昆明市既有超高层建筑

安全排查整治工作

技术手册

（试行）

**2022年9月**

**昆明市既有超高层建筑安全排查工作领导小组办公室**

目录

[第1章总则 3](#_Toc4581)

[第2章工作要求 3](#_Toc3398)

[第3章技术要点 3](#_Toc18902)

[第4章附件 8](#_Toc20503)

[附表1 昆明市超高层建筑安全隐患排查表 1](#_Toc20639)7

[附表2 昆明市超高层建筑安全隐患排查整治情况 13](#_Toc14299)

[附件1 《超高层建筑安全隐患排查表》填表说明 13](#_Toc28127)

附表3 既有超高层建筑地基基础与结构、抗震安全隐患排查表 19

附表4 既有超高层建筑消防安全隐患排查表 21

附表5 既有超高层建筑给水排水系统、电气系统、安全防范系统、

电梯、液化石油气及燃气系统安全隐患排查表 23

# 第1章总则

1.1 根据《中华人民共和国建筑法》、《中华人民共和国安全生产法》、《中华人民共和国消防法》、《建设工程质量管理条例》、《城市危险建筑管理规定》等法律法规，《住房和城乡建设部应急管理部关于加强超高层建筑规划建设管理的通知》、《昆明市既有超高层建筑安全排查整治工作方案》（昆建通〔2022〕65号）等相关政策文件，结合昆明市实际，制定本手册。

1.2 本手册适用于昆明市既有超高层建筑安全排查整治工作。

1.3 昆明市既有超高层建筑安全排查整治对象范围应符合下列要求：

昆明市辖区范围内，于2021年12月31日前竣工投入使用的，结构高度大于等于100米的所有既有超高层建筑。

1.4所涉及的“超高层建筑管理责任单位”为超高层建筑所有人、使用人、管理人、物业服务企业等。

# 第2章工作要求

2.1 按照安全监管属地负责的原则，由各辖区具体负责摸清既有超高层建筑基本情况，建立动态数据库信息系统，并有效运用相关数据进行信息化管控，督促既有超高层建筑安全管理的责任单位有效履责。具体工作范围包括：

（1）通过排查明确既有超高层建筑安全管理责任单位，纳入常态化监管体系。

（2）督促各责任单位全面排查超高层建筑地基结构、供电、供水、供气、材料、电梯、抗震、消防等方面安全隐患，分析易燃可燃建筑外墙外保温材料、电动自行车进楼入户、外墙脱落、传染病防疫、消防救援等方面安全风险，并建立台账。

（3）对排查发现的安全隐患，严格按照《昆明市既有超高层建筑安全排查整治工作方案》关于整治的要求执行。

2.2昆明市既有超高层建筑安全排查工作领导小组办公室采购第三方专业机构，牵头指导、督促相关排查整治工作推进，开展住建行业技术指导，为排查整治提供技术服务。

2.3排查人员开展现场排查工作时应佩戴工作证、携带必要的装备并做好安全防护。

2.4 排查组人员应只对建筑现状进行客观评估，不得私自对媒体、业主或其他人员发表评估工作相关的内容或观点。

2.5 排查组相关成员，包括辖区相关责任人、相关专业技术人员、超高层建筑管理责任单位应在排查表上签字确认，排查表一式二份，应分别交超高层建筑管理责任单位、辖区相关部门存档备查。

# 第3章技术要点

3.1 排查整治程序

# 检查组按照：“信息核查→建筑内部排查→建筑外部排查→安全隐患判定→对安全隐患跟踪督办整改”的程序进行排查整治工作。

3.2 排查内容

1. 信息核查。

包括基本信息，建筑物信息、审批手续办理情况等信息进行核查记录，并明确安全隐患责任单位。具体核查内容如下：

①基本信息，需核查项目名称、产权单位、土地性质、建设方式、地址。

②建筑物信息，需核查建筑层数、建筑面积、建筑年代、设计时间、屋面增设架构情况、建筑高度、阻尼器设置情况、超限建筑结构情况、建筑用途、外窗类型、幕墙类型、防雷类别、电气情况、供水情况及建设相关责任主体名称。

③审批手续办理，需核查消防验收情况、竣工验收手续、竣工验收备案、不动产登记证取得情况及违法违规行为。

（2）建筑内部排查，主要核查内容以下内容，针对具体的安全隐患依照排查工作范围采用附表进行逐一排查。

①主体结构维保，需排查结构维保情况，是否存在重大维修记录，

是否加固改造过，加固改造是否经过审批，改造的内容包括哪些。

②电气工程及防雷装置，需排查，包括：发电机房、变配电室，高、低压配电装置，高、低压配电线路，发电机、变压器，照明装置和常用电气完好性；防雷装置防腐、锈蚀情况是否符合要求；接闪器有无附着其他电气线路；大尺寸金属部件与接地装置有无等电位连接；电涌保护器（SPD）是否完好。

