

上海市建筑玻璃幕墙管理办法

第一条（目的和依据）

为加强本市建筑玻璃幕墙建设和使用管理，保障社会公共安全，减少光反射环境影响，根据《[中华人民共和国建筑法](#)》、《[物业管理条例](#)》和其他有关法律、法规，结合本市实际，制定本办法。

第二条（定义）

本办法所称的玻璃幕墙，是指由玻璃面板与支承结构体系组成的、可相对主体结构有一定位移能力或者自身有一定变形能力、不承担主体结构所受作用的建筑外围护墙。

第三条（适用范围）

本市行政区域内新建、改建、扩建工程和立面改造工程中建筑玻璃幕墙的采用、设计、施工（以下统称为玻璃幕墙工程建设）和已竣工验收交付使用的建筑玻璃幕墙的使用维护（以下统称为既有玻璃幕墙使用维护）及其相关监督管理活动，适用本办法。

第四条（管理部门）

市和区、县建设行政管理部门按照职责分工，负责对所辖区域内玻璃幕墙工程建设和既有玻璃幕墙使用维护的监督管理。

市和区、县规划行政管理部门按照职责分工，负责所辖区域内玻璃幕墙工程建设的规划控制。

市和区、县环境保护行政管理部门按照职责分工，负责组织所辖区域内玻璃幕墙工程建设的光反射环境影响论证。

本市发展改革、房屋管理、质量技监、安全生产监督等部门按照各自职责，协同实施本办法。

第五条（禁止采用玻璃幕墙的范围）

住宅、医院门诊急诊楼和病房楼、中小学校教学楼、托儿所、幼儿园、养老院的新建、改建、扩建工程以及立面改造工程，不得在二层以上采用玻璃幕墙。

在T形路口正对直线路段处，不得采用玻璃幕墙。

第六条（幕墙玻璃的采用要求）

有下列情形之一的，需要在二层以上安装幕墙玻璃的，应当采用安全夹层玻璃或者其他具有防坠落性能的玻璃：

（一）商业中心、交通枢纽、公共文化体育设施等人员密集、流动性大的区域内的建筑；

（二）临街建筑；

（三）因幕墙玻璃坠落容易造成人身伤害、财产损坏的其他情形。

采用前款规定玻璃的，玻璃幕墙设计时应当按照相关技术标准的要求，设置应急击碎玻璃。

第七条（行政管理部門的告知）

市和區、縣發展改革部門審批、核准建設項目時，應當書面告知建設單位玻璃幕牆工程建設和使用維護的相關規範。

市和區、縣規劃行政管理部门核定出讓土地建設項目規劃條件時，應當書面告知建設單位玻璃幕牆工程建設和使用維護的相關規範。

第八條（規劃控制）

對擬採用玻璃幕牆的建設工程，規劃行政管理部门在審核建設工程設計方案時，應當征求環境保護行政管理部门的意見，對有本辦法第五條第二款情形或者採用玻璃幕牆不符合國家、本市相關技術規範的，規劃行政管理部门不予通過建設工程設計方案審核。

對前款規定的工程，規劃行政管理部门應當就建設工程設計方案公開聽取公眾意見。對有本辦法第五條第一款情形或者採用玻璃幕牆與周邊環境、建築風格不協調的，規劃行政管理部门不予通過建設工程設計方案審核。

對擬採用玻璃幕牆的，建設單位應當在建設工程設計方案中明確玻璃幕牆的型式，並予以註明。

第九條（結構安全性論證和光反射環境影響論證）

對採用玻璃幕牆的建設工程，建設單位應當在初步設計文件階段，編制玻璃幕牆結構安全性報告，並提交建設行政管理部门組織專家論證。

建設單位應當在施工图設計文件階段，委託相關機構對玻璃幕牆的光反射環境影響進行技術評估，並提交環境保護行政管理部门組織專家論證。

市建設行政管理部门、市環境保護行政管理部门應當分別建立由符合相關專業要求專家組成的專家庫。專家抽取、回避等規則，由市建設行政管理部门、市環境保護行政管理部门另行制定。

