

湖南省既有高层民用建筑外立面系统
安全隐患检查和评估技术指南
(试行)

湖南省住房和城乡建设厅

2026 年 3 月

前 言

为规范我省既有高层民用建筑外立面系统排查工作，完善高层民用建筑外立面风险管理长效机制，湖南省住房和城乡建设厅组织编制《湖南省既有高层民用建筑外立面系统安全隐患检查和评估技术指南（试行）》（以下简称本指南）。编制组经广泛调查研究，总结我省实践经验，参考国内相关资料，并在广泛征求意见的基础上，编制了本指南。

本指南共分为6章和3个附录，主要内容包括：总则、术语、基本规定、建筑幕墙系统、建筑其他外立面系统、检查评估结论及处置建议等。本指南由湖南省住房和城乡建设厅负责管理，湖南省建筑设计院集团股份有限公司负责具体技术内容的解释。请各单位在执行本指南过程中，注意总结经验，积累资料，随时将有关意见和建议反馈给湖南省住房和城乡建设厅，以供今后修订时参考。

主编单位：湖南省建筑设计院集团股份有限公司

主要起草人员：夏心红 王四清 何益斌 汪 盛

王 璇 方 辉 朱旭峰 唐 催

李小伟 汪帜辉 王 明 袁峥嵘

黄子渝 龚一强

主要审查人员：王宏明 王海波 任 浩

目 录

1 总 则	1
2 术 语	2
3 基本规定	5
4 建筑幕墙系统	7
4.1 一般规定	7
4.2 建筑幕墙系统安全检查	7
5 建筑其他外立面系统	15
5.1 一般规定	15
5.2 建筑外围护墙构件系统	15
5.3 建筑外墙外保温系统	18
5.4 建筑外饰面系统	22
5.5 建筑外立面附加设施	24
6 检查评估结论及处置建议	26
附录A	29
附录B	32
附录C	35

1 总 则

1.0.1 为规范全省既有高层民用建筑外立面系统安全隐患检查和评估工作，依据有关法律法规，参考国家、行业、地方及团体现行有关标准的规定，结合本省实际，制定本指南。

1.0.2 本指南主要适用于我省既有高层民用建筑外立面系统的安全隐患检查和评估，预防外立面系统坠落影响公共安全。工业建筑、其他民用建筑等可参考本指南的要求执行。

1.0.3 高层民用建筑外立面系统的安全隐患检查和评估除符合本指南的规定外，尚应符合国家、行业和我省现行有关标准的规定。

1.0.4 安全隐患检查和评估不能代替检测鉴定，既有高层民用建筑外立面系统检测鉴定的要求和方法可依据现行标准《既有建筑维护与改造通用规范》GB 55022、《既有建筑外墙修缮与改造工程技术标准》DBJ 43/T 101、《湖南省既有建筑幕墙可靠性鉴定技术标准》DBJ 43/T 521及相关幕墙、房屋等规范标准的规定进行。

2 术 语

2.0.1 高层民用建筑

10层及10层以上或房屋高度大于28m的住宅建筑以及房屋高度大于24m的其他高层民用建筑。

2.0.2 建筑外立面系统

指构成建筑外立面空间、抵御外界环境影响的建筑外围护体系，包括建筑幕墙系统和建筑其他外立面系统。

2.0.3 建筑幕墙系统

建筑幕墙系统是实现建筑幕墙特定功能和规定性能的构造体系。包括面板、支承装置及其连接，支承结构及其连接，锚固支座及其连接等的综合构造体系。

2.0.4 建筑其他外立面系统

主要包括建筑外围护墙构件系统、建筑外墙外保温系统、建筑外饰面系统、建筑外立面附加设施。

2.0.5 建筑外围护墙构件系统

指除建筑幕墙以外的外立面围护构件，包含外围护墙及其上的门窗、女儿墙、檐沟、雨篷、阳台板、外墙护栏、阳台栏杆、外墙变形缝盖板等。

2.0.6 外墙外保温系统

固定在建筑外墙外表面的非承重保温构造的总称，由外保温层、抹面层和固定材料构成。主要包括砂浆类（薄抹灰）外墙外保温系统、粘锚类保温装饰外墙外保温系统、干挂类外墙外保温系统。

2.0.7 外保温层

由保温材料组成，在外墙外侧的外保温系统中起保温隔热作用的构造层。

2.0.8 抹面层

抹在保温层上，中间夹有玻璃纤维网布，保护保温层并起防裂、防水、抗冲击和防火作用的构造层。

2.0.9 建筑外饰面系统

指建筑外墙的外部表层饰面层，主要包括外墙饰面层（涂料类、贴面类（外墙贴面砖、马赛克等）、抹灰类、GRC装饰构件等）、檐口饰面层、装饰线条等。

2.0.10 建筑外立面附加设施

在房屋竣工交付使用之后，于建筑外立面上增设的附加设施。主要包括空调外机支架、遮阳篷、雨篷（非结构雨棚）、防盗窗、室外花架、户外广告设施、店铺招牌、安防设施、照明设施、监控设施、通信设施、给排水设施等。

2.0.11 风险点

在建筑外立面系统安全隐患检查评估工作中，发现存在高空坠落风险，影响公共安全的隐患。

2.0.12 检查评估

指通过资料核查、现场检查，对建筑外立面系统的安全状况进行综合评估的活动。

3 基本规定

3.0.1 既有高层民用建筑外立面系统安全隐患检查评估包括建筑幕墙系统和建筑其他外立面系统。

3.0.2 既有高层民用建筑外立面系统安全隐患检查评估的对象为整幢房屋的外立面系统，或由结构缝分割的相对独立的建筑外立面单元。

3.0.3 既有高层民用建筑外立面系统安全隐患检查可采用询问、目测、测量、敲击等方法进行，必要时，可采用高倍望远镜、无人机搭载红外热像仪、摄像头设备、爬墙机器人等辅助检查。

3.0.4 安全性检查分为日常检查、特定检查两类。建筑幕墙系统的日常检查频次参照相关幕墙规范及政策要求。建筑其他外立面系统的日常检查频次应根据外墙外保温类型、饰面类型、使用环境、服役时间和当前安全状况确定。在大风、暴雨、大雪等特殊环境前后，应进行特定检查。