③安全防范系统，需排查，包括：安防系统是否正常运行；视频录像存储是否正常运行；紧急报警系统报警功能；门禁系统。

④设备监控系统，需排查，包括：电梯系统与消防联动功能；潜污泵监控功能。

⑤电梯设备，需排查，包括：电梯定期维保、检修情况；电梯年检情况。

⑥给水工程及装置，需排查，包括：卫生间和用水房间等电位连接是否完好有效。

⑦燃气工程及装置，需排查，包括：燃气管道金属部件与接地装置等电位连接是否完好有效；燃气泄漏检测报警设备是否完好有效。

⑧物业管理情况，需排查，包括：基本管理制度是否健全、防疫、消防应急预案是否编制、是否定期开展防疫、消防应急演练；消防设施是否完好；配电室、消防控制室布置是否符合规定；安保值班是否符合规定。

⑨二次装修情况，需排查，包括：是否签订了安全责任书；是否下发了装修告知；是否有破坏原结构情况；水电气是否有改造；装修、改造是否办理报批手续；装修改造是否组织了验收；二次装修材料是否为阻燃材料；是否组织了消防验收。

⑩疫情防控，需排查，包括：有无防疫计划、方案；防疫日常消杀情况；入场防疫实名登记情况；两码扫码和测温开展情况；是否有防疫应急处置方案；防疫物资、设施配备情况。

（3）建筑外部排查。排查建筑外立面情况和周边环境以及建筑的使用环境，主要包括以下内容。针对具体的安全隐患依照排查工作范围采用附表进行逐一排查。

①幕墙的情况，涉及幕墙维保和幕墙的检查。幕墙维保主要排查：有无幕墙的使用维护说明书；有无突发事件处置预案；有无日常使用、维护和检修计划及制度；有无幕墙全面检查记录；幕墙安全鉴定情况。幕墙排查主要包括：幕墙面板破损、松动、不正常挤压或变形。