第十條（施工图設計文件的審查）

設計單位應當在編制施工图設計文件時，落實結構安全性和光反射環境影響的評估和論證意見。

建設單位在申請施工图設計文件審查時，應當提交結構安全性論證報告、光反射環境影響技術評估報告和專家論證報告。

施工图設計文件審查機構應當審查施工图設計文件是否滿足結構安全 and 環境保護要求。施工图設計文件未經審查通過的，建設行政管理部门不予頒發施工許可證。

變更玻璃幕牆設計的，建設單位應當將施工图設計文件送原審查機構重新審查。

第十一條（從業資質）

承擔玻璃幕牆設計的单位，應當依法取得相應等級的設計資質。

承擔玻璃幕牆施工、維修的单位，應當依法取得相應等級的施工資質。

本市鼓勵玻璃幕牆的設計、施工、維修，由同一家具備設計和施工資質的單位承擔。

第十二条（设计要求）

对采用玻璃幕墙的建设工程，设计单位应当结合建筑布局，合理设计绿化带、裙房等缓冲区域以及挑檐、顶棚等防护设施，防止发生幕墙玻璃坠落伤害事故。

第十三条（建筑材料的要求）

玻璃幕墙工程采用的建筑材料应当符合国家和本市的相关标准以及工程设计要求。

对按照规定应当取得强制产品认证或者生产许可的玻璃幕墙建筑材料，供应单位应当提供相应的强制产品认证或者生产许可等证书。

对按照规定应当进行检测、检验的玻璃幕墙建筑材料，供应单位应当提供产品质量的检测、检验报告，出具质量证明书。

施工单位应当按照工程设计要求、施工技术标准和合同的约定，对玻璃幕墙建筑材料进行检验。未经检验或者检验不合格的，不得使用。

第十四条（施工要求）

施工单位应当按照国家和本市相关技术标准以及经审查合格的施工图设计文件进行玻璃幕墙的施工。

施工单位应当在施工前编制玻璃幕墙专项施工方案。

第十五条（监理要求）

监理单位应当编制玻璃幕墙专项监理细则，对玻璃幕墙工程的重点部位、关键工序实施旁站监理，并对玻璃幕墙建筑材料实行平行检验。

监理单位应当出具玻璃幕墙专项监理报告。

监理单位发现施工不符合国家、本市的技术标准、施工图设计文件、施工组织设计文件、专项施工方案或者合同约定的，应当要求施工单位改正；施工单位拒不改正的，应当及时报告建设单位。

监理单位发现存在质量和安全事故隐患的，应当立即要求施工单位改正；情况严重的，应当要求施工单位暂停施工，并及时报告建设单位。施工单位拒不改正或者不停止施工的，监理单位应当立即向建设行政管理部门报告。

第十六条（玻璃幕墙使用维护手册）

采用玻璃幕墙的建设工程竣工验收时，设计单位应当向建设单位提供《玻璃幕墙使用维护手册》。

采用玻璃幕墙的建筑销售时，建设单位应当向买受人提供《玻璃幕墙使用维护手册》。

《玻璃幕墙使用维护手册》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、施工单位的保修义务、日常维护保养要求、使用注意事项等内容。

第十七条（保修责任）

施工单位应当按照国家和本市有关规定在玻璃幕墙保修期内承担保修责任。

玻璃幕墙防渗漏的保修期不低于 5 年。

玻璃幕墙工程竣工验收满 1 年时，施工单位应当进行一次全面检查。其中，对采用拉杆或者拉索的玻璃幕墙工程，在工程竣工验收后 6 个月时，进行一次全面的预拉力检查和调整。经检查发现存在安全隐患的，施工单位应当及时予以维修。

第十八条（既有玻璃幕墙的安全使用维护责任主体）

既有玻璃幕墙的安全使用维护责任，由建筑物的业主承担。

本市鼓励业主投保建筑玻璃幕墙使用的相关责任保险。

第十九条（日常维护保养）

业主或者受委托的物业服务单位，应当按照国家和本市的技术标准以及《玻璃幕墙使用维护手册》的要求，对玻璃幕墙进行日常维护保养。

受委托的物业服务单位应当履行下列义务：

（一）发现玻璃幕墙损坏或者存在安全隐患的，应当立即告知业主，并督促业主采取相应措施；

（二）发现玻璃幕墙损坏或者存在安全隐患可能危及人身财产安全，但业主拒绝采取消除危险措施的，物业服务单位应当采取必要的应急措施，并立即报告建设行政管理部门和房屋行政管理部门。