3.0.5 检查内容包括资料核查和现场检查。

3.0.6 现场检查应采用文字、照片、视频等方法记录缺陷部位、缺陷类型、缺陷严重程度。

3.0.7 既有高层民用建筑外立面系统安全隐患检查评估应按图3.0.7程序进行。

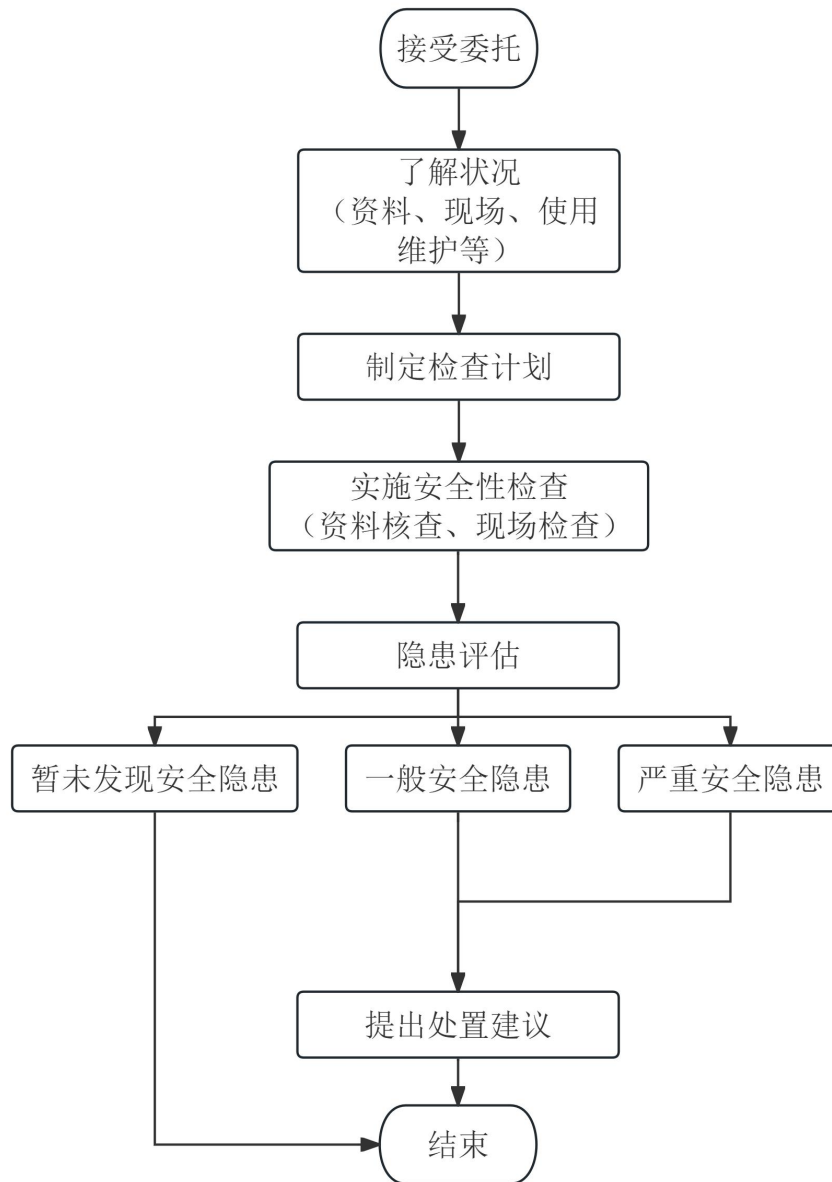


图3.0.7 安全隐患检查评估流程图

3.0.8 在开展资料核查或现场检查工作的过程中，若发现建筑外立面系统存在本指南未涵盖的项目时，应依据国家相关规范开展检查与评估工作。

4 建筑幕墙系统

4.1 一般规定

4.1.1 既有高层民用建筑幕墙系统安全隐患检查评估应包括以下内容：

- 1 受力构件。
- 2 连接构造。
- 3 幕墙面板。
- 4 开启窗。
- 5 室外构件。
- 6 功能性构造。
- 7 不当使用等。

4.1.2 在现场检查过程中，应核查建筑幕墙系统的构造是否符合设计的要求，若实际构造与设计构造存在差异，依据实际情况作出判定。

4.2 建筑幕墙系统安全检查

4.2.1 既有建筑幕墙资料核查，应包含以下内容：

- 1 对建筑幕墙所用材料的规格、型号、外观和质量证明文件进行核查。
- 2 收集建筑幕墙的设计文件、施工及竣工验收文件等。

3 核查建筑幕墙的历次检查、维修、改造记录等资料。

4 了解建筑幕墙的使用历史、曾遭受的极端天气或灾害影响情况。

4.2.2 建筑幕墙的现场检查，应重点检查以下内容：

1 受力构件

1) 检查支承构件、连接件是否存在损伤、变形等现象；

2) 检查全玻及点支幕墙玻璃肋板是否存在破碎、破裂等现象；

3) 检查张拉索杆是否存在松弛现象；

4) 检查受力构件的外露连接及紧固件是否存在损坏、缺失等现象；

5) 检查支撑构件、连接件布置是否符合设计要求。

2 连接构造

1) 检查埋件、紧固件是否存在变形、损伤等现象；后置埋件的化学锚栓或植筋螺杆是否存在缺失、松动等现象；

2) 检查受力构件之间的连接是否松动，连接件是否存在变形、损伤，焊缝是否存在变形、损伤等现象；

3) 点支承幕墙重点检查驳接头、驳接爪是否存在变形、松动等现象；

4) 石材及人造板材幕墙重点检查背部连接件是否存在松

动、损坏等现象；

5) 检查结构硅酮密封胶是否存在龟裂或与基材分离的现象；

6) 检查变形缝盖板材料是否存在锈蚀、破损现象；检查盖板收口是否固定牢固。

3 幕墙面板

1) 检查面板之间是否存在不正常挤压、错位或变形；

2) 检查面板是否存在变形、损伤等问题；

3) 检查是否使用非安全玻璃；

4) 检查幕墙面板是否缺失。

4 开启窗

1) 检查合页（铰链）、滑撑、撑挡、执手、锁点、锁座等五金配件是否存在变形、损伤等问题；

2) 检查外开启窗五金配件的螺钉是否存在损坏、缺失或明显锈蚀；

3) 检查外开启扇是否能有效锁闭，是否存在启闭受阻、明显下坠或变形等问题；

4) 检查外开启窗是否存在未设置防脱落措施等问题。

5 功能性构造

1) 检查幕墙防火构造、排水构造设置及破损情况；

2) 检查幕墙变形缝、墙面转角变形、损伤情况；

3) 检查硅酮结构密封胶是否存在脱胶、开裂现象，以及密封胶条是否存在硬化、脱落、松动或老化现象。

6 室外构件

1) 检查室外构件是否存在锈蚀、松动、松脱、裂纹等现象，以及是否有不正常挤压、错位或变形；

2) 检查室外构件是否存在被拆卸、更改等现象；

3) 检查固定室外构件的连接件、紧固件是否存在损坏、缺失或锈蚀现象；

4) 检查是否存在违规搭建的情况。

7 不当使用

1) 检查构件、连接是否有被拆卸、更改等现象；

2) 检查室内吊顶、窗帘、隔墙等是否直接固定在幕墙构件上；

3) 检查幕墙上是否增设霓虹灯、招牌及广告等设施；

4) 检查是否存在违规改扩建的情况。

4.2.3 建筑幕墙系统的受力构件存在下列现象之一者，应评判为风险点：

1 受力构件局部有明显锈蚀、裂纹等损伤。

2 受力构件有不正常挤压、错位或变形。

- 3 预拉力索（杆）有松弛现象。
- 4 预拉力索压接锚有裂纹、钢绞线有断丝。