②是否采用易燃可燃建筑外墙外保温材料、外墙材料脱落情况、

③外窗的情况，主要排查面板破损、松动的情况。

④附属设施的情况，主要排查：外墙金属架是否异常；附属悬挑设施是否异常；护栏、栏杆是否异常。

⑤消防车通道、消防救援场地是否保持正常使用状态。

⑥室外供电、供气设施及线路敷设是否异常。

3.3 建筑内部应排查的重点：

（1）查阅建筑相关图纸、验收文件及质量证明文件；。

（2）排查建筑实体与原结构设计是否存在差异。

（3）建筑内涉及结构改动的装饰装修工程手续建筑内涉及结构改动的装饰装修工程手续是否齐全，材料是否符合要求。

（4）排查建筑内消防设施以及防火分区是否与原设计一致。消防设施运行正常。

（5）排查供电、供水、供气的安装和布置是否与原设计相一致，是否存在私自改动和私拉乱接。

（6）排查电梯维护保养是否按规定执行，电梯运行状况是否正常。

（7）消防设施监控操作、消防设施检测维修保养人员必须持有四级以上消防设施操作员资格证书，并具备相应的业务技能。

（8）所聘请的对建筑消防设施进行维护保养和检测的单位，应为具备从业条件的消防技术服务机构。

3.4 建筑外部应排查的重点：

（1）应首先检查建筑外观损伤（墙体开裂、脱落、幕墙破损等）状况进行排查。

（2）消防车道、消防救援场地的设置及正常使用情况。

（3）外墙材料是否采用易燃可燃建筑材料。

（4）室外场地是否存在开裂及变形迹象。

（5）建筑附属物的设置及其损伤与破坏现状。

（6）建筑幕墙外立面消防救援口设置及正常使用情况。

（7）室外消火栓及水泵接合器设置及正常使用情况。

（8）室外供电、供气设施及线路敷设及保护情况。

3.5 对排查发现的安全事故隐患跟踪督办整改

# 对排查发现的安全隐患，严格按照《昆明市既有超高层建筑安全排查整治工作方案》关于整治的要求执行。

# 第4章附件

附表1 昆明市超高层建筑安全隐患排查表

附表2 昆明市超高层建筑安全隐患排查整治情况汇总表

附件1 《超高层建筑安全隐患排查表》填表说明

附表3 既有超高层建筑地基基础与结构、抗震安全隐患排查表

附表4 既有超高层建筑消防安全隐患排查表

附表5 既有超高层建筑给水排水系统、电气系统、安全防范系统、

电梯、液化石油气及燃气系统安全隐患排查表

**附表1昆明市超高层建筑安全隐患排查表**

|  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |
| --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- |
| **第一部分基本信息** | | | | | | | | | |
| **1.1建筑名称** |  | | | | | | **1.2产权单位（管理人）** | |  |
| **1.3土地性质** |  | | | | | | | | |
| **1.4地址** | **市县（市、区）街道（镇）路号** | | | | | | | | |
| **第二部分建筑物信息** | | | | | | | | | |
| **2.1建筑层数** | **地上层，地下层** | | | | | | **2.2建筑面积** | | m2 |
| **2.3建筑年代** | **年** | | | | | | **2.4设计时间** | | **年** |
| **2.5屋面增设构架** | **□有□无** | | | | | | | | |
| **2.6建筑高度** | **□100～150m □150～200m□200～250m□250～300m□300m以上** | | | | | | | | |
| **2.7阻尼器设置情况** | **□有□无□水平振动控制□竖向振动控制** | | | | | | | | |
| **2.8超限高层建筑抗震专项审查** | **□是□否超限审查时间：年** | | | | | | | | |
| **2.9建筑用途（可多选）** | **□住宅□商场□办公□金融□酒店□餐饮□剧院、音乐厅**  **□医疗□图书馆、文化馆□博物馆、展览馆□健身中心□影院**  **□通信电力交通邮电广播电视等基础设施□其他** | | | | | | | | |
| **2.10外窗类型** | **□平开窗□推拉窗□其他** | | | | | | | | |
| **2.11幕墙类型** | **□玻璃幕墙□石材幕墙□铝板幕墙□人造板材幕墙□其他** | | | | | | | | |
| **2.12防雷类别** |  | | | | | | **2.13用电负荷类型、等级** | |  |
| **2.14市政电源电压等级、回路数** |  | | | | | | **2.15备用发电机台数、容量** | |  |
| **2.16市政供水回路数及管径** |  | | | | | |  | |  |
| **2.17建设单位** |  | | | | | | **2.18勘察单位** | |  |
| **2.19设计单位** |  | | | | | | **2.20施工单位** | |  |
| **2.21监理单位** |  | | | | | | **2.22检测单位** | |  |
| **2.23审图单位** |  | | | | | | **2.24物业管理单位** | |  |
| **2.25电梯维护单位** |  | | | | | | **2.26消防设施维护单位** | |  |
| **2.27燃气维护单位** |  | | | | | |  | |  |
| **第三部分审批手续办理情况** | | | | | | | | | |
| **3.1消防验收手续** | **□有□无** | | | | | | **3.2竣工验收手续** | | **□有□无** |
| **3.3竣工验收备案** | **□有□无** | | | | | | **3.4不动产登记证** | | **□有□无** |
| **3.5违法违规行为** | **□未取得消防、工商登记以及其他生产经营许可用作生产经营或办公的（特别是人员密集场所）** | | | | | | | | |
| **第四部分主体结构维保** | | | | | | | | | |
| **4.1结构维保情况** |  | | **重大维修记录** | | | |  | | |
| **4.2是否加固改造过** | **□是□否** | | | **4.3加固改造是否审批** | | | | | **□是󠄀󠄀□否** |
| **4.4改造内容** | **□改变使用功能□改变承重结构□擅自加层□增设夹层□违建构筑物□其他** | | | | | | | | |
| **4.5场地周边环境** |  | | | | | | | | |
| **第五部分围护（幕墙、外窗、外装及外立面附属设施）维保** | | | | | | | | | |
| **5.1幕墙维保** | **使用维护说明书** | | **□有□无** | | | | **突发事件处置预案** | | **□有□无** |
| **日常使用、维护和检修计划及制度** | | **□有□无** | | | | **全面检查记录** | | **□有□无** |
| **幕墙安全鉴定记录** | | **□有□无□未到期限** | | | | | | |
| **5.2幕墙检查** | **面板破损、松动、不正常挤压或变形** | | | | | | | | **□是□否** |
| **5.3外墙检查** | **外墙及饰面砖开裂、破损、脱落** | | | | | | | | **□是□否** |
| **外墙使用易燃可燃外保温材料** | | | | | | | | **□是□否** |
| **5.4外窗检查** | **面板破损、松动** | | | | | | | | **□是□否** |
| **5.5附属设施检查** | **外墙金属架异常** | | **□是□否** | | | | **护栏、栏杆异常** | | **□是□否** |
| **附属悬挑设施异常** | | **□是□否** | | | |  | |  |
| **第六部分设备设施情况** | | | | | | | | | |
| **6.1电气工程及防雷装置检查** | **发电机房、变配电室，高、低压配电装置，高、低压配电线路，发电机、变压器，照明装置和常用电气完好性** | | | | | | | | |
| **防雷装置防腐、锈蚀情况是否符合要求** | | **□是□否** | | | | **接闪器有无附着**  **其他电气线路** | | **□是□否** |
| **大尺寸金属部件与接地装置等电位连接是否完好有效** | | **□是□否** | | | | **电涌保护器（SPD）**  **是否完好有效** | | **□是□否** |
| **6.2安全防范系统检查** | **安防系统是否正常运行** | | **□正常□异常** | | | | **视频录像存储是否正常运行** | | **□正常□异常** |
| **紧急报警系统报警功能** | | **□正常□异常** | | | | **门禁系统与消防联动功能** | | **□正常□异常** |
| **6.3设备监控**  **系统检查** | **电梯系统与消防联动功能** | | **□正常□异常** | | | | **潜污泵监控功能** | | **□正常□异常** |
| **6.4电梯设备检查** | **定期维保、检修** | | **□正常□异常** | | | | **电梯年检情况** | | **□正常□异常** |
| **6.5给水工程及装置检查** | **卫生间和用水房间等电位连接是否完好有效** | | **□是□否** | | | | | | |
| **6.6燃气工程及装置检查** | **燃气管道金属部件与接地装置等电位连接是否完好有效，燃气管道是否有锈蚀、连接不稳固及变形状况** | | **□是□否** | | | | **燃气泄漏检测报警设备是否完好有效** | | **□是□否** |
| **第七部分建筑使用情况** | | | | | | | | | |
| **7.1物业管理情况** | **基本管理制度是否健全** | | **□有□无** | | | | **防疫、消防应急预案** | | **□有□无** |
| **是否定期开展防疫、消防应急演练** | | **□是□否** | | | | **消防设施是否完好** | | **□是□否** |
| **配电室、消防控制室布置是否符合规定** | | **□是□否** | | | | **安保值班是否符合规定** | | **□有□无** |
| **7.2二次装修情况** | **是否签订了安全责任书** | | **□有□无** | | | | **是否下发了装修告知** | | **□有□无** |
| **是否有破坏原结构情况** | | **□是□否** | | | | **水电气是否有改造** | | **□是□否** |
| **装修、改造是否办理报批手续** | | **□是□否** | | | | **装修改造是否组织了验收** | | **□是□否** |
| **二次装修材料是否为阻燃材料** | | **□是□否** | | | | **是否组织了消防验收** | | **□是□否** |
| **第八部分疫情防控** | | | | | | | | | |
| **8.1有无防疫计划、方案** | | **□有□无** | | | **8.2防疫日常消杀** | | | **□正常□异常** | |
| **8.3入场防疫实名登记** | | **□正常□异常** | | | **8.4两码扫码和测温开展** | | | **□正常□异常** | |
| **8.5是否有防疫应急处置方案** | | **□有□无** | | | **8.6防疫物资、设施配备** | | | **□有□无** | |
| **第九部分安全隐患情况** | | | | | | | | | |
| **9.1地基基础与结构、抗震安全隐患** | | **□无□存在隐患（具体情况在附表3进行填写）** | | | | | | | |
| **9.2消防安全隐患** | | **□无□存在隐患（具体情况在附表4进行填写）** | | | | | | | |
| **9.3给水排水系统、电气系统、安全防范系统、电梯、液化石油气及燃气系统安全隐患** | | **□无□存在隐患（具体情况在附表5进行填写）** | | | | | | | |
| **超高层建筑管理责任单位（签字）**  **时间：** | | | | | | **辖区检查组（签字）**  **时间：** | | | |

