

## 西安市既有建筑幕墙安全维护管理办法

(2025年7月15日西安市人民政府令第152号公布 自2025年9月1日起施行)

**第一条** 为了进一步加强本市既有建筑幕墙安全维护管理，保障公共安全，根据《中华人民共和国建筑法》、国务院《建设工程质量管理条例》和《西安市城市房屋使用安全管理条例》等法律法规，结合本市实际，制定本办法。

**第二条** 本市行政区域内既有建筑幕墙的安全维护活动及其监督管理，适用本办法。

本办法所称既有建筑幕墙，是指已竣工验收交付使用的，由面板与支承结构体系组成，具有规定的承载能力、变形能力和适应主体结构位移能力，不分担主体结构所受作用的建筑外围护墙体结构或者装饰性结构。

**第三条** 既有建筑幕墙安全维护管理应当遵循业主负责、属地监管、预防为主、规范治理的原则。

**第四条** 市、区县人民政府加强既有建筑幕墙安全维护监督

管理工作的领导，建立健全既有建筑幕墙安全维护监督管理工作机制，协调处理工作中的重大问题，并保障安全维护监督管理和应急处置工作所需经费。

区县人民政府应当将既有建筑幕墙安全维护的日常监督管理纳入网格化管理事项，建立健全应急处置机制，组织开展应急处置等工作。

镇人民政府、街道办事处在区县住房和城乡建设行政主管部门的指导下，落实属地管理责任，对所辖区域的既有建筑幕墙安全维护活动实行网格化、常态化管理，负责督促居民委员会（村民委员会）、物业服务企业等单位开展既有建筑幕墙安全隐患排查，协助区县住房和城乡建设行政主管部门做好既有建筑幕墙安全维护监督管理工作。

**第五条** 市住房和城乡建设行政主管部门负责统筹、协调、指导本市既有建筑幕墙安全维护活动及其监督管理工作，加强既有建筑幕墙安全鉴定机构及其鉴定活动的监督管理，组织编制既有建筑幕墙安全维护和管理的相关标准、规范。

区县住房和城乡建设行政主管部门负责本行政区域内既有建筑幕墙安全维护日常监督管理工作，建立应急处置工作机制和安全责任公示制度，编制既有建筑幕墙安全突发事件应急预案，协同、

指导镇人民政府、街道办事处定期开展应急演练。

市、区县其他有关部门按照各自职责做好既有建筑幕墙安全维护管理相关工作。

**第六条** 建设、勘察、设计、施工、监理等单位应当按照法律、法规规定及合同约定承担既有建筑幕墙质量安全责任，履行保修和质量缺陷治理义务。但因使用不当、第三方责任或者不可抗力造成的损害除外。

**第七条** 含有建筑幕墙的新建建筑物交付时，施工单位应当按照国家有关规定和相关标准要求，向交付对象提供包含以下主要内容的建筑幕墙使用维护说明：

- （一）建筑幕墙设计依据、主要性能参数及设计使用年限；
- （二）日常使用和特殊环境下使用注意事项；
- （三）日常与定期维护、保养要求及注意事项；
- （四）备品、备件清单和主要易损部件的名称、材质、规格参数及生产厂家联系方式；
- （五）建筑幕墙的结构特点及易损零部件更换方法；
- （六）保修责任、保修期限及保修责任人联系方式；
- （七）不同类型建筑幕墙的特别规定及注意事项；
- （八）幕墙密封材料检查周期；

(九) 法律、法规、规章规定的其他事项。

含有建筑幕墙的建筑物转让时，转让人应当向受让人提供建筑幕墙使用维护说明。

**第八条** 业主是既有建筑幕墙的使用安全责任人。建筑物属于国有或者集体所有的，其经营管理单位是使用安全责任人。建筑物为多个业主共同所有的，使用安全责任人为全体共有人，全体共有人可以协商确定一个共有人牵头负责安全维护工作。业主下落不明或者建筑物产权不清晰，有代管人的，使用安全责任人为代管人；无代管人的，建筑物使用人是使用安全责任人。

既有建筑幕墙的使用安全责任人应当按照国家有关规定建立健全日常管理档案，档案内容包括维护、检修、安全性鉴定及大修、突发事件应急处置等资料。

既有建筑幕墙的管理维护可以委托物业服务企业或者其他单位进行。使用安全责任人委托物业服务企业或者其他单位管理维护建筑幕墙的，应当在合同中明确约定管理维护的具体内容、方式及双方的权利和义务。

鼓励既有建筑幕墙使用安全责任人委托第三方专业服务机构提供技术服务并进行相关管理。

**第九条** 既有建筑幕墙使用人应当按照建筑幕墙使用维护

说明的要求正确使用建筑幕墙，不得实施危及建筑幕墙使用安全的行为。利用建筑幕墙设置户外广告、城市夜景照明、牌匾标识等设施的，应当符合相关规定和技术规范，确保建筑幕墙结构及新增设施的安全性。

