

广州市住房和城乡建设局文件

穗建房管〔2022〕196号

广州市住房和城乡建设局关于开展 2022 年全市 危险房屋和既有建筑玻璃幕墙 安全巡查抽查的通知

各区住建（房管）局、市房安所、市更新项目办、市建设科技中心、市更新规划院、省建设工程检测总站：

根据《广州市房屋使用安全管理规定》（市政府第 164 号令）《广州市建筑玻璃幕墙管理办法》（市政府第 148 号令）精神，为进一步加强危险房屋和既有建筑玻璃幕墙安全管理，保障群众生命安全，我局决定在全市范围内开展 2022 年度危险房屋和重要建筑玻璃幕墙安全巡查抽查工作。现就有关事项通知如下：

一、巡查抽查时间

1. 危险房屋安全巡查从即日起至 2023 年 03 月 15 日；
2. 既有建筑玻璃幕墙安全巡查抽查从即日起至 2022 年 11 月 30 日。

二、巡查抽查对象与内容

对全市危险房屋、既有建筑玻璃幕墙进行安全巡查抽查，重点巡查抽查住人危房、疑似危房、大型建筑玻璃幕墙、人流密集区建筑玻璃幕墙等。

三、巡查抽查形式

（一）安全责任人自查自纠

各区住建（房管）局、街镇动员通知辖区危险房屋安全责任人、既有建筑玻璃幕墙维护责任主体履行安全义务，按要求进行安全自查自纠，填报房屋结构安全自查表（附件 1）和既有建筑玻璃幕墙安全评估表（附件 2）。

（二）基层和区住建（房管）局检查

各街镇安排社区网格员按照《广州市第一批城市社区网格化服务管理入格事项指导目录》等规定，对辖区内房屋结构安全和既有建筑玻璃幕墙安全自查情况进行检查，发现隐患及时上报区住建（房管）局，并及时提醒住户防范风险。区住建（房管）局负责对辖区房屋结构安全和既有玻璃幕墙开展汛期安全检查，具体请各区结合实际情况开展。

（三）第三方技术单位和区、街镇巡查

1. 广州市城市更新规划设计研究院有限公司负责开展全市危房安全巡查工作（附件 3）。主要工作内容包括：

（1）核查完善全市在册危房、疑似危房基本信息和档案；

（2）进行全市在册危房、疑似危房现场巡查，及时反馈市、区局。对非住人危房全覆盖巡查一次，对住人与重点关注危房汛期每月巡查一次；

（3）对全市在册危房、疑似危房现场核查情况按照产权类型、居住使用类型、危险等级类型等进行核对分类；

（4）对住人危房进行入户调查，摸查相关安全防范措施情况；

（5）对危房标识悬挂不规范、疑似鉴定报告不准确、危房地址错漏等进行情况进行梳理统计。

2. 省建设工程质量安全检测总站有限公司负责开展全市重要建筑玻璃幕墙安全巡查抽查工作（附件 4）。主要工作内容包括：

（1）对全市重要建筑玻璃幕墙（包括部分大型建筑玻璃幕墙、人流密集区建筑玻璃幕墙、隐患玻璃幕墙、老旧玻璃幕墙等）进行基本安全检查不少于 350 幢，分析检查项目的安全状态，及时反馈市、区局。

（2）在已有台账基础上，继续对既有建筑玻璃幕墙进行基础信息采集工作，查漏补缺，重点巡查采集 2021 年新竣工建筑玻璃幕墙基础信息和外观基本安全情况；

（3）对去年第二阶段巡查抽查通报的隐患玻璃幕墙开展“回

头看”工作，督促维护责任主体及时消除安全隐患。

以上第三方技术单位巡查抽查为指导安全责任人或维护责任主体按照相应法规、规章要求履行相应安全义务，不代替各区住建（房管）局检查、街镇巡查的法定职责。

3. 各区住建（房管）局应根据《广州市房屋使用安全管理规定》第二十八条要求制定辖区内危房巡查计划，与街镇联动并开展巡查工作，如需使用移动端小程序可联系市住建局协助开通账号。各区住建（房管）局应派工作人员带队配合第三方技术单位开展既有玻璃幕墙巡查抽查工作，数量不少于各区应抽查巡查数量的 30%。

（四）市住建局督导抽查

我局将对各区危房和既有建筑玻璃幕墙安全巡查情况进行督导抽查。

（五）巡查结果运用

1. 对全市在册危房、疑似危房现场核查情况进行分类梳理。各区住建（房管）局负责将巡查发现的疑似违法建设、农村废弃闲置危房、用作经营或出租的危房等移交相应职能部门跟进处理，跟进整改危房标识悬挂不规范等问题；市建设科技中心负责对疑似鉴定报告不准确的问题进行指导，各区局负责调查处理；市房安所负责对恶劣天气下街镇转移危房住户工作进行指导。