**注：1.“超高层建筑管理责任单位”为“超高层建筑所有人、使用人、管理人、物业服务企业”，均需参加各自区域内的检查，并由责任人在本表签字。**

**2.街道办事处及县（市）区人民政府需审核建筑安全隐患排查结果。**

**3.根据各建筑物具体情况可增加排查内容。**

**4.每项排查内容全部符合要求时，在“排查结果”栏中勾选“是□”，有一向不符合要求时勾选“否□”。**

**附表2昆明市超高层建筑安全隐患排查整治情况汇总表**

|  |  |  |  |  |  |  |
| --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- |
| **填报单位：填报日期： 年 月 日** | | | | | | |
| **内容      辖区名称** | **辖区既有超高层建筑总数（幢）** | **已排查既有超高层建筑数量** | **疑似存在安全隐患既有超高层建筑数量** | **经确认存在安全隐患既有超高层建筑数量** | **完成整治既有超高建筑数量** | **正在整治既有超高层建筑数量** |
| **总数（幢）** | **总数（幢）** | **总数（幢）** | **总数（幢）** | **总数（幢）** |
|  |  |  |  |  |  |  |
| **填表人：联系电话：** | | | | | | |
| **备注：1、建筑结构高度超过100m（含100m),于2021年12月31日前竣工投入使用的。  2、此表连同排查整治工作总结一并报送至昆明市既有超高层建筑安全排查工作领导小组办公室。** | | | | | | |

附件1.《超高层建筑安全隐患排查表》填表说明

既有超高层建筑排查的具体指标参考《民用建筑可靠性鉴定标准》（GB 50292-2015）、《高层建筑混凝土结构技术规程》（JGJ 3-2010）、《建筑幕墙可靠性鉴定技术规程》（DBJ/T15-144-2018）、《智能建筑工程质量验收规范》（GB 50339-2013）、《智能建筑工程检测规程》（CECS 182:2015）、《建筑电气防火检测技术规程》（DBJ/T15-138-2018）、《建筑物防雷装置检测技术规范》（GB/T 21431-2015）、《建筑物防雷设计规范》（GB 50057-2010）、《建筑电气工程施工质量验收规范》（GB 50303-2015）相关要求。

第一部分：基本信息

1.1建筑名称：指被调查超高层建筑的名称，如恒隆广场、同德A7大厦等。建筑所属的产权单位可以通过查询建筑所在地的房产系统、城建档案馆或原建造五方竣工图纸、产权单位、管理单位等资料。