- 5 全玻及点支幕墙玻璃肋板有破碎、破裂等现象。

4.2.4 建筑幕墙系统的连接构造存在下列现象之一者,应评判为风险点:

- 1 埋件有变形、损伤或明显锈蚀,锚栓有缺失、变形或明显锈蚀。
- 2 受力构件之间的连接存在松动。
- 3 受力构件的连接件、紧固件有损坏、脱落或明显锈蚀,焊缝有开焊、裂缝或明显锈蚀,螺栓有缺失、变形或明显锈蚀。
- 4 点支承幕墙驳接头、驳接爪变形、松动。
- 5 石材及人造板材背部连接件松动、损坏。
- 6 结构硅酮密封胶有龟裂或与基材分离的现象。
- 7 后置埋件的化学锚栓或植筋存在缺失或松动等缺陷。
- 8 变形缝盖板存在明显锈蚀或破损;或盖板收口不牢固,出现松动或变形。

4.2.5 建筑幕墙系统的幕墙面板存在下列现象之一者,应评判为风险点:

- 1 中空玻璃或夹层玻璃已有一片破碎。
- 2 脆性面板有破碎、破裂或缺损。

- 3 面板有松动、松脱、剥离等现象。
- 4 面板之间有不正常挤压、错位或变形。
- 5 隐框幕墙玻璃无托条且结构硅酮密封胶粘结宽度不足。

6 隐框幕墙中空玻璃两道结构硅酮密封胶不满足至少有一对边重合的要求，且无防坠安全措施。

4.2.6 建筑幕墙系统的开启扇存在下列现象之一者，应评判为风险点：

1 挂钩式开启扇无防脱落措施、不可靠或有缺失。

2 开启窗启闭受阻、下坠或变形。

3 开启窗闭合不紧密、有功能性损坏和障碍，且下雨时会连续渗漏。

4 隐框开启扇玻璃无托条且结构硅酮密封胶粘结宽度不足。

5 隐框开启扇中空玻璃两道结构硅酮密封胶不满足至少有一对边重合的要求，且无防坠安全措施。

6 开启扇高度 $\geq 1.2\text{m}$ ，且有效锁点数量 < 4 个。

4.2.7 建筑幕墙系统的功能性构造存在下列现象之一者，应评判为风险点：

1 硅酮结构密封胶有脱胶、开裂现象。

2 密封胶条有脱落、松动或老化现象。

4.2.8 建筑幕墙系统的室外构件存在下列现象之一者，应评判

为风险点：

- 1 脆性室外构件有破碎、破裂等现象。
- 2 室外构件有松动、松脱、裂纹等现象。
- 3 室外构件有不正常挤压、错位或变形。
- 4 室外构件有被拆卸、更改等现象。
- 5 固定室外构件的连接件、紧固件有损坏、缺失或明显锈蚀。
- 6 存在违规搭建的情况。

4.2.9 建筑幕墙系统存在下列不当使用现象之一者，应评判为风险点：

- 1 受力构件或连接有被拆卸、更改等现象。
- 2 室内吊顶、窗帘、隔墙等直接固定在幕墙构件上。
- 3 擅自在幕墙上增设霓虹灯、招牌及广告等设施。
- 4 存在违规改扩建的情况。

4.2.10 建筑幕墙系统检查评估结果应符合下列规定：

1 暂未发现安全隐患：建筑幕墙系统不存在破损和脱落等现象，也不存在使用不当的情况。

2 一般安全隐患：建筑幕墙系统出现破损等情况，但其损伤程度未超过风险点的限值或规定程度；或者建筑幕墙系统存在除第4.2.3条~第4.2.9条风险点之外的其他损伤现象，

且其暂不会引发公共安全问题的可能；或者存在不符合现行规范的构造的情况，且其暂不会引发公共安全问题的可能。

3 严重安全隐患：建筑幕墙系统的受力构件、连接构造、幕墙面板、开启窗、室外构件、功能性构造、不当使用等存在一个或多个风险点，且其存在会引发公共安全问题的可能。或存在其他会引发公共安全问题的可能的构造和损伤问题。

5 建筑其他外立面系统

5.1 一般规定

5.1.1 既有高层民用建筑其他外立面系统安全隐患检查评估应包括以下内容：

- 1 建筑外围护墙构件系统。
- 2 建筑外墙外保温系统。
- 3 建筑外饰面系统。
- 4 建筑外立面附加设施。

5.1.2 在开展资料核查或现场检查过程中，若发现存在违规搭建或改扩建情况，应重点针对此类问题进行检查。

5.2 建筑外围护墙构件系统

5.2.1 资料核查应包含下列内容：

- 1 收集结构、建筑竣工图纸（特别是立面、节点大样图）、设计变更文件。
- 2 核查涉及外围护墙系统的历次检查、维修、改造记录及相关验收资料。
- 3 了解建筑使用历史、曾遭受的极端天气或灾害影响情况。

