

上海市浦东新区人民政府文件

浦府管规〔2022〕2号

浦东新区人民政府关于印发《浦东新区住宅小区建筑物外墙墙面以及建筑附属构件脱落隐患治理办法》的通知

区政府各委、办、局，各管理局（管委会），各直属企业，各街道办事处、镇政府：

现将《浦东新区住宅小区建筑物外墙墙面以及建筑附属构件脱落隐患治理办法》印发给你们，请认真按照执行。

2022年10月27日

（此件公开发布）

浦东新区住宅小区建筑物外墙墙面以及建筑附属构件脱落隐患治理办法

第一条 目的与依据

为进一步规范浦东新区行政区域内住宅小区建筑物外墙墙面以及建筑附属构件脱落隐患（以下简称“脱落隐患”）治理工作，切实保障人民群众人身、财产安全，根据《物业管理条例》《上海市住宅物业管理规定》《上海市房屋使用安全管理办法》等法律、法规、规章规定，结合浦东新区实际，制定本办法。

第二条 治理原则

脱落隐患治理应当遵循预防为主、防治结合、确保安全、责任明晰、属地监管的原则。

第三条 部门职责

浦东新区建设和交通委员会（以下简称“区建交委”）负责统筹协调住宅小区脱落隐患治理工作，承担业主大会成立前脱落隐患治理活动中专项维修资金的归集和日常使用管理，建立健全全区脱落隐患抽查检测机制，并落实区级安全抽查检测资金。

浦东新区物业管理事务中心负责指导脱落隐患治理相关专项维修资金使用，编制年度安全抽查检测资金预算，开展住宅小区安全抽查检测工作。

第四条 街镇与居委会职责

街道办事处、镇人民政府负责综合协调、处理本辖区住宅小区脱落隐患治理工作，履行下列职责：

（一）建立应急处置工作机制，处理跟踪脱落隐患紧急维修相关事务；

（二）开展脱落隐患抽查检测，编制脱落隐患治理年度工作计划，落实相关资金费用；

（三）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，督促其依法开展脱落隐患治理工作，协调其在脱落隐患治理中依法使用维修资金；

（四）加强相关法律法规宣传，增强全社会防范脱落隐患的安全意识。

居民委员会依法协助街道办事处、镇人民政府开展脱落隐患治理工作，加强对业主大会、业主委员会的指导和监督，引导其以自治方式规范运作。

第五条 脱落隐患治理责任主体

房屋所有权人为脱落隐患治理责任人。房屋所有权人下落不明或者房屋权属不清的，房屋使用人为脱落隐患治理责任人。

物业服务企业应当按照规定开展脱落隐患治理工作。

鼓励脱落隐患治理责任人通过购买公众责任险等相关责任保险，增强抵御风险、保障安全的能力。

第六条 房屋质量保修责任主体

房屋建设单位应当依法全面承担房屋质量保修责任。鼓励房屋建设单位投保房屋质量相关责任险、财产险，增强抵御风险的能力。

第七条 日常巡查

物业服务企业应当结合住宅小区实际情况，定期对建筑物外墙墙面以及建筑附属构件进行日常巡查；汛期前以及遇台风、暴雨等极端天气时应当加大巡查频次。

物业服务企业在日常巡查中发现脱落隐患的，应当如实记录脱落隐患发生部位、隐患状态等信息，并在24小时内向业主委员会、居民委员会报告。

业主大会决定实施自行管理的，自行管理执行机构应当按照本条规定开展日常巡查。

第八条 常规检查

业主大会、业主委员会应当定期对建筑物外墙墙面以及建筑附属构件进行常规安全检查，频次不得少于每年一次。

存在下列情形之一的，可以每半年检查一次，或者汛期前完成一次全覆盖检查：

（一）建筑物外墙墙面以及建筑附属构件使用年限20年（含）以上的；

（二）建筑物使用马赛克等外墙瓷质贴面材料或者外墙使用水泥基无机保温砂浆系统的；

（三）建筑附属构件采用易脱落装饰构件的；

（四）区人民政府确定的其他情形。

业主大会、业主委员会可以委托专业检测单位对建筑物外墙墙面以及建筑附属构件进行安全检测，检测报告应当如实记录、留存备查并在出具后24小时内向居民委员会报告。

第九条 抽查检测

街道办事处、镇人民政府应当加强脱落隐患抽查检测工作，可以通过购买服务等方式，委托专业检测单位进行安全检测，每年安全抽查检测比例不低于5%。抽查检测结果应当以书面形式告知业主委员会、居民委员会。

区建交委可以通过购买服务等方式，委托专业检测单位对住宅小区进行安全抽查检测，每年安全抽查检测比例不高于5%，抽查检测结果应以书面形式告知各相关街道办事处、镇人民政府。