1.2产权单位（产权人）：填写建筑产权所有单位（或产权人）。

1.3土地性质：建筑所属的产权单位可以通过查询建筑建筑所在地的房产系统，查阅建筑用地的性质。

1.4地址：建筑的具体地址，应确保准确详细。

第二部分：建筑信息

2.1建筑层数：建筑地上部分和地下部分的主体结构层数，不包括屋面阁楼、电梯间等局部突出的附属部分。

2.2建筑面积：建筑面积是指建筑物各层水平面积的总和，以平方米为单位。可通过现场询问或查询相关资料获得。

2.3建成年代：至建造完成的时间，填写到年。

2.4设计时间：设计规范及计算水平经历了发展，增加设计时间，有利于了解设计参考规范及设计考虑因素。

2.5屋面增设构架：部分建筑存在投入使用后在屋面增设构架的情况。

2.6建筑高度：指建筑的结构高度。

2.7阻尼器设置情况：为达到消能减震或基础隔震目的的而设置的提供阻尼的装置。建筑结构在风或地震作用下会发生振动/摇摆，设置阻尼器以起到耗散能量、减少振动的目的，如平安金融中心-TMD，上海环球金融中心-ATMD等。

2.8超限高层建筑抗震专项审查：是否属于需要进行抗震专项审查的超限高层建筑，超限审查的时间。

2.9建筑用途：超高层建筑现状各层的使用功能，可复选。主要有住宅、商场、办公、金融、酒店、餐饮、剧院、音乐厅、医疗、图书馆、文化馆、博物馆、展览馆、健身中心、电影院（4D）、通信电力交通邮电广播电视等基础设施等。“其他”是指前述情况中没有罗列的建筑用途。

2.10外窗类型：按开启方式分类，如有上悬窗、下悬窗等。其他类型外窗填在“其他”选项。

2.11幕墙类型：按面板材料分类，并例举几种常见的幕墙类型，如有特殊材质的幕墙等其他类幕墙填在“其他”选项。

2.12防雷类别：通过查阅建筑的竣工资料进行填写。

2.13用电负荷类型、等级：通过查阅建筑的竣工资料进行填写。

2.14市政电源电压等级、回路数：通过查阅建筑的竣工资料进行填写。

2.15 备用发电机台数、容量：通过查阅建筑的竣工资料进行填写。

2.16-2.27建筑相关责任单位名称：填写具体单位的全称。

第三部分：审批手续办理情况

3.1消防验收手续：是指建筑完工后是否通过消防验收。

3.2竣工验收手续：是指建筑建成后是否有建设单位组织进行竣工验收。

3.3竣工验收备案：是指竣工验收完成后报住建（建设）部门备案。

3.4不动产登记证：主要通过查阅建筑的不动产登记证进行验证。

3.5违法违规行为：是指建筑是否未依法取得消防、工商登记以及其他生产经营许可，用作生产经营和办公的建筑建筑。

第四部分：主体结构维保

4.1结构维保情况：主要指通过询问、调查建筑使用过程中遭受的灾害情况（如台风、地震、偶然撞击等）以及重大维修记录。

4.2是否加固改造：是指建筑建成后使用期间，是否经过除日常修缮以外的结构加固及改扩建。勾选“是”时，同时应勾选“加固改造是否经过审批”。改造情况可登录建筑建筑所在地既有建筑安全管理系统，获取建筑改造等相关信息，也可现场调查、询问。

4.3加固改造是否经过审批：是指建筑涉及建筑加固、改造的一系列过程是否经过有关部门审批。

4.4改造内容：是指建筑具体进行了什么内容形式的改造，该项内容可多选。改变使用功能是指擅自改变建筑原有的使用功能，特别要重点排查将原有建筑物诸如普通办公功能区域、住宅功能区域擅自用作特种作业经营场所和人员聚集场所的情况；改变承重结构包括局部拆除承重墙，在承重墙上开大洞，将原有洞口尺寸扩大，局部拆除楼板等情况；擅自加层是指在原建筑顶部竖向加层、加阁楼等；增设夹层是指原建筑楼层较高，在楼层内做夹层、阁楼的情况；违建构筑物指在建筑屋顶或露台搭设附属构筑物的；其他可根据实际改造情况，在其他一栏填写简单说明。

4.5场地周边环境：主要指对超高层建筑场地及其周边环境进行调查，主要包括在建深基坑、在建隧道工程、暗涵暗渠上盖、地铁运行产生振动、建筑风场改变（伴随着城市建筑高度与密度的提高，较建筑设计建造之初自然地形发生较大改变，造成的风环境改变）等。

第五部分：围护（幕墙、外窗、外立面附属设施）

5.1幕墙维保情况：幕墙全面检查的周期应符合《既有建筑幕墙安全维护管理办法》（建质[2006]291 号）第十五条第（三）款的规定：“建筑幕墙工程自竣工验收交付使用后，原则上每十年进行一次安全性鉴定”。

