【附件2】

**《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》起草说明**

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高空坠物隐患的整治，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，制定本整治办法。具体情况说明如下：

一、起草背景

根据2021年新区36个街镇的住宅小区高空坠物的安全隐患排查显示，全区有较多数量的房屋外墙墙面、附属构件或附着物均存在不同程度的隐患，主要包括裂缝、空鼓和墙面脱落、附属构件坠落隐患。住宅小区外墙墙面及附属构件高空坠落的隐患整治，不能单一依靠某个行业部门推进，必须进一步明确和细化房屋安全使用责任人（业主和使用人）的主体责任，明晰街镇属地管理责任，才能形成常态化的整治闭环，切实保障好人民群众“头顶上的安全”。

二、起草依据

《中华人民共和国民法典》、《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》、《住宅专项维修资金管理办法》、《上海市商品住宅专项维修资金管理办法》。

三、起草过程

《高坠整治办法》在调研走访形成初稿后，成立了工作专班，经市房管局、委法信处、物管事务中心、区应急管理局、司法局、部分街镇以及专家的多次讨论和意见征询后，结合各单位所提出的修改意见，对相应内容进行了修改和完善，并形成终稿。

四、主要内容

《高坠整治办法》共六章二十一条。第一章总则，第一到第五条，包含了制订的目的和依据、适用范围、整治工作原则、职能分工和责任主体；

第二章从第六条规定了检查方式和公告，包括日常巡查、常规检查和街镇抽查。第七条为风险等级判定，规范统一判定标准和公告程序；

第三章为一般维修流程，从第八条到第九条。具体包含不同等级的防范措施和一般维修的启动流程；

第四章第十条到第十六条，为紧急维修的全流程。包含业主大会成立前后的启动、紧急排险、检测和维修方案的编制、实施、项目监管、验收审价和费用承担；

第五章从十七条到十九条为法律责任，包括督办销项管理、监管责任和风险保障；

第六章附则，第二十条为适用范围，明确了临港新片区可参考适用。第二十一条为整治办法的施行时间。

五、征求意见情况

《高坠整治办法》在起草和修订过程中，物管处多次召开专题讨论和读稿会，并先后组织市局、区相关委办局、物管中心、街镇代表和专家座谈会，听取修改建议。区府办领导也多次进行专题调研并提出意见，相应的意见在讨论稿的历次修改中予以体现。