5.2.2 依据资料核查结果，核查建筑外围护墙系统的构造是否符合设计的要求。在现场检查过程中，若实际构造与设计构造存在差异，应依据实际情况作出判定。

5.2.3 建筑外围护墙构件系统的现场检查应重点检查以下内容：

1 检查建筑外围护墙体是否出现变形与位移，有无明显外鼓、倾斜、裂缝等缺陷。

2 检查外墙与楼板、梁、柱的连接部位有无开裂、错位等缺陷。

3 检查外墙阴阳角、门窗洞口、女儿墙、变形缝等节点部位是否存在变形、脱层、开裂、脱开等缺陷。

4 检查檐沟（挑檐）、雨篷和阳台板是否存在变形、开裂等缺陷；检查檐沟（挑檐）、雨篷和阳台板根部与主体连接部位是否出现裂缝。

5 检查外墙护栏和阳台栏杆是否存在变形和损伤。

6 检查外墙内侧是否存在渗水、发霉。

7 检查是否存在违规改扩建的情况。

8 检查变形缝盖板材料是否存在锈蚀、破损现象；检查盖板收口是否固定牢固。

5.2.4 建筑外围护墙构件系统有下列现象之一者，应评判为风险点：

1 基层外墙与梁、柱、顶板连接处出现通长水平裂缝或竖向脱开裂缝；或墙身出现多处裂缝且局部鼓凸、倾斜。

2 女儿墙根部开裂、墙身出现贯通裂缝、压顶与墙体脱开；或女儿墙整体倾斜；或女儿墙因受潮等影响导致材料软化、剥落。

3 檐沟（挑檐）出现沿主钢筋方向的纵向或跨中横向开裂，根部与主体连接部位出现裂缝；或檐沟（挑檐）悬臂端下挠变形；或檐沟（挑檐）支座松动、钢筋锈蚀外露、混凝土剥落。

4 雨篷跨中出现横向开裂；雨篷或空调板根部与主体连接部位出现裂缝；或雨篷或空调板悬臂端下挠变形；或雨篷或空调板支座松动、钢筋锈蚀外露、混凝土剥落、钢构件锈蚀。

5 阳台板存在明显下垂或歪斜，根部存在开裂或相连的墙体出现通长裂缝等现象。

6 外墙护栏根部开裂、压顶与墙体脱开。

7 阳台栏杆出现明显裂缝，或出现倾斜变形；或阳台栏杆支座松动、节点不牢固；或阳台栏杆尺寸不符合现行规范要求。

8 外门窗开闭因墙体变形而严重受阻现象。

9 存在违规改扩建的情况。

10 变形缝盖板存在明显锈蚀或破损；或盖板收口不牢固。

11 外围护墙构件存在其他影响公共安全的隐患问题。

5.2.5 建筑外围护墙构件系统检查评估结果应符合下列规定：

1 暂未发现安全隐患：建筑外围护墙构件系统不存在破损和脱落等现象。

2 一般安全隐患：建筑外围护墙构件系统出现破损与脱落等情况，但其损伤程度未超过风险点的限值或规定程度；或者外墙外围护墙构件系统存在除第5.2.4条风险点之外的其他损伤现象，且其暂不会引发公共安全问题的可能；或者存在不符合现行规范的构造情况，且其暂不会引发公共安全问题的可能。

3 严重安全隐患：建筑外围护墙构件系统存在风险点，且其存在会引发公共安全问题的可能。或存在其他会引发公共安全问题的可能的构造和损伤问题。

5.3 建筑外墙外保温系统

5.3.1 资料核查应包含下列内容：

1 核查图纸资料，应包括项目外墙保温节能设计技术资料等。

2 查询建筑物历史，包括与外墙外保温系统相关的原始施工、历次修缮资料，及受灾等情况。

3 现场使用环境的调查，应按资料核对建筑物现状，查看已发现的问题、听取有关人员的意见等。

4 调查外墙外保温系统的构造做法，应包括各层厚度、施工工艺及方法，外墙外保温系统节点构造做法等。

5.3.2 依据资料核查结果，核查建筑外墙外保温系统的构造是否符合设计要求。在现场检查过程中，若实际构造与设计构造存在差异，应依据实际情况作出判定。

5.3.3 外墙外保温系统现场检查应重点检查以下内容：

1 检查外表面裂缝、保护层空鼓脱层、渗水痕迹、面层粉化、起皮、爆灰等。

2 检查各组节点质量现状，包括阴阳角、门窗洞口、女儿墙、变形缝、抗裂分隔缝等节点部位变形、脱层、开裂脱开等情况。

3 检查体系构造缺陷（按系统类型侧重点不同）：

1) 砂浆类（薄抹灰）系统：重点检查饰面层（涂料/面砖）开裂、空鼓、渗水、各结构层脱落情况；抽查锚栓是否有效、锈蚀。

2) 粘锚类/一体化板系统：重点检查板缝密封胶老化、开裂、脱落；板面翘曲、变形；锚固点周边板面裂纹；锚栓是否有效、锈蚀、破损；系统边角部位密封完整性。保温装饰板是否采用粘锚结合+托挂固定，而不是仅粘锚固定。保温材料是否粉化、失效、湿胀。