5.2幕墙检查：支承构件指幕墙的立柱、横梁、拉索（杆）、玻璃肋等；室外构件指外遮阳、装饰条、灯光设施等；开启窗五金件包括合页（铰链）、滑撑、滑轮等启闭装置，执手、传动机构、锁闭器、锁座等锁固装置，以及防脱块、固定螺钉等。

5.3外窗检查：五金件包括合页（铰链）、滑撑、副撑、窗锁、滑轮、防脱块等。

5.4外墙检查：外墙及饰面砖开裂、破损、脱落的情况，及是否使用易燃可燃外保温材料。

5.5附属设施异常检查：主要针对既有建筑外墙及其相关附属设施安全隐患排查，如外墙广告牌金属架、附属悬挑设施、护栏等异常情况检查。

第六部分：设备设施情况

6.1电气工程及防雷装置检查：a、变配电室，高、低压配电装置，高、低压配电线路；各部位引出端连接点应无过热、锈蚀、烧伤、熔接等痕迹，套管、绝缘子应无破损、裂纹、放电等痕迹；b、照明装置和常用电器完好性；照明灯具与可燃物之间的距离应符合要求，剩余电流保护装置动作特性应符合设计要求；c、检查防雷装置防腐、锈蚀情况；接闪器的焊接部分补刷的防锈漆是否完整，接闪器的锈蚀截面积应小于1/3，接闪器无附着其他电气线路，电涌保护的表面应平整、光洁、无划伤、无裂痕和灼烧痕或变形，SPD状态指示正常，大尺寸金属部件与接地装置应进行等电位连接。

6.2安全防范系统检测：检查重点部位摄像机监控是否正常运行，清晰度是否达标，视频录像存储功能及时间是否满足规范30天或设计文件要求，紧急报警系统报警功能是否正常，模拟消防报警，检查报警系统与消防联动功能是否正常运行和切换。

6.3设备监控系统检查：模拟消防报警情况下，消防梯是否能够停靠首层，电梯系统与消防联动功能是否正常，替污泵各监控点位型号是否正常，系统是否能正常启动运行。

6.4电梯设备检查：电梯的定期维保、检测情况，是否按期进行，记录是否齐全；电梯的年检情况，是否按期检测，记录是否齐全有效。

6.5给水工程及装置检查：用水房间等电位是否完好有效。

6.6燃气工程及装置检查：燃气管道金属部件与接地装置等电位、燃气泄漏检测报警设备是否完好有效，燃气管道是否有锈蚀、连接不稳固及变形状况。

第七部分：建筑使用情况

7.1物业管理情况：针对建筑使用过程中物业单位对建筑管理的情况进行逐项检查。

7.2二次装修情况：主要验证二次装修是否合法合规，手续是否齐全。

第八部分：疫情防控

根据国家和地区疫情防控的要求进行排查，验证建筑的产权单位或者管理单位是否严格执行。

第九部分安全隐患情况

9.1地基基础与结构、抗震安全隐患：如存在地基基础与结构、抗震方面的安全隐患，需在附表3中记录安全隐患具体情况。

9.2消防安全隐患：如存在消防方面的安全隐患，需在附表4中记录安全隐患具体情况。

9.3给水排水系统、电气系统、安全防范系统、电梯、液化石油气及燃气系统安全隐患：如存在给水排水系统、电气系统、安全防范系统、电梯、液化石油气及燃气系统方面的安全隐患，需在附表5中记录安全隐患具体情况。

**附表3 既有超高层建筑地基基础与结构、抗震安全隐患排查表**

|  |  |  |  |  |  |  |
| --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- |
| **建筑名称** |  | | | | | |
| **安全隐患排查情形** | | **存在问题** | | **整改措施** | **整改**  **责任人** | **整改**  **时限** |
| **建筑变形监测报告是否存档。** | | **是□否□** | |  |  |  |
| **地基变形引起混凝土结构建筑框架梁、柱出现开裂。** | | **是□否□** | |  |  |  |
| **基础与上部结构承重构件连接处产生水平、竖向或**  **阶梯形裂缝。** | | **是□否□** | |  |  |  |
| **项目竣工后，场地附近有基坑开挖工程或者永久边**  **坡工程实施，是否进行过相应变形监测。** | | **是□否□** | |  |  |  |
| **地基变形引起上部结构的整体倾斜。** | | **是□否□** | |  |  |  |
| **地基变形导致建筑墙体产生裂缝。** | | **是□否□** | |  |  |  |
| **楼板、屋面存在损伤、塌陷、挠曲、混凝土剥落、渗水漏雨等现象。** | | **是□否□** | |  |  |  |
| **楼板与竖向承重构件连接部位脱开。** | | **是□否□** | |  |  |  |
| **砌体墙出现大范围开裂。** | | **是□否□** | |  |  |  |
| **钢结构梁、柱保温防火层损坏部位较多，均未进行修复。** | | **是□否□** | |  |  |  |
| **混凝土梁、柱、墙及其节点处有严重开裂或局部剥落，钢筋出现局部露筋与锈蚀现象。** | | **是□否□** | |  |  |  |
| **主体结构构件出现严重变形、倾斜或歪扭。** | | **是□否□** | |  |  |  |
| **女儿墙、岀屋面楼梯间和出屋面烟道等部位已出现严重开裂或倾斜现象** | | **是□否□** | |  |  |  |
| **建筑物受力墙、柱、梁、板有局部竖向、水平及斜向裂缝的。** | | **是□否□** | |  |  |  |
| **使用功能改变，存在功能要求的荷载增加或结构加层、加固改造。** | | **是□否□** | |  |  |  |
| **使用功能改造或装修处理，部分主体受力构件削弱或拆除，或局部集中荷载较大增加，改变原结构受力体系。** | | **是□否□** | |  |  |  |
| **减隔震结构发生破坏、改变、擅自拆除。** | | **是□否□** | |  |  |  |
| **使用过程中自行改造功能要求，增加受力构件或部分拆除受力构件。** | | **是□否□** | |  |  |  |
| **建筑增设架空层或屋面增设结构物，改变结构受力。** | | **是□否□** | |  |  |  |
| **标书标牌未设置，无减隔震工程使用说明书。** | | **是□否□** | |  |  |  |
| **其他隐患：** | | | |  |  |  |
| **超高层建筑管理责任单位（签字）**  **时间：** | | | **辖区检查组（签字）**  **时间：** | | | |

