**浦东新区住宅小区外墙墙面及附属构件**

**坠落隐患整治办法（征求意见稿）**

**目 录**

**第一章 总则**

**第二章 检查及风险等级判定**

**第三章 一般维修流程**

**第四章 紧急维修流程**

**第五章 法律责任**

**第六章 附则**

**第一章 总则**

**第一条 目的和依据**

为进一步规范浦东新区行政区域内住宅小区外墙墙面及附属构件等坠落隐患的整治工作（以下简称《整治办法》），切实保障居民群众人身、财产安全，根据国务院《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》等相关规定，结合新区实际，制定本办法。

**第二条 适用范围**

本办法所称坠落隐患整治是指因浦东新区住宅小区建筑物外墙墙面共用部位及建筑附属构件发生坠落或存在坠落安全隐患而开展的必要的整治工作。

**第三条 整治原则**

住宅小区外墙墙面及附属构件坠落隐患应当遵循预防为主、防治结合，规范使用、确保安全，责任明晰、属地监管的原则。

**第四条 职能分工**

浦东新区建设和交通委员会（以下简称“区建交委”）根据年度工作安排，统筹协调浦东新区范围内住宅小区外墙墙面及附属构件坠落隐患整治工作和年度资金预算安排。

浦东新区物业管理事务中心（浦东新区维修资金管理事务中心，以下简称“区物管事务中心”）具体负责指导住宅小区外墙墙面及附属构件坠落隐患整治工作相关的专项维修资金使用，根据年度整治计划编制年度应急资金预算。

浦东新区财政局（以下简称“区财政局”）根据区建交委编制的年度住宅小区外墙墙面及附属构件坠落隐患整治工作整治计划，落实年度财政预算资金，并对资金使用情况进行监督管理。

镇人民政府、街道办事处（以下简称“街道（镇）”）负责综合协调、处理本行政区域范围内住宅小区外墙墙面及附属构件坠落隐患整治工作，建立应急处置工作机制，处理和跟踪紧急维修相关事务，加强对业主大会、业主委员会（以下简称“业委会”）履行房屋使用安全责任的指导和监督，监督指导协调业主大会在整治维修中依法使用维修资金；加强相关法律、法规宣传，增强全社会预防坠落隐患的安全意识；根据新区年度工作推进要求，编制形成本街镇年度工作计划，安排并落实相关资金费用。

居（村）民委员会（以下简称“居（村）委会”）协助街道（镇）开展住宅小区外墙墙面及附属构件坠落隐患整治工作，加强对业委会的指导和监督，引导其以自治方式规范运作；在业委会无法正常运作（不作为或换届改选过程中）且业主大会无法召开期间，经街道（镇）同意并委托，代为履行业委会相关职责，具体落实坠落隐患整治工作。

**第五条 责任主体**

房屋使用安全责任人依法负有房屋使用安全责任。按照规定进行日常和紧急情况下的维修养护、更新改造；进行房屋安全检查，及时消除安全隐患；对房屋进行检测鉴定，并对危险房屋采取治理措施，并依法承担房屋安全事故造成他人人身财产的损害赔偿责任。

房屋建设单位依法全面承担保修期内房屋质量保修责任。经第三方检测，系因建筑设计、施工质量、未按规定提出成立业主大会书面报告引起的保修期外的外墙墙面及附属构件坠落隐患整治工作，由房屋原建设单位承担维修责任。

**第二章 检查及风险等级判定**

**第六条 检查方式**

隐患检查采取以下方式进行：

**（一）日常巡查**

物业服务企业应结合住宅小区实际情况，定期对建筑物外墙墙面及附着物、附属构件等部位进行日常巡查；汛期前以及遇台风、暴雨等极端天气时应加大巡查频次。

日常巡查应如实记录巡查时间、人员、巡查情况等必要信息。对于巡查中发现存在坠落隐患的，应记录隐患发生部位、隐患状态等情况，并在24小时内向业委会和居（村）委会报告。

