

上海市住房和城乡建设管理委员会

文件

上海市房屋管理局

沪房更新〔2022〕148号

关于上海市既有住宅外墙高坠隐患处置的通知

各区建设和管理委员会、区住房保障房屋管理局，各相关单位：

为进一步加强本市既有住宅外墙墙面及附着物、建筑附属构件等安全隐患（以下简称住宅外墙高坠隐患）处置工作，切实消除既有住宅高坠隐患，保障人民群众生命财产安全，依据《上海市住宅物业管理规定》《上海市房屋使用安全管理办法》等相关规定，现将有关要求通知如下：

一、处置原则

坚持“谁的房子谁负责、谁使用谁负责”的原则，依法夯实相关主体责任。

坚持“属地为主、条块联动”的原则，加强部门协同，提升高坠隐患处置能力。

坚持“以人为本、快速处置”的原则，建立健全发现、快速处置、先予处置的制度和措施，有效防止事故发生。

二、专有设施处置

物业服务企业或小区自行管理机构发现、接报外墙附着物及户内外墙窗户存在安全隐患时，应及时书面告知或提醒房屋使用安全责任人实施整改、维修。

对于损坏、变形的空调外机支架、雨篷、花架、晾衣架、防盗窗等外墙附着物及户内外墙窗户，房屋使用安全责任人应承担相应的维修责任，即知即改，消除隐患。（流程图见附件1）。

三、共用部分处置

既有住宅外墙等共用部分高坠隐患处置包括应急处置和维修处置。

（一）应急处置

发生外墙墙面、建筑附属构件等脱落现象，或日常巡查、安全检查发现外墙等共用部分存在高坠隐患时，相关责任人、单位应立即开展警示围护、信息上报、先期处置等应急处置工作。

1、警示围护

物业服务企业或小区自行管理机构应设置警戒线、警示标志等避险防范措施，并及时告知周边居民。

2、信息上报

在实行警示围护的同时，房屋使用安全责任人、物业服务企业、小区自行管理机构等应立即向所在地镇（乡）人民政府或街道办事处报告相关的信息情况，并做好相应的处置准备工作。

3、先期处置

镇（乡）人民政府或街道办事处核实后，应立即派人赶赴现场，督促、指导相关责任人、单位实行先期处置。具体措施如下：

（1）搭建防护网、棚架、支撑加固等必要的应急防护措施，避免发生伤人事件。

（2）对无法判定损坏程度、风险等级的，进行房屋检测鉴定。鉴定结论存有疑义的，可另择专业机构进行复检。

（3）对外墙墙面及建筑附属构件等存有松动、空鼓、开裂、脱落等隐患部位进行铲除、修补等处置工作。

（二）维修处置

维修处置责任主体一般分为房屋建设单位、房屋使用安全责任人和其他责任人。

1、房屋建设单位

符合下列情形之一的，房屋建设单位应依法履行房屋质量维修职责和义务。

（1）保修期内存在质量问题的；

（2）符合业主大会成立条件，但房屋建设单位未按规定提出成立业主大会书面报告的；

（3）经检测鉴定明确由房屋建设单位承担维修责任的；

（4）经检测鉴定明确由房屋建设单位和房屋使用安全责任人共同承担维修责任的。

符合第（1）、（2）、（3）项情形的，由房屋建设单位负责组织实施排查、制定维修方案、落实维修资金，并按规定将排查结果和维修方案在物业管理区域内公示（流程图见附件2和附件3）；符合第（4）项情形的，由房屋建设单位牵头实施维修处置，相关责任人应承担相应的配合责任（流程图见附件4）。

2、房屋使用安全责任人

房屋使用安全责任人应按照《上海市房屋使用安全管理办法》及相关法律法规的规定，履行房屋质量维修职责和义务。其中，由房屋使用安全责任人承担维修责任的，维修费用可依法在住宅专项维修资金中列支。如发生危及房屋安全等紧急情况的，可按照《上

海市住宅物业管理规定》七十三条有关规定实施维修（相关流程图见附件 5、附件 6 和附件 7）。

3、其他责任人

因其他建设工程施工等外力影响，造成住宅外墙墙面及建筑附属构件等受损的，应急、维修处置及费用由相关责任方承担。

四、相关处置要求

（一）各镇（乡）人民政府、街道办事处应夯实属地责任，建立健全高坠隐患处置机制，牵头组织高坠隐患应急处置工作。并会同区房屋管理部门、区建设管理部门督促相关房屋使用安全责任人、房屋建设单位及其他责任人履行高坠隐患处置的责任和义务。

（二）相关责任人、单位应确保高坠隐患应急处置工作及时、快速、有效。物业服务企业或小区自行管理机构应积极协助房屋使用安全责任人实行应急防范与处置，配合镇（乡）人民政府、街道办事处做好各项隐患处置准备工作。

（三）各区政府应按规定，将住宅外墙高坠隐患应急处置的相关费用纳入同级财政预算。对已出现影响房屋正常使用或居民人身财产安全情形的，可安排必要的资金并先行应急处置，严防事态扩大，遏制事故发生。

- 附件：1、外墙附着物高坠隐患处置流程图
- 2、高坠隐患维修处置流程图—保修期内或符合业主大会成立条件，但房屋建设单位未按规定提出成立业主大会书面报告
- 3、高坠隐患维修处置流程图—房屋建设单位承担维修责任
- 4、高坠隐患维修处置流程图—房屋建设单位和房屋使用安全责任人共同承担维修责任
- 5、高坠隐患维修处置流程图—房屋使用安全责任人承担维修责任（业主大会成立后）
- 6、高坠隐患维修处置流程图—房屋使用安全责任人承担维修责任（业主大会成立前）
- 7、高坠隐患维修处置流程图—房屋使用安全责任人承担维修责任（代为维修）

2022年12月5日

(此件公开发布)

上海市房屋管理局办公室

2022年12月14日印发