2. 对重要建筑玻璃幕墙检查发现的问题进行归纳统计。第三

方技术公司负责对内业检查发现的不规范行为进行针对性指导；各区住建（房管）局负责对外业检查发现安全隐患进行督促整治；市建设科技中心负责对未形成闭环管理的区住建（房管）局进行督导。

我局将对本次巡查抽查发现存在严重问题的项目向相关区住建（房管）局发放《建议书》。

四、工作要求

（一）请各区住建（房管）局强化与属地街镇、村（居）委会的信息共享，建立安全巡查抽查工作群、通讯录，做好工作联动，主动对接第三方技术单位，为巡查提供工作支持与便利。各区住建（房管）局于4月10日之前通过粤政易报送本单位巡查联络人名单到我局汇总，巡查联络人负责统筹协调辖区内相关巡查工作。

（二）请各区住建（房管）局督促街镇广泛宣传发动，及时将有关法规规章精神、公开信（附件5）等传达到辖区内基层管理人员、网格员、房屋业主、住户、物业服务企业，告知相关单位和人员责任义务，按要求开展自查和整治，确保本次目标任务顺利完成。

（三）请市更新规划院、省建设工程检测总站严格按照有关要求，进行安全巡查，巡查员应佩戴工作证（附件6）开展巡查、抽查、信息采集等工作，不得借机向业主索要财物、承揽项目等。

（四）市房安所、各区住建（房管）局要加强汛期值班备勤，

健全 24 小时专职人员在岗值班和领导带班制度，坚持每日“零报告”制度。发生房屋突发事件的，按我市应急抢险预案分级处置，并按照“初报求快、续报求准、终报求全”和紧急事件边核查边报告的原则，在规定时限内第一时间上报突发事件信息，不得迟报谎报瞒报漏报。

（五）请各巡查单位严格落实疫情防控措施及健康管理主体责任，做好巡查人员日常健康管理和疫情防护措施。

特此通知。

- 附件：1. 房屋结构安全自查表
2. 既有建筑玻璃幕墙安全评估表
3. 2022 年全市在册危房巡查计划表
4. 2022 年重要建筑玻璃幕墙安全检查计划表
5. 公开信
6. 巡查抽查人员工作证样板



（联系人：徐坡，联系电话：83124665）

附件 1

房屋结构安全自查表

编号： 行政区： 日期： 年 月 日

建筑概况	建筑名称					
	地址					
	建筑面积		层数		建成年代	
	用途					
特殊情况	☐ 属于历史建筑 ☐ 外墙是既有建筑玻璃幕墙					
结构形式	☐ 钢筋混凝土 ☐ 混合 ☐ 砖木 ☐ 钢结构 ☐ 其他					
不利环境	☐ 施工场地周边影响 ☐ 地质灾害影响					
使用状况	☐ 正常使用 ☐ 拆改主体承重结构 ☐ 扩建 ☐ 明显增加荷载					
完损等级	☐ 完好 ☐ 基本完好 ☐ 一般损坏 ☐ 严重损坏 ☐ 疑似危险					
完损等级达到严重损坏或疑似危险时根据实际情况勾选下列具体项目						
主要损坏情况或危险情况	☐ 地基基础有明显不均匀沉降 ☐ 承重墙体（柱）有严重开裂、变形倾斜、风化疏松等损坏 ☐ 钢筋混凝土构件变形开裂或露筋锈蚀，混凝土剥落 ☐ 钢屋架或木屋架明显倾斜变形，节点接连松动 ☐ 承重木构件严重腐朽、蛀蚀 ☐ 水电设备严重损坏、残缺不齐 ☐ 房屋外立面存在安全隐患					
其它存在问题						

产权人/使用人：

联系电话：

附件 2

既有建筑玻璃幕墙安全评估表

项目名称:

物业服务企业:

检查日期:

一、项目概况		项目编号： 项目地址： 建筑栋数： 建筑用途类别： 产权人（代表）名称： 联系人： 产权人（代表）联系电话： （物业）管理单位： 联系人： （物业）管理单位联系电话： 幕墙类型： 主要玻璃类型： 幕墙面积： 幕墙高度： 竣工日期： 幕墙安全管理类别：			
二、检查序号与内容		检查内容	检查情况	问题照片	备注
1	玻璃幕墙内业检查	1、是否具有建筑玻璃幕墙使用维修说明书。《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。	是() 否()		
		2. 委托物业或者其他单位管理的是否在合同中明确玻璃幕墙维护的具体内容、方式以及双方的责任和义务。	是() 否()		
		3. 是否委托具有建筑工程质量检测资质的单位在竣工验收满 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。对玻璃、密	是() 否()		