3) 干挂类系统：重点检查龙骨及连接件锈蚀（尽可能打开检查口）；保温填充层是否塌陷、受潮；面板挂接是否牢固；防火封堵是否完好。

4 核查保温材料燃烧性能等级；检查外保温材料燃烧性能等级是否符合现行规范要求；当有防火隔离带时，检查防火隔离带裂缝、湿胀、垂落堆积等缺陷情况。

5 观察保温系统老化状况（如粉化、龟裂）推断材料性能劣化程度。

6 当有穿过外保温系统安装的设备、墙面孔洞、穿墙管线时，检查该处的保温系统的缺陷情况。

7 外墙外保温系统脱落及修补情况，核查发生的部位、面积、时间、脱落原因等。

8 其他需要检查的内容。

5.3.4 外墙外保温系统有下列现象之一者，应评判为风险点：

1 外墙保温层或保温板或防火隔离带有脱落。

2 砂浆类（薄抹灰）系统和一体化板系统出现明显空鼓（空鼓率 $>5\%$ ，或单个空鼓面积 $>0.04\text{m}^2$ ）。

3 砂浆类（薄抹灰）系统和一体化板系统开裂且有脱落风险。

4 干挂类系统龙骨及连接件明显锈蚀。

5 干挂类系统保温填充层严重塌陷；或面板挂接松动。

6 外保温材料燃烧性能等级不符合现行规范或政策文件要求。

7 外保温系统有明显粉化、龟裂等老化劣化现象。

8 外保温系统存在其他影响公共安全的隐患问题。

5.3.5 外墙外保温系统检查评估结果应符合下列规定：

1 暂未发现安全隐患：外墙外保温系统不存在破损和脱落等现象。

2 一般安全隐患：外墙外保温系统存在损伤现象，但损伤程度未超过风险点的限值或规定程度；或外墙外保温系统存在除第5.3.4条风险点以外的其他损伤现象，且其暂不会引

发公共安全问题的可能；或者存在不符合现行规范的构造情况，且其暂不会引发公共安全问题的可能。

3 严重安全隐患：外墙外保温系统存在风险点，且其存在会引发公共安全问题的可能；或存在其他会引发公共安全问题的可能的构造和损伤问题。

5.4 建筑外饰面系统

5.4.1 资料核查应包含下列内容：

1 收集建筑竣工图纸（特别是立面、节点大样图）、设计变更文件，核查以下情况。

1) 确定外墙饰面层设计施工竣工时间及年限要求，实际使用年限是否超设计年限；

2) 高层外保温系统外侧是否粘贴饰面砖；

3) 建筑外墙外立面设计、施工竣工时期规范和政策要求。

2 核查涉及外饰面层的历次维修、改造记录及相关验收资料。

3 了解建筑使用历史、曾遭受的极端天气或灾害影响情况。

5.4.2 建筑外饰面系统现场检查应重点检查以下内容：

1 核查建筑外饰面系统的做法是否与建筑竣工图纸一致。

2 检查建筑外饰面系统是否存在裂缝、空鼓、局部脱落、剥落或粉化起皮等外观缺陷。

5.4.3 建筑外饰面系统有下列现象之一者，应评判为风险点：

1 饰面层出现大面积空鼓或脱落，空鼓面积 \geq 单一朝向墙体面积的10%以上，脱落面积大于0.1%或大于0.2m²。

2 饰面层有明显裂缝。

3 高层外保温系统外侧粘贴饰面砖。

4 饰面层存在其他影响公共安全的隐患问题。

5.4.4 建筑外饰面系统检查评估结果应符合下列规定：

1 暂未发现安全隐患：建筑外饰面系统不存在破损和脱落等现象。

2 一般安全隐患：建筑外饰面系统存在损伤现象，但损伤程度未超过风险点限值；或建筑外饰面系统存在除风险点以外的其他损伤现象，且其暂不会引发公共安全问题的可能。

3 严重安全隐患：建筑外饰面系统存在风险点，且其可能会引发公共安全问题的可能；或存在其他会引发公共安全问题的可能的构造和损伤问题。

5.5 建筑外立面附加设施

5.5.1 建筑外立面附加设施现场检查应重点检查以下内容：

- 1 检查是否存在违规搭建的情况。
- 2 检查空调外机支架是否存在锈蚀、变形、松脱。
- 3 检查遮阳篷、雨篷等是否存在破碎、脱落。
- 4 检查晾衣架是否存在扭曲、变形。
- 5 检查防盗窗、窗台花架是否存在锈蚀、松脱的现象。
- 6 检查户外广告设施、户外招牌构件、连接件是否存在

锈蚀、松脱。

7 检查照明亮化设施、监控设备、通信设备是否存在脱落情形。

- 8 检查各类外露管道是否存在破损、脱落现象。

5.5.2 建筑外立面附加设施有下列现象之一者，应评判为风险点：

- 1 存在违规搭建的情况。
- 2 空调外机支架有明显锈蚀、变形、松动、脱开等情形。
- 3 遮阳篷、雨篷等有明显锈蚀、扭曲、变形、松动、脱

开、破碎、脱落等情形。

4 晾衣架及连接件有明显锈蚀、扭曲、变形、松动、脱开等情形。

5 防盗窗、窗台花架及连接件有明显锈蚀、松动、变形、脱开等情形。

6 户外广告设施、户外招牌构件、连接件有明显锈蚀、松动、变形、脱开等情形。

7 照明亮化设施、监控设备、通信设备有松动、变形、脱落等情形。

8 各类外露管道有破损、脱落等现象。

9 附加设施存在其他影响公共安全的隐患问题。

5.5.3 建筑外立面附加设施检查评估结果应符合下列规定：

1 暂未发现安全隐患：建筑外立面附加设施不存在破损和脱落等现象。

2 一般安全隐患：建筑外立面附加设施存在破损和脱落现象，但损伤程度未超过风险点的限值或规定程度；或建筑外立面附加设施存在除第5.5.2条风险点以外的其他损伤现象，且其暂不会引发公共安全问题的可能。

3 严重安全隐患：建筑外立面附加设施存在一个或多个风险点，且其可能会引发公共安全问题的可能；或存在其他会引发公共安全问题的可能的构造和损伤问题。

6 检查评估结论及处置建议

6.0.1 既有高层民用建筑幕墙系统评估结论根据建筑幕墙系统的安全性检查评估结果确定。

6.0.2 既有高层民用建筑其他外立面系统安全隐患检查结论，基于建筑外围护墙构件系统、建筑外墙外保温系统、建筑外饰面系统、建筑外立面附加设施等各分部检查结果的基础上综合评估得出。