房屋行政管理部门应当督促物业服务单位按照规定协助业主维护玻璃幕墙的使用安全。

第二十条（定期检查）

业主应当委托原施工单位或者其他有玻璃幕墙施工资质的单位按照下列规定对玻璃幕墙进行定期检查：

（一）玻璃幕墙工程竣工验收 1 年后，每 5 年进行一次检查。

（二）对采用结构粘接装配的玻璃幕墙工程，交付使用满 10 年的，对该工程不同部位的硅酮结构密封胶进行粘接性能的抽样检查；此后每 3 年进行一次检查。

（三）对采用拉杆或者拉索的玻璃幕墙工程，竣工后每 3 年检查一次。

（四）对超过设计使用年限仍继续使用的玻璃幕墙，每年进行一次检查。

定期检查应当按照国家和本市相关技术标准的要求实施。

第二十一条（安全性鉴定）

既有玻璃幕墙有下列情形之一的，业主应当委托具有玻璃幕墙检测能力的单位进行安全性鉴定：

（一）面板、连接构件、局部墙面等出现异常变形、脱落、爆裂现象的；

（二）遭受台风、雷击、火灾、爆炸等自然灾害或者突发事件而造成损坏的；

（三）相关建筑主体结构经检测、鉴定存在安全隐患的；

（四）超过设计使用年限但需要继续使用的；

（五）需要进行安全性鉴定的其他情形。

进行安全性鉴定的单位应当出具鉴定结论。

第二十二條（維修）

經檢查、安全性鑑定發現玻璃幕牆存在安全隱患的，業主應當及時委託原施工單位或者其他有玻璃幕牆施工資質的單位進行維修。

需要進行玻璃幕牆大修的，業主應當按照本辦法第九條第一款規定進行結構安全性論證。

第二十三條（防護措施）

對採用鋼化玻璃等存在爆裂、墜落傷害事故風險的建築玻璃幕牆，業主應當根據不同情況，採取粘貼安全膜、設置挑檐或者頂棚等必要的防護措施。

粘貼安全膜的，應當將安全膜固定於周邊結構上。

採用的安全膜應當符合相關國家技術標準。安全膜的供應單位應當按照國家技術標準和合同约定，承擔安全膜的產品質量責任。

設置挑檐或者頂棚的，所採用的建築材料應當具備抗高空墜物衝擊的防護性能。

第二十四條（技術資料）

對玻璃幕牆進行定期檢查、維修的施工單位，應當將玻璃幕牆定期檢查、維修的相關技術資料，移交給業主。

既有玻璃幕牆建築的業主應當於每年 12 月將當年玻璃幕牆定期檢查、安全性鑑定、維修以及採取防護措施等情況的技術資料，報建設行政管理部门備案。

第二十五條（專項維修資金）

新建建築的玻璃幕牆專項維修資金，由建設單位在房屋所有權初始登記前，按照規定繳存至指定專戶。

既有建築的玻璃幕牆的專項維修資金，由業主按照規定一次性或者分批繳存至指定專戶。分批繳存的，最長繳存年限不得超過 5 年。

玻璃幕牆專項維修資金的繳存金額，按照玻璃幕牆造價的一定比例確定。繳存比例應當按照玻璃幕牆結構設計、使用材質的安全性能高低，設定不同等級。

玻璃幕牆專項維修資金應當用於建築玻璃幕牆的檢查、鑑定、維修。具體繳存和管理辦法由市建設行政管理部门另行制定。

第二十六條（玻璃幕牆信息管理系统）

市建設行政管理部门應當建立全市玻璃幕牆信息管理系统，並負責維護、更新。

規劃、環境保護等有關行政管理部门，應當及時將玻璃幕牆的規劃管理信息、環境影響論證信息移交給建設行政管理部门，實現信息共享。

第二十七條（監督檢查）

建設行政管理部门應當對本市玻璃幕牆建設和使用維護的情況組織專項監督檢查，督促責任各方履行義務。

第二十八条（对违反建设规定的处罚）

违反本办法第十六条第一款、第二款规定，设计单位或者建设单位拒不提供《玻璃幕墙使用维护手册》的，由建设行政管理部门责令限期改正；逾期不改正的，处 1 万元以上 3 万元以下罚款。

第二十九条（对违反安全使用维护规定的处罚）

违反本办法第二十条、第二十一条、第二十二条、第二十三条规定，既有玻璃幕墙建筑的业主未按规定履行定期检查、安全性鉴定以及维修、采取防护措施等义务的，由建设行政管理部门责令限期改正；逾期不改正的，处 3 万元以上 10 万元以下罚款。

临靠道路的既有玻璃幕墙建筑的业主，违反本办法第二十一条、第二十二条规定，未履行安全性鉴定、维修义务，经建设行政管理部门要求其限期履行安全性鉴定、维修义务，当事人逾期不履行，经催告后仍拒不履行义务，其后果已经或者将危害交通安全的，建设行政管理部门可以委托相关单位进行安全性鉴定或者予以维修。产生的费用可以在玻璃幕墙专项维修资金中列支。

第三十条（未建立和未报送技术资料的处罚）

违反本办法第二十四条第一款规定，施工单位未按规定移交技术资料的，由建设行政管理部门责令限期改正；逾期不改正的，处 3000 元以上 1 万元以下罚款。

违反本办法第二十四条第二款规定，既有玻璃幕墙建筑的业主未向建设行政管理部门报送技术资料的，由建设行政管理部门责令限期改正；逾期不改正的，处 1000 元以上 1 万元以下罚款。

第三十一条（对行政管理部门工作人员违法行为的处理）

建设行政管理部门或者其他有关部门工作人员违反本办法规定，有下列情形之一的，由其所在单位或者上级主管部门依法给予行政处分：

- （一）未按照本办法规定履行监督检查职责的；
- （二）发现违法行为不及时查处，或者有包庇、纵容违法行为，造成后果的；
- （三）违法实施行政处罚的；
- （四）其他玩忽职守、滥用职权、徇私舞弊的行为。

第三十二条（施行日期）

本办法自 2012 年 2 月 1 日起施行。