业主大会决定实施自行管理的，自行管理执行机构应按照本款内容开展相应的日常巡查。

**（二）常规检查**

业委会（业主大会）可自行或委托专业检测单位定期对外墙墙面及附着物、附属构件进行常规安全检查，频次不得少于每半年一次。

存在下列情形之一的，必须每半年检查一次，且每年汛期前（5月底前）应当完成一次全覆盖检查：

1、建筑物墙面及附属构件使用年限20年（含）以上；

2、建筑物使用马赛克等外墙瓷质贴面材料或外墙使用水泥基无机保温砂浆系统的；

3、建筑物外墙附属构件采用易脱落装饰构件的；

4、建筑物外墙墙面及附着物、建筑附属构件曾多次脱落或隐患未及时处置的，以及可能存在物业服务企业或自行管理执行机构在日常巡查中难以发现的隐患。

检测报告等应当如实记录、留存备查，并在24小时内向居（村）委会报告。

**（三）街镇抽查检测**

街道（镇）加强安全隐患抽查，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抽查，每年安全检测抽查比例不低于5%。

抽查结果应以书面形式告知业委会和居（村）委会。

**第七条 风险等级判定及公告**

安全隐患风险等级包括：

1、低风险：外墙面未见明显空鼓、起壳、脱落等损伤；设施基本完好；外墙、附属构件或附着物或装饰构件等无变形、腐蚀、老化，无脱落风险的。

2、中风险：外墙面有明显的空鼓、起壳、脱落，且造成外墙面开裂、渗漏等问题；外墙、附属构件或附着物或装饰构件等存在变形、腐蚀或老化情况。

3、高风险：多处开裂、脱落；建筑物楼体外墙单侧外墙面有脱落危险面积达1/5以上的；外墙、装饰构件等明显变形、腐蚀、老化严重，有脱落风险的；已发生外墙墙面、附属构件或附着物掉落、脱落的；其他严重危及房屋和人身财产安全的情形。

业委会（业主大会）应在获取常规检查和抽查结果正式报告7天内，在物业管理区域内的公告栏或其他公共区域等显著位置，以公告的形式将相关情况进行告知。公告时间不少于3天。

**第三章 一般维修流程**

**第八条 防范措施**

不同风险等级安全隐患应采取相应的安全防范措施：

（一）低风险：物业服务企业或自行管理执行机构应当在日常检查中注意观察，并做好相关检查的书面记录。

（二）中风险：物业服务企业或自行管理执行机构应当立即在建筑物周围，采取必要的应急防范措施，并报所在居（村）委会、业委会（业主大会）。在全面检查的基础上，立即启动对安全隐患制定维修、更新计划。

（三）高风险：物业服务企业或自行管理执行机构除采取必要的安全防范措施外，应当立即在建筑物周围，采取必要的应急防范措施，并在24小时内报所在居（村）委会及街镇房管机构、业委会（业主大会）。必要时，业委会（业主大会）、居（村）委会及街镇房管机构应启动紧急维修程序。

前款规定的应急防范措施，包括但不限于：

1、设置警戒线、警示牌等安全防范警戒；

2、发布风险告知和提示，在小区主要出入口、公告栏等显著区域张贴、上门送达或在微信群、公众号等发布相关安全风险提示；

3、根据现场情况，重新规划和引导小区安全通行路线，避免发生坠物伤人事件。

**第九条 一般维修流程**

对于经确认的中、高风险等级安全隐患，物业服务企业或自行管理执行机构应在15个工作日内制定初步维修、更新方案并报业委会（业主大会）审议。业委会（业主大会）在5个工作日内启动维修方案业主意愿征询工作。业主大会成立前或业委会未能按时启动业主意愿征询的，由居（村）委会代为组织开展相关意愿征询。经业主意愿征询后，按照相关规定开展专项维修、更新。

涉及高风险等级安全隐患的，必要时特别是已出现影响居民人身财产安全情形的，应按照本办法明确的紧急维修流程，开展紧急维修。

**第四章 紧急维修流程**

**第十条 启动**

符合本办法第九条第二款规定的紧急维修情形的，物业服务企业应报所在居（村）委会、街道（镇）申请启动紧急维修流程。

（一）业主大会成立前

物业服务企业或自行管理执行机构应当根据规定流程，报街道（镇）房管机构审核。

街道（镇）房管机构在收到物业服务企业或自行管理执行机构的申请后，应在收到申请的3日内申请事项进行审核，特别是物业管理区域是否已符合成立业主大会的条件，建设单位是否已按相关规定提出业主大会成立的申请。