6.0.3 既有高层民用建筑外立面系统安全隐患检查结论应分为暂未发现安全隐患、一般安全隐患和严重安全隐患。

6.0.4 既有高层民用建筑其他外立面系统安全隐患检查结论的判定原则应符合下列要求：

1 建筑外围护墙构件系统、建筑外墙外保温系统、建筑外饰面系统、建筑外立面附加设施系统中检查结果存在严重安全隐患，应判定为建筑外立面系统存在严重安全隐患。

2 建筑外围护墙构件系统、建筑外墙外保温系统、建筑外饰面系统、建筑外立面附加设施检查结果均暂未发现安全隐患，应判定为建筑外立面系统暂未发现安全隐患。

3 其余情况，建筑外立面系统各子项中仅存在一般安全隐患，应判定为建筑外立面系统存在一般安全隐患。

6.0.5 既有高层民用建筑外立面安全隐患检查评估报告应结论准确、用词规范、文字简练，对于容易混淆的术语和概念可书面予以解释。报告格式与式样见附录C。报告应包括以下内容：

1 委托人、所有权人、使用人、管理人、检查人、审核人、批准人信息。

2 基本信息，包含房屋名称、地址、编码、属性、建造年代、用途、层数、高度等。

3 外立面系统概况，建筑幕墙系统情况，建筑其他外立面系统包括建筑外围护墙构件系统情况、外保温做法、外饰面做法、外立面附加设施情况、全景照片等。

4 历史状况，包含外立面系统既往进行拆改、维修加固、评估与鉴定等情况概述。

5 检查范围、内容、依据。

6 现场检查日期，检查评估报告签发日期。

7 检查资料及现场检查情况。

8 检查评估结论和处置建议。

6.0.6 既有高层民用建筑外立面系统安全隐患的处置应根据检查评估结论采取以下措施：

1 暂未发现安全隐患：可继续观察使用。

2 一般安全隐患：应对隐患部位进行修缮整治。

3 严重安全隐患：应立即对相关区域采取警戒、围挡、挂牌警示危险区域等安全管控措施，并委托专业机构进行检测鉴定，根据检测鉴定结果进行处理。

附录A

建筑幕墙系统安全隐患检查记录表

编号:

第 页, 共 页

房屋名称				房屋编码				
房屋地址				房屋所有权人 (单位)				
房屋使用人 (单位)				房屋管理人 (单位)				
结构形式	<input type="checkbox"/> 砌体结构 <input type="checkbox"/> 底部框架-上部砌体结构 <input type="checkbox"/> 钢筋混凝土结构 <input type="checkbox"/> 钢结构 <input type="checkbox"/> 木结构 <input type="checkbox"/> 混合结构: <input type="checkbox"/> 其他:			房屋属性	<input type="checkbox"/> 公共建筑 <input type="checkbox"/> 多业主住宅 <input type="checkbox"/> 经营性居民自建房 <input type="checkbox"/> 其他:			
				竣工时间				
				交付使用时间				
建筑用途 (房屋类别 为非住宅时 填写)	<input type="checkbox"/> 教育建筑 (<input type="checkbox"/> 中小学、幼儿园、教学楼宿舍楼等教育建筑 <input type="checkbox"/> 其他学校建筑) <input type="checkbox"/> 医疗建筑 <input type="checkbox"/> 福利院 <input type="checkbox"/> 养老建筑 <input type="checkbox"/> 办公建筑 (<input type="checkbox"/> 科研实验楼 <input type="checkbox"/> 其他: _____) <input type="checkbox"/> 疾控、消防等救灾建筑 <input type="checkbox"/> 商业建筑(<input type="checkbox"/> 金融(银行) <input type="checkbox"/> 商场建 <input type="checkbox"/> 酒店旅馆 <input type="checkbox"/> 餐饮 <input type="checkbox"/> 其他: _____) <input type="checkbox"/> 文化建筑(<input type="checkbox"/> 剧院电影院音乐厅礼堂 <input type="checkbox"/> 图书馆文化馆 <input type="checkbox"/> 博物馆展览馆 <input type="checkbox"/> 档案馆 <input type="checkbox"/> 其他: _____) <input type="checkbox"/> 体育建筑 <input type="checkbox"/> 通信电力交通邮电广播电视等基础设施建筑 <input type="checkbox"/> 纪念建筑 <input type="checkbox"/> 宗教建筑 <input type="checkbox"/> 综合建筑(<input type="checkbox"/> 住宅和商业综合 <input type="checkbox"/> 办公和商业综合 <input type="checkbox"/> 其他: _____) <input type="checkbox"/> 工业建筑 <input type="checkbox"/> 仓储建筑 <input type="checkbox"/> 其他:							
建筑物总高度 (m)				建筑面积 (m ²)				
建筑幕墙系统	幕墙总面积		主楼幕墙高度 (m)		裙楼幕墙高度 (m)			
	幕墙技术资料情况	幕墙设计单位			幕墙施工单位			
		幕墙设计图	<input type="checkbox"/> 无 <input type="checkbox"/> 有 (<input type="checkbox"/> 幕墙设计施工图 <input type="checkbox"/> 幕墙竣工图)					
		建设方式	<input type="checkbox"/> 自行组织 <input type="checkbox"/> 专业设计	施工资料	<input type="checkbox"/> 无 <input type="checkbox"/> 有			
	建筑幕墙概况	幕墙类型	面积 (m ²)	型式、面板材料及构造 (按实际情况填, 可以多选)				
		<input type="checkbox"/> 玻璃幕墙		型式: <input type="checkbox"/> 构件式 <input type="checkbox"/> 单元式 <input type="checkbox"/> 半单元式 <input type="checkbox"/> 点支式 <input type="checkbox"/> 全玻 构造: <input type="checkbox"/> 有硅酮结构胶粘接装配 <input type="checkbox"/> 有索杆张拉结构 密封胶: <input type="checkbox"/> 硅酮结构密封胶 <input type="checkbox"/> 硅酮耐候密封胶				
		<input type="checkbox"/> 石材幕墙		材料: <input type="checkbox"/> 花岗石 <input type="checkbox"/> 大理石 <input type="checkbox"/> 石灰石 <input type="checkbox"/> 砂岩 <input type="checkbox"/> 其它 构造: <input type="checkbox"/> 短槽式 <input type="checkbox"/> 通槽式 <input type="checkbox"/> 背栓式 <input type="checkbox"/> 封闭式 <input type="checkbox"/> 开放式 <input type="checkbox"/> 其它 密封胶: <input type="checkbox"/> 石材干挂密封胶				
<input type="checkbox"/> 金属板幕墙			材料: <input type="checkbox"/> 铝单板 <input type="checkbox"/> 蜂窝铝板 <input type="checkbox"/> 复合铝板 <input type="checkbox"/> 搪瓷板 <input type="checkbox"/> 其它 构造: <input type="checkbox"/> 封闭式 <input type="checkbox"/> 开放式					
<input type="checkbox"/> 人造板材幕墙		材料: <input type="checkbox"/> 瓷板 <input type="checkbox"/> 陶板 <input type="checkbox"/> 微晶玻璃板 <input type="checkbox"/> 石材蜂窝板 <input type="checkbox"/> GRC <input type="checkbox"/> 其它 构造: <input type="checkbox"/> 封闭式 <input type="checkbox"/> 开放式						

