务，当事人逾期不履行，经催告后仍拒不履行义务，其后果已经或者将危害交通安全的，建设行政管理部门可以委托相关单位进行安全性鉴定或者予以维修。产生的费用可以在玻璃幕墙专项维修资金中列支。

### **第三十条（未建立和未报送技术资料的处罚）**

违反本办法第二十四条第一款规定，施工单位未按规定移交技术资料的，由建设行政管理部门责令限期改正；逾期不改正的，处3000元以上1万元以下罚款。

违反本办法第二十四条第二款规定，既有玻璃幕墙建筑的业主未向建设行政管理部门报送技术资料的，由建设行政管理部门责令限期改正；逾期不改正的，处1000元以上1万元以下罚款。

### **第三十一条（对行政管理部门工作人员违法行为的处理）**

建设行政管理部门或者其他有关部门工作人员违反本办法规定，有下列情形之一的，由其所在单位或者上级主管部门依法

给予行政处分：

- （一）未按照本办法规定履行监督检查职责的；
- （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。

### **第三十二条（施行日期）**

本办法自 2012 年 2 月 1 日起施行。