街道（镇）房管机构审核同意后，物业服务企业或自行管理执行机构应按照相关规定开展专项维修、更新。

（二）业主大会成立后

业主大会成立后，物业服务企业或自行管理执行机构应当根据规定流程，向业委会及街道（镇）房管机构报告。

业委会应在收到申请的7日内进行审核，按照相关规定开展专项维修、更新。业委会无法正常运作的，经街道（镇）同意，可委托居（村）委会代为组织实施。

**第十一条 紧急排险**

街道（镇）接到物业服务企业或自行管理执行机构上报的紧急维修流程启动申请，除已采取的应急防范措施外，应根据实际需求，组织相关应急维修服务中心（站）、物业服务企业或其它第三方机构，采取必要的临时性抢险解危措施和安全防范措施。

**第十二条 检测和维修方案编制**

开展紧急维修的高风险等级安全隐患，应当按照本市相关规定，委托符合检测鉴定能力和技术条件的房屋检测鉴定单位，对安全隐患情况进行检测。

检测鉴定单位应当在15个工作日内完成检测和维修方案编制。维修方案应以安全为先，结合经济性和耐久性，严禁采用现行禁限目录材料，确保维修处置安全与质量。

对隐患问题突出、处置难度较大的项目，区建交委可根据需要组织专家对维修方案进行技术评审。

**第十三条 实施**

维修方案编制后，业委会应当予以审核，并按照相关流程选择有资质的施工单位开展维修。业委会对维修、更新方案未在7日内审核同意，街镇可以自行组织或委托村居委会代为履行维修。

**第十四条 项目监管**

物业服务企业或自行管理执行机构应配合施工单位根据施工组织方案做好施工现场管理，确保施工现场安全质量。业委会、居（村）委会应做好小区内的解释、告知等群众工作。

**第十五条 验收审价**

维修项目施工过程中，应委托第三方专业机构就工程造价进行审价。结束后，业委会应牵头会同居（村）委会、物业服务企业进行验收。

**第十六条 费用承担**

专项维修资金费用，按照下列规定和流程予以承担：

（一）业主大会成立前，物业服务企业或自行管理执行机构持有关材料报街镇房管机构审核同意后，维修费用经具有相应资质的第三方专业机构审价后，报区物管中心在专项维修资金中列支。

（二）业主大会成立后，经具有相应资质的第三方专业机构审价后，在专项维修资金中列支。

**第五章 法律责任**

**第十七条 督办销项管理**

安全隐患整治工作纳入城市安全运行风险管控系统，实行挂牌督办、限期维修、销项管理，形成管理闭环。

**第十八条 监管责任**

违反本办法规定，行政管理部门及其工作人员有下列行为的，由其所在单位或者上级主管部门依法对直接负责的主管人员和其他责任人员给予处分：

（一）未按照本办法规定履行监督检查职责的；

（二）发现隐患不及时督促处置，或者有包庇、纵容行为，造成后果的；

（三）其他玩忽职守、滥用职权、徇私舞弊的行为。

违反本办法规定，居（村）委会及其工作人员未按规定对业委会的隐患整治工作履行指导、监督职责，或在隐患整治工作中发生违规行为，由所属街道（镇）按规定进行相应处理。

**第十九条 风险保障**

引导和鼓励房屋使用安全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。

如发生坠物伤亡事故或财产损失的，对安全隐患治理工作积极配合并主动采取必要预防措施的、在业主大会意见征询中对维修资金使用明确表示同意的房屋使用安全责任人，可将相关材料作为提请法院减轻民事赔偿责任的证据。

**第六章 附则**

**第二十条 适用范围**

临港新片区范围内住宅小区的外墙墙面及附属构件坠落隐患整治工作，可参考本办法执行。

**第二十一条 施行时间**

本办法自 年 月 日起施行。