**注：1.“超高层建筑管理责任单位”为“超高层建筑所有人、使用人、管理人、物业服务企业”，均需参加各自区域内的检查，并由责任人在本表签字。**

**2.街道办事处及县（市）区人民政府需审核建筑安全隐患排查结果。**

**3.根据各建筑物具体情况可增加排查内容。**

**4.每项排查内容全部符合要求时，在“排查结果”栏中勾选“是□”，有一向不符合要求时勾选“否□”，并在“排查中发现的问题”栏中填写发现的问题。**

**5.“整改责任人”应为建筑物所有者（或使用者）代表（责任人），对整改完成时间及整改结果负责。**

# 6.“整改完成时间”指每项排查内容中所有发现的安全隐患全部整改完成的时间。

**附表4 既有超高层建筑消防安全隐患排查表**

|  |  |  |  |  |  |  |
| --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- |
| **建筑名称** |  | | | | | |
| **安全隐患排查情形** | | **存在问题** | | **整改措施** | **整改**  **责任人** | **整改**  **时限** |
| **同一建筑有两个及以上业主、使用人的，未委托物业服务企业或未明确统一管理人，对共有部分的消防安全实行统一管理；承包、租赁或者委托经营的，未明确各方消防安全责任。** | | **是□否□** | |  |  |  |
| **违规进行电焊、气焊等明火作业；违规使用瓶装液化石油气；燃气管线、燃气用具的敷设、安装等不符合相关安全技术标准；电动自行车或其蓄电池违规在建筑内停放或充电。** | | **是□否□** | |  |  |  |
| **建筑外墙采用易燃可燃保温材料。** | | **是□否□** | |  |  |  |
| **屋面、地下室等区域使用易燃可燃夹芯彩钢板搭建临时用房；违规设置群租房。** | | **是□否□** | |  |  |  |
| **竖向管井和电缆桥架未按要求进行防火封堵。** | | **是□否□** | |  |  |  |
| **占用、堵塞、封闭疏散通道、安全出口、消防车通道和消防车登高操作场地。** | | **是□否□** | |  |  |  |
| **室内消火栓系统、自动灭火系统、火灾自动报警系统、机械防排烟系统等被擅自拆除或者损**  **坏停用。** | | **是□否□** | |  |  |  |
| **无物业服务企业、无管理单位，消防安全无人**  **管理。** | | **是□否□** | |  |  |  |
| **公共区域电气线路绝缘老化、私拉乱接现象严重。** | | **是□否□** | |  |  |  |
| **住宅部分与非住宅部分防火分隔不到位，共用疏散楼梯。** | | **是□否□** | |  |  |  |
| **室内（外）消火栓无水或水压不足。** | | **是□否□** | |  |  |  |
| **电缆井内电气线路敷设不规范。** | | **是□否□** | |  |  |  |
| **违规储存、经营、使用易燃易爆危险品。** | | **是□否□** | |  |  |  |
| **违规使用聚氨酯、聚苯乙烯等易燃可燃材料装**  **饰装修。** | | **是□否□** | |  |  |  |
| **避难层（间）被占用或擅自改变用途。** | | **是□否□** | |  |  |  |
| **分区消防供水设施未保持完好有效。** | | **是□否□** | |  |  |  |
| **建筑消防设施应每年至少检测一次，检测对象包括全部系统设备、组件等** | | **是□否□** | |  |  |  |
| **其他隐患：** | | | |  |  |  |
| **超高层建筑管理责任单位（签字）**  **时间：** | | | **辖区检查组（签字）**  **时间：** | | | |