房屋承租人、借用人等实际使用人在使用过程中发现安全隐患的，应当及时告知建筑幕墙使用安全责任人，并配合做好建筑幕墙的检查、维修、养护、安全鉴定和危险治理等工作。

城市管理部门应当加强对利用既有建筑幕墙设置户外广告、城市夜景照明、牌匾标识等设施的管理，规范相关设施的设置要求，依法查处违规设置行为。

**第十条** 使用安全责任人或者其委托的管理单位应当按照有关规定及建筑幕墙使用维护说明的相关要求，对既有建筑幕墙进行日常巡查维护，做好巡查记录、跟进处理等相关工作。

既有建筑幕墙位于学校、医院、车站、广场、机场、体育场馆、剧院、商业街、大型商业综合体等公众聚集场所，或者临近道路、广场以及下部为出入口、人员通道的建筑，或者附着于超高层建筑的，使用安全责任人或者其委托的管理单位应当安排专职人员加强日常巡查，发现安全隐患及时处理。

**第十一条** 使用安全责任人应当按照相关技术规范要求，定

期对既有建筑幕墙进行检查。对建筑幕墙的密封性、破损状况以及与主体结构连接的缺陷、变形、损伤情况等检查周期每年不少于1次。

既有建筑幕墙遭遇强风、地震、火灾、爆炸等自然灾害或者突发事故后，使用安全责任人应当进行专项检查，根据损毁程度制定处理方案，及时处理，并将处理结果向所在地的区县住房和城乡建设行政主管部门报告。

前款规定的检查有技术要求，使用安全责任人又不具备相应能力的，应当委托具有相应能力的专业机构按照有关规定实施。

**第十二条** 建筑幕墙工程竣工验收后，使用安全责任人应当按照国家规定和有关标准、规范要求，定期进行安全性鉴定。有下列情形之一的，应当及时进行安全性鉴定：

（一）超过设计使用年限或者目标使用年限但需继续使用的；

（二）面板、连接构件或者局部墙面等出现异常变形、脱落、爆裂现象的；

（三）遭受自然灾害或者突发事故造成损坏的；

（四）建筑主体结构经检测、鉴定存在安全隐患的；

（五）依法需要进行安全性鉴定的其他情形。

**第十三条** 使用安全责任人委托实施既有建筑幕墙安全性鉴定的，应当委托具有建筑幕墙检测与设计能力的专业机构进行。

受委托的鉴定机构应当依据有关技术标准进行鉴定，出具鉴定报告，并对鉴定结论负责。经鉴定存在安全隐患的，应当立即将鉴定结论及安全处置意见告知委托人并报送区县住房和城乡建设行政主管部门。

**第十四条** 使用安全责任人或者其委托的管理单位，发现既有建筑幕墙存在安全隐患的，应当委托原施工单位或者其他具有相应资质的单位，按照有关规定或者安全性鉴定报告处置意见进行隐患治理；建筑幕墙破损、脱落或者存在的安全隐患可能危及公共安全的，应当立即设置警示标志，采取应急避险措施，并向镇人民政府、街道办事处报告，镇人民政府、街道办事处应当在接到报告后及时向区县住房和城乡建设行政主管部门报告。

区县住房和城乡建设行政主管部门应当指导镇人民政府、街道办事处定期组织开展既有建筑幕墙安全隐患排查工作，对情况危急，使用安全责任人拒不按照相关规定消除安全隐患或者无力消除安全隐患的，会同镇人民政府、街道办事处向本级人民政府报告，并按照规定开展应急排险工作。

**第十五条** 区县住房和城乡建设行政主管部门应当对既有建筑幕墙使用和维护情况开展监督检查，建筑幕墙位于公众聚集场所、附着于超高层建筑或者存在安全隐患尚未整治完成的，应当实施重点检查。监督检查可以邀请第三方专业检测机构共同参加。

教育、卫生健康、文化旅游、城管、体育、应急、商务、民政、民族宗教、机关事务等部门应当督促本行业及监管范围内的既有建筑幕墙使用安全责任人依法履行相关责任。

**第十六条** 市、区县住房和城乡建设行政主管部门应当加强既有建筑幕墙使用、维护和应急处置的技术指导和宣传培训，提高既有建筑幕墙使用安全责任人或者其委托的管理单位的安全意识和日常维护能力。

**第十七条** 市住房和城乡建设行政主管部门应当利用本市房屋使用安全信息系统，对既有建筑幕墙安全维护和鉴定等情况进行信息化管理。

区县住房和城乡建设行政主管部门负责采集本行政区域内既有建筑幕墙使用安全相关信息，录入房屋使用安全信息管理系统，并适时更新。

**第十八条** 鼓励既有建筑幕墙使用安全责任人投保建筑幕墙商业保险，或者通过向商业保险机构购买服务等方式，建立多

种形式相结合的既有建筑幕墙安全风险管理机制。

**第十九条** 违反本办法规定的行为，法律、法规已有法律责任规定的，依照其规定处理。

**第二十条** 违反本办法规定，有关国家机关及其工作人员未履行法定职责的，由有权机关责令改正；造成严重后果的，对直接负责的主管人员和其他直接责任人依法给予处分；构成犯罪的，依法追究刑事责任。

**第二十一条** 西咸新区、各开发区管理委员会按照《西安市城市房屋使用安全管理条例》的规定，负责管理范围内既有建筑幕墙安全维护活动的监督管理；有关管理事务已经移交属地区县的，由相关区县人民政府及其部门负责。

**第二十二条** 本办法自 2025 年 9 月 1 日起施行。