	封条、密封胶、结构硅酮密封胶等在不利位置予以检查。			
	4、建筑玻璃幕墙工程采用施加预拉力的拉杆索结构的，是否在竣工验收满 6 个月时，对采用拉杆或者拉索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。	是() 否() 无()		
	5、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，是否在竣工验收满 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。	是() 否() 无() 未 到 年 限()		
	6、自竣工验收交付使用满十年的，是否委托具有相应资质的单位开展安全性鉴定。	是() 否() 未 到 年 限()		
	7、对超过设计使用年限或者目标使用年限仍继续使用的玻璃幕墙，业主是否委托具有相应资质的单位对玻璃幕墙的安全性能进行全面检测。	是() 否() 未 到 年 限()		
	8、是否建立玻璃幕墙技术档案，制定突发事件处置预案。	是() 否()		

			9、是否制定突发事件处置预案。	是() 否()		
2	幕墙现场局部实体检查	玻璃面板	1、玻璃面板是否有破碎、破裂。	是() 否()		
			2、玻璃面板之间有不正常挤压、错位或变形。	是() 否()		
			3、玻璃面板是否有松动、松脱、剥离等现象。	是() 否()		
			4、夹层玻璃有严重分层、起泡、脱胶现象。	是() 否()		
			5、中空玻璃中空层出现水汽或起雾。	是() 否()		
		外构件	6、构件是否有破碎、破裂等现象。	是() 否()		
			7、构件是否有松动、松脱、裂纹、严重锈蚀等现象。	是() 否()		
			8、构件是否有不正常挤压、错位或变形。	是() 否()		

		开启窗	9、固定构件的外露连接件、紧固件是否有损坏、缺失或严重锈蚀。	是() 否()		
			10 合页（铰链）、滑撑、副撑、窗锁、滑轮等五金配件是否有损坏、松脱或缺失。	是() 否()		
			11、固定开启窗五金配件的螺钉是否有损坏、缺失或严重锈蚀。	是() 否()		
			12、开启窗启闭受阻、明显变形。	是() 否()		
			13、开启窗不能有效锁闭。	是() 否()		
			14、电动开启系统不能正常工作。	是() 否()		
			15、手动外开上悬窗开启距离大于 300mm。	是() 否()		
		支承构件	16、构件之间有不正常挤压、错位或变形。	是() 否()		
			17、构件有松动、变形、裂纹、严重锈蚀等现象。	是() 否()		

		18、预应力索结构（拉索、拉杆）锚具有明显裂纹、钢绞线有断丝、拉杆有变形，拉索明显松弛。	是() 否()		
		19、全玻及点支幕墙玻璃肋板有破碎、破裂。	是() 否()		
		20、点支承幕墙驳接头、驳接爪有明显变形、松动。	是() 否()		
		21、构件的外露连接及紧固件有损坏、缺失或严重锈蚀。	是() 否()		
	防 雨 水 渗 漏	22、幕墙室内侧有严重渗漏现象。	是() 否()		
		23、硅酮耐候密封胶（包括幕墙立面、顶部罩板等位置）有脱胶、开裂、起泡现象。	是() 否()		
		24、密封胶条有未形成连续密封、脱落、开裂、断裂现象。	是() 否()		
	屋 面 以 上 支 承	25、屋面以上幕墙构件之间有不正常挤压、错位或变形。	是() 否()		
		26、屋面以上幕墙构件有松动、变形、裂纹等现象。	是() 否()		

	不良行为	27、屋面以上幕墙构件的外露连接及紧固件有损坏、缺失或严重锈蚀。	是() 否()		
		28、幕墙面板、开启窗、室外构件、支承构件、外露连接构造、防火封堵和外露防雷装置有被拆卸、更改等现象。	是() 否()		
		29、违反设计在幕墙支承构件上打孔或增设附属物(如室内吊顶、窗帘、隔墙等)。	是() 否()		
		30、擅自在幕墙上设置霓虹灯、招牌及广告等设施。	是() 否()		
	31、在下列建筑的二层及以上部位设置玻璃幕墙的，未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： (1) 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。 (2) 临街建筑。 (3) 下方有出入口、人员通道的建筑。		是() 否()		
	32、其他问题。		是() 否()		
注：本项检查不替代维护责任主体法定责任；实体检查为局部检查，不代表该幕墙整体情况。					
三、幕墙立面照片和现状		幕墙立面照片：			