建筑幕墙系统安全隐患检查记录表（续1）

编号：

第 页，共 页

房屋名称		房屋编码	检查结论	
安全检查内容	安全检查情况			
		单项	子单元	
受力构件		<input type="checkbox"/> 正常 <input type="checkbox"/> 存在异常点 <input type="checkbox"/> 存在风险点	<input type="checkbox"/> 暂未发现安全隐患 <input type="checkbox"/> 一般安全隐患 <input type="checkbox"/> 严重安全隐患	
连接构造		<input type="checkbox"/> 正常 <input type="checkbox"/> 存在异常点 <input type="checkbox"/> 存在风险点	<input type="checkbox"/> 暂未发现安全隐患 <input type="checkbox"/> 一般安全隐患 <input type="checkbox"/> 严重安全隐患	
幕墙面板		<input type="checkbox"/> 正常 <input type="checkbox"/> 存在异常点 <input type="checkbox"/> 存在风险点	<input type="checkbox"/> 暂未发现安全隐患 <input type="checkbox"/> 一般安全隐患 <input type="checkbox"/> 严重安全隐患	
开启扇		<input type="checkbox"/> 正常 <input type="checkbox"/> 存在异常点 <input type="checkbox"/> 存在风险点	<input type="checkbox"/> 暂未发现安全隐患 <input type="checkbox"/> 一般安全隐患 <input type="checkbox"/> 严重安全隐患	
功能性构造		<input type="checkbox"/> 正常 <input type="checkbox"/> 存在异常点 <input type="checkbox"/> 存在风险点	<input type="checkbox"/> 暂未发现安全隐患 <input type="checkbox"/> 一般安全隐患 <input type="checkbox"/> 严重安全隐患	
室外构件		<input type="checkbox"/> 正常 <input type="checkbox"/> 存在异常点 <input type="checkbox"/> 存在风险点	<input type="checkbox"/> 暂未发现安全隐患 <input type="checkbox"/> 一般安全隐患 <input type="checkbox"/> 严重安全隐患	

建筑幕墙系统安全隐患检查记录表(续2)

编号:

第 页, 共 页

房屋名称		房屋编码				
检查内容	检查子项	检查问题具体描述			照片编号	风险点判断
		位置描述	变形或缺陷情况及程度			
					<input type="checkbox"/> 存在异常点 <input type="checkbox"/> 存在风险点	
					<input type="checkbox"/> 存在异常点 <input type="checkbox"/> 存在风险点	
					<input type="checkbox"/> 存在异常点 <input type="checkbox"/> 存在风险点	
					<input type="checkbox"/> 存在异常点 <input type="checkbox"/> 存在风险点	
					<input type="checkbox"/> 存在异常点 <input type="checkbox"/> 存在风险点	
					<input type="checkbox"/> 存在异常点 <input type="checkbox"/> 存在风险点	

附录B

建筑其他外立面系统安全隐患检查记录表

编号：

第 页，共 页

房屋名称		房屋编码	
房屋地址		房屋所有权人 (单位)	
房屋使用人 (单位)		房屋管理人 (单位)	
结构形式 <input type="checkbox"/> 砌体结构 <input type="checkbox"/> 底部框架-上部砌体结构 <input type="checkbox"/> 钢筋混凝土结构 <input type="checkbox"/> 钢结构 <input type="checkbox"/> 木结构 <input type="checkbox"/> 混合结构： <input type="checkbox"/> 其他：		房屋属性	<input type="checkbox"/> 公共建筑 <input type="checkbox"/> 多业主住宅 <input type="checkbox"/> 经营性居民自建房 <input type="checkbox"/> 其他：
		竣工时间	
		交付使用时间	
建筑用途 (房屋类别 为非住宅时 填写)	<input type="checkbox"/> 教育建筑 (<input type="checkbox"/> 中小学、幼儿园、教学楼宿舍楼等教育建筑 <input type="checkbox"/> 其他学校建筑) <input type="checkbox"/> 医疗建筑 <input type="checkbox"/> 福利院 <input type="checkbox"/> 养老建筑 <input type="checkbox"/> 办公建筑 (<input type="checkbox"/> 科研实验楼 <input type="checkbox"/> 其他： _____) <input type="checkbox"/> 疾控、消防等救灾建筑 <input type="checkbox"/> 商业建筑 (<input type="checkbox"/> 金融(银行) <input type="checkbox"/> 商场建 <input type="checkbox"/> 酒店旅馆 <input type="checkbox"/> 餐饮 <input type="checkbox"/> 其他： _____) <input type="checkbox"/> 文化建筑 (<input type="checkbox"/> 剧院电影院音乐厅礼堂 <input type="checkbox"/> 图书馆文化馆 <input type="checkbox"/> 博物馆展览馆 <input type="checkbox"/> 档案馆 <input type="checkbox"/> 其他： _____) <input type="checkbox"/> 体育建筑 <input type="checkbox"/> 通信电力交通邮电广播电视等基础设施建筑 <input type="checkbox"/> 纪念建筑 <input type="checkbox"/> 宗教建筑 <input type="checkbox"/> 综合建筑 (<input type="checkbox"/> 住宅和商业综合 <input type="checkbox"/> 办公和商业综合 <input type="checkbox"/> 其他： _____) <input type="checkbox"/> 工业建筑 <input type="checkbox"/> 仓储建筑 <input type="checkbox"/> 其他：		
建筑物总高度 (m)		建筑面积 (m ²)	
建筑外围护墙构件系统	建筑外围护墙构件类型		
	技术资料情况	设计技术资料： <input type="checkbox"/> 无 <input type="checkbox"/> 有 (<input type="checkbox"/> 可靠 <input type="checkbox"/> 存疑) 施工技术资料： <input type="checkbox"/> 无 <input type="checkbox"/> 有 (<input type="checkbox"/> 可靠 <input type="checkbox"/> 存疑)	
是否有建筑外墙外保温系统 <input type="checkbox"/> 是 <input type="checkbox"/> 否	外墙外保温系统类型	<input type="checkbox"/> 浆料类外墙 <input type="checkbox"/> 薄抹灰外墙 <input type="checkbox"/> 保温装饰一体板外墙 <input type="checkbox"/> 其它	
	外墙保温系统材料类型	<input type="checkbox"/> 不燃材料 (燃烧性能A级) <input type="checkbox"/> 难燃材料 (燃烧性能B1级) <input type="checkbox"/> 可燃材料 (燃烧性能B2级) <input type="checkbox"/> 易燃材料 (燃烧性能B3级)	
	技术资料情况	设计技术资料： <input type="checkbox"/> 无 <input type="checkbox"/> 有 (<input type="checkbox"/> 可靠 <input type="checkbox"/> 存疑) 施工技术资料： <input type="checkbox"/> 无 <input type="checkbox"/> 有 (<input type="checkbox"/> 可靠 <input type="checkbox"/> 存疑)	
建筑外饰面系统	饰面类型	<input type="checkbox"/> 贴面类饰面 <input type="checkbox"/> 涂料类饰面 <input type="checkbox"/> 抹灰类饰面 <input type="checkbox"/> 清水墙饰面 <input type="checkbox"/> 其它	
	技术资料情况	设计技术资料： <input type="checkbox"/> 无 <input type="checkbox"/> 有 (<input type="checkbox"/> 可靠 <input type="checkbox"/> 存疑) 施工技术资料： <input type="checkbox"/> 无 <input type="checkbox"/> 有 (<input type="checkbox"/> 可靠 <input type="checkbox"/> 存疑)	
建筑外立面附加设施	附加设施类型		
	技术资料情况	设计技术资料： <input type="checkbox"/> 无 <input type="checkbox"/> 有 (<input type="checkbox"/> 可靠 <input type="checkbox"/> 存疑) 施工技术资料： <input type="checkbox"/> 无 <input type="checkbox"/> 有 (<input type="checkbox"/> 可靠 <input type="checkbox"/> 存疑)	