第十条 脱落隐患风险等级

脱落隐患风险分为以下三个等级：

（一）低风险：建筑物外墙墙面未见明显空鼓、起壳、脱落等损伤，建筑附属构件设施完好，建筑物外墙墙面以及建筑附属构件无变形、腐蚀、老化和脱落风险的；

（二）中风险：建筑物外墙墙面有明显的空鼓、起壳或者渗漏，建筑附属构件存在变形、腐蚀或者老化情况的；

（三）高风险：建筑物外墙墙面有明显的开裂、脱落，建筑附属构件变形、腐蚀、松动、老化严重且有脱落风险，已发

生建筑物外墙墙面以及建筑附属构件脱落，以及其他严重危及人身财产安全的。

第十一条 防范与治理措施

存在中风险等级脱落隐患的，物业服务企业或者自行管理执行机构应当采取相应防范措施，向所在地业主委员会、居民委员会报告，并启动脱落隐患治理工作。

存在高风险等级脱落隐患的，物业服务企业或者自行管理执行机构应当立即采取以下应急防范措施：

（一）设置警戒线、警示牌等安全防范警戒标识，调整通行路线；

（二）通过在住宅小区主要出入口张贴公告、线上媒介发布等方式提示风险；

（三）其他应急防范措施。

第十二条 保修期内的检测鉴定与维修

建筑物保修期内发生不明原因外墙墙面开裂、脱落且影响公共安全等情形的，房屋建设单位应当委托符合条件的房屋检测鉴定单位进行检测鉴定。

建筑物保修期内发生外墙墙面空鼓、开裂、脱落或者建筑附属构件脱落等情形的，房屋建设单位应当进行排查、制定维修方案，并按照规定将排查结果和维修方案在物业管理区域内公示。

建筑物保修期内发生外墙墙面以及建筑附属构件质量问题

的，房屋建设单位应当及时维修，并向物业服务企业或者自行管理执行机构提供相关维修资料。维修后的保修期限，按照国家和本市的相关规定执行。

物业服务企业、自行管理执行机构或者业主大会在日常巡查、常规检查中发现存在本条第二款情形的，应当以书面形式告知房屋建设单位。

第十三条 一般维修流程

出现中风险等级脱落隐患的，物业服务企业或者自行管理执行机构应当在20日内制定脱落隐患治理方案，并经业主大会表决通过后，开展脱落隐患治理工作。

第十四条 紧急维修程序的启动

出现高风险等级脱落隐患的，物业服务企业或者自行管理执行机构应当立即向业主委员会、居民委员会、街镇房屋管理机构报告，并申请启动紧急维修流程。

第十五条 紧急维修方案编制与实施

开展高风险等级脱落隐患紧急维修的，业主委员会应当按照本市规定，委托符合条件的房屋检测鉴定单位对脱落隐患进行检测和维修方案编制。

房屋检测鉴定单位应当在20日内完成检测和维修方案编制。对隐患问题突出、处置难度较大的项目，区建交委可以根据需要组织专家对维修方案进行技术评审。

业主委员会应当在7日内对维修方案进行审核，并按照相关

流程选择有资质的施工单位开展维修。业主委员会未在7日内审核同意的，且已出现影响房屋正常使用或者居民人身财产安全情形的，街道办事处、镇人民政府可以组织代为维修。

第十六条 紧急维修项目监管

物业服务企业或者自行管理执行机构应当配合施工单位做好施工现场管理，并配合业主委员会、居民委员会做好居民解释、告知工作。

第十七条 紧急维修审价验收与费用列支

业主委员会应当委托符合条件的第三方专业机构开展紧急维修项目工程造价审价、组织验收，并按照规定从专项维修资金中列支维修费用。

尚未成立业主委员会的，物业服务企业或者自行管理执行机构经工程造价审价、街镇房屋管理机构审核同意，凭审价报告和区建交委出具的支取通知，从专项维修资金中列支维修费用。

街道办事处、镇人民政府组织代为维修的，凭审价报告和区建交委出具的支取通知，从专项维修资金中列支维修费用。

第十八条 缺位补足机制

业主委员会无法正常运作且业主大会无法召开的，在街道办事处、镇人民政府的指导和监督下，居民委员会可以代为组织实施相关工作。

在业主大会、业主委员会设立或者恢复正常运作前，由物

业服务企业或者自行管理执行机构实施常规检查等脱落隐患治理工作。

第十九条 监督管理

区建交委应当强化对脱落隐患治理工作的监督管理，定期组织对脱落隐患防范和治理情况开展专项监督检查，优化脱落隐患治理工作诉求响应、数据共享、监测预警、应急处置等流程。

对于已发生过建筑物外墙墙面以及建筑附属构件脱落的房屋以及前期排查发现存在中、高等级脱落隐患的房屋，区建交委应当建立“一楼一档”，并实行挂牌督办、限期维修、销项管理。

第二十条 社会参与

鼓励市民主动报告脱落隐患情况，对于经审核确实存在高风险等级脱落隐患，且未在前期巡查、检查、抽查中发现的，可以对报告人给予精神奖励或者物质奖励，具体实施办法由各街道办事处、镇人民政府另行制定。

支持物业管理行业协会开展脱落隐患治理问题调研，指导区内物业服务企业提高脱落隐患治理水平。

对未按照法定职责进行脱落隐患治理，致使社会公共利益受到重大损害的相关责任主体，鼓励相关行业协会等社会组织依法提起公益诉讼。

第二十一条 信用管理

有关部门应当按照国家、本市和本区信用管理等规定，将房屋建设单位、物业服务企业等主体在脱落隐患排查、检测、维修等治理过程中未尽到相关责任而被行政处罚的信息，归集到公共信用信息服务平台，并依法对失信主体采取联合惩戒措施。

第二十二条 指引条款

违反本办法规定的行为，法律、法规、规章有相应行政处罚规定的，依照有关法律、法规、规章处理。

第二十三条 施行日期

本办法自2022年12月1日起施行，有效期至2027年11月30日。

抄送：区委各部门，区人大办、区政协办，区纪委监委，区法院、
区检察院，各人民团体。

上海市浦东新区人民政府办公室

2022年10月28日印发