场工作 照片	现场工作照片：
四、检查 结论	
五、检查 人员	

附件 3

2022 年广州市危房安全巡查计划表

	在册危房 (幢)	疑似危房 (幢)	住人及重 点关注危 房 (幢)	第 一阶段巡查 2022 年 3-8 月	第二阶段巡查 2022 年 9 月 2023 年 3 月	备 注
全市	4351	1483	728	对在册危房、疑似危房全覆盖巡查不少于 1 次；汛期每个月对住人危房（含住人疑似危房）和重点关注危房巡查 1 次。		
荔湾区	757	134	94	完成 50%巡查工作量，不少于 4800 幢次。	完成 50%巡查工作量，不少于 4800 幢次。	
越秀区	65	47	11			
海珠区	272	132	34			
天河区	157	77	26			
白云区	801	537	96			
番禺区	1178	107	155			
从化区	26	0	1			
花都区	185	0	41			
黄埔区	220	115	34			
增城区	188	334	21			
南沙区	502	0	215			

注：1. 全市危房数量以房屋安全监管平台数量为准，对于新增危房应及时纳入巡查清单；2. 各区、街镇巡查若使用移动端小程序可联系我局协助开通登陆账号。

附件 4

2022 年重要建筑玻璃幕墙安全 巡查抽查计划表

行政区	巡查抽查小组	建筑总数（幢）	拟检查数量（幢）	备注
从化区	第 1 组	149	15	
南沙区	第 2 组	241	22	
花都区	第 1 组	240	19	
增城区	第 2 组	291	26	
番禺区	第 1 组	772	22	
黄埔区	第 2 组	1170	31	
白云区	第 1 组	332	35	
海珠区	第 2 组	305	62	
天河区	第 1 组	1784	30	
越秀区	第 2 组	279	64	
荔湾区	第 2 组	118	25	

注：1. 各区应派工作人员带队配合第三方技术单位开展巡查抽查工作，数量不少于应抽查巡查数量的 30%；2. 该计划为暂定计划，可由市住建局结合实际情况进行调整。

附件 5

公 开 信

（危险房屋安全巡查）

广大市民朋友：

根据《广州市房屋使用安全管理规定》（市政府第 164 号令）要求，现在全市范围内开展在册危房巡查工作。

_____（街、镇）上门巡查时间为_____，
请尽量留人配合相关单位巡查人员进行安全巡查。欢迎您向
政府部门反映其他房屋结构安全隐患线索，以及举报房屋结
构安全问题。

房屋结构安全管理，从每个市民（单位）做起，消除安
全隐患，减少伤人事故，保护你我他！

联系工作单位：属地各区房屋管理部门、巡查作业单位

联系工作人员：巡查作业单位现场技术人员及电话

公 开 信

（既有建筑玻璃幕墙安全巡查抽查）

各既有幕墙安全责任人、物业管理单位：

根据《广州市建筑玻璃幕墙管理办法》（市政府第 148 号令）要求，现在全市范围内开展既有建筑玻璃幕墙安全巡查抽查工作。

_____（街、镇）上门巡查时间为_____，
请尽量留人配合相关单位巡查人员进行安全巡查抽查。欢迎您向政府部门反映其他玻璃幕墙安全隐患线索，以及举报玻璃幕墙安全问题。

玻璃幕墙安全管理，从每个市民（单位）做起，消除安全隐患，减少伤人事故，保护你我他！

联系工作单位：属地各区房屋管理部门、巡查作业单位

联系工作人员：巡查作业单位现场技术人员及电话

附件 6

危房巡查工作证样板

工 作 证

姓名

职务
危房巡查员

广州市住房和城乡建设局
Guangzhou Municipal Housing And Urban-Rural Development Bureau

工 作 证

姓 名：
性 别：
职 务：危房巡查员
有效日期：2022年3月23日至
2023年3月15日
发证机关：广州市住房和城乡建设局
NO：

广州市住房和城乡建设局
Guangzhou Municipal Housing And Urban-Rural Development Bureau

玻璃幕墙安全巡查抽查工作证样板

工 作 证

姓名
某某某

职务
玻璃幕墙安全巡查员

广州市住房和城乡建设局
Guangzhou Municipal Housing And Urban-Rural Development Bureau

工 作 证

姓 名：某某某
性 别：男
职 务：玻璃幕墙安全巡查员
发证日期：2022年3月23日至
2022年12月31日
发证机关：广州市住房和城乡建设局
NO：XXX

广州市住房和城乡建设局
Guangzhou Municipal Housing And Urban-Rural Development Bureau

公开类别：主动公开

抄送：市政协城建资源环境委员会。

广州市住房和城乡建设局办公室

2022 年 3 月 30 日印发