建筑其他外立面系统安全隐患检查记录表（续1）

编号：

第 页，共 页

房屋名称		房屋编码		
安全检查内容	安全检查情况	检查结论		
		单项	子单元	
建筑外围护墙构件系统		<input type="checkbox"/> 正常 <input type="checkbox"/> 存在异常点 <input type="checkbox"/> 存在风险点	<input type="checkbox"/> 暂未发现安全隐患 <input type="checkbox"/> 一般安全隐患 <input type="checkbox"/> 严重安全隐患	
建筑外墙外保温系统		<input type="checkbox"/> 正常 <input type="checkbox"/> 存在异常点 <input type="checkbox"/> 存在风险点	<input type="checkbox"/> 暂未发现安全隐患 <input type="checkbox"/> 一般安全隐患 <input type="checkbox"/> 严重安全隐患	
建筑外饰面系统		<input type="checkbox"/> 正常 <input type="checkbox"/> 存在异常点 <input type="checkbox"/> 存在风险点	<input type="checkbox"/> 暂未发现安全隐患 <input type="checkbox"/> 一般安全隐患 <input type="checkbox"/> 严重安全隐患	
建筑外立面附加设施		<input type="checkbox"/> 正常 <input type="checkbox"/> 存在异常点 <input type="checkbox"/> 存在风险点	<input type="checkbox"/> 暂未发现安全隐患 <input type="checkbox"/> 一般安全隐患 <input type="checkbox"/> 严重安全隐患	

建筑其他外立面系统安全隐患检查记录表(续2)

编号:

第 页, 共 页

房屋名称		房屋编码				
检查内容	检查子项	检查问题具体描述			照片编号	风险点判断
		位置描述	变形或缺陷情况及程度			
					<input type="checkbox"/> 存在异常点 <input type="checkbox"/> 存在风险点	
					<input type="checkbox"/> 存在异常点 <input type="checkbox"/> 存在风险点	
					<input type="checkbox"/> 存在异常点 <input type="checkbox"/> 存在风险点	
					<input type="checkbox"/> 存在异常点 <input type="checkbox"/> 存在风险点	
					<input type="checkbox"/> 存在异常点 <input type="checkbox"/> 存在风险点	
					<input type="checkbox"/> 存在异常点 <input type="checkbox"/> 存在风险点	

附录C

报告编号: No.

建筑外立面系统安全隐患检查 评估报告

(格式和式样)

项目名称:

委托人:

检查单位: (盖章)

报告日期: 年 月 日

项目名称:

项目负责人:

现场检查人:

报告编写人:

审 核 人:

批 准 人:

检查单位: XXX 公司 (盖章)

地 址:

电 话:

报告日期: 年 月 日

建筑外立面系统安全隐患检查评估报告

编号：

第 页，共 页

房屋名称		房屋编码	
房屋地址		房屋属性	
委托人		房屋所有权人	
房屋使用人		房屋管理人	
结构形式		建造时间	
总长×宽×高			
原设计技术资料	原建筑图		设计单位
	原结构图		施工资料
整治/改造/加固竣工资料	改造时间		改造范围及内容
	改造/加固图		
	改造/加固施工资料		实施与否
历史检查情况	最近次检查单位		最近次检查报告日期
	最近次检查结论	结论： <input type="checkbox"/> 暂未发现安全隐患、 <input type="checkbox"/> 一般安全隐患、 <input type="checkbox"/> 严重安全隐患	
	最近次检查问题		
	最近次检查建议		

建筑外立面系统安全隐患检查评估报告

编号：

第 页，共 页

房屋名称		房屋编码	
<p>一、房屋建筑概况</p> <p>二、检查内容</p> <p>三、检查依据</p> <p>四、资料核查情况</p> <p>五、现场检查情况（主要安全隐患）：</p> <p>六、检查评估结论</p> <p>七、处置建议</p>			