**附表5 既有超高层建筑给水排水系统、电气系统、安全防范系统、电梯、液化石油气及燃气系统安全隐患排查表**

|  |  |  |  |  |  |  |
| --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- |
| **建筑名称** |  | | | | | |
| **安全隐患排查情形** | | | **存在问题** | **整改措施** | **整改**  **责任人** | **整改**  **时限** |
| **给水排水系统** | | | | | | |
| **经卫生行政部门卫生许可的单位，每年对生活饮用水箱至少进行一到二次全面清洗、消毒和水质检验** | | | **是□否□** |  |  |  |
| **水箱、水池人孔上锁，洞口采取安全措施** | | | **是□否□** |  |  |  |
| **金属管道未发生严重锈蚀；塑料管道无老化现象** | | | **是□否□** |  |  |  |
| **阀门、减压阀等无锈蚀，使用正常** | | | **是□否□** |  |  |  |
| **室内外隐蔽（或暗装）管道无损坏风险** | | | **是□否□** |  |  |  |
| **检查井等井盖完整，无损坏** | | | **是□否□** |  |  |  |
| **化粪池及时清理，井体结构及井口完整** | | | **是□否□** |  |  |  |
| **无中水系统误接入生活给水管道情况** | | | **是□否□** |  |  |  |
| **水泵房各类标识齐全，管理责任明确** | | | **是□否□** |  |  |  |
| **系统按制度要求及时排查、维护、修理** | | | **是□否□** |  |  |  |
| **电气系统** | | | | | | |
| **电气线路无绝缘老化现象** | | | **是□否□** |  |  |  |
| **用电设备均符合国家相关产品质量要求** | | | **是□否□** |  |  |  |
| **开关、漏电保护器等使用正常** | | | **是□否□** |  |  |  |
| **配电箱、电表箱、开关箱等均能正常关闭及上锁** | | | **是□否□** |  |  |  |
| **电气线路改造符合国家相关质量验收规范要求** | | | **是□否□** |  |  |  |
| **大型吊灯等固定牢固，无掉落风险** | | | **是□否□** |  |  |  |
| **建筑物避雷带、接闪器、接地系统未损坏** | | | **是□否□** |  |  |  |
| **屋面金属设备、管道等与接地系统有效连接** | | | **是□否□** |  |  |  |
| **无违规私拉乱接电气线路现象** | | | **是□否□** |  |  |  |
| **配电室及配电间各类标识齐全，管理责任明确** | | | **是□否□** |  |  |  |
| **室外路灯等接地系统未损坏** | | | **是□否□** |  |  |  |
| **水下灯具等用电设备无漏电风险** | | | **是□否□** |  |  |  |
| **系统按制度要求及时排查、维护、修理** | | | **是□否□** |  |  |  |
| **电工数量满足系统维护要求，且持证上岗** | | | **是□否□** |  |  |  |
| **电梯** | | | | | | |
| **电梯使用单位保管、使用电梯专用钥匙** | | | **是□否□** |  |  |  |
| **每年均按时进行电梯安全性能检测，并留存检测报告** | | | **是□否□** |  |  |  |
| **电梯轿厢内张贴有效的安全检验合格标志** | | | **是□否□** |  |  |  |
| **电梯显著位置标明电梯使用单位名称、电梯使用的安全注意事项和警示标志、应急救援电话、日常维护保养单位的名称、紧急抢修和投诉电话，并保持电梯紧急报警装置与救援服务的联系通畅** | | | **是□否□** |  |  |  |
| **电梯使用单位对电梯运行日常检查正常进行，且有检查记录** | | | **是□否□** |  |  |  |
| **与具有资质的单位签有维护合同** | | | **是□否□** |  |  |  |
| **液化石油气及燃气系统** | | | | | | |
| **高层民用建筑使用燃气应当采用管道供气方式** | | | **是□否□** |  |  |  |
| **禁止在高层民用建筑地下部分使用液化石油气** | | | **是□否□** |  |  |  |
| **燃气管道存在锈蚀、连接不稳固及变形状况** | | | **是□否□** |  |  |  |
| **可能散发可燃气体或蒸气的场所安装了可燃气体检测报警装置** | | | **是□否□** |  |  |  |
| **燃气管道金属部件与接地装置等电位连接正常** | | | **是□否□** |  |  |  |
| **未擅自拆除、改造、安装供气管道及用气器具** | | | **是□否□** |  |  |  |
| **户内截断阀使用正常** | | | **是□否□** |  |  |  |
| **连接燃气用具的软管应定期更换，不得使用不合格和出现老化龟裂的软管，且软管不得超长** | | | **是□否□** |  |  |  |
| **居民用户每年入户检查不得少于1次** | | | **是□否□** |  |  |  |
| **未使用不合格的或已达到判废年限的燃气设施和用具** | | | **是□否□** |  |  |  |
| **室内外公共区域燃气管道及设施无损坏风险** | | | **是□否□** |  |  |  |
| **未违规储存、经营、使用易燃易爆危险品** | | | **是□否□** |  |  |  |
| **专业维护单位按规章要求及时进行安全排查及系统维护** | | | **是□否□** |  |  |  |
| **其他隐患：** | | | |  |  |  |
| **超高层建筑管理责任单位（签字）**  **时间：** | | **辖区检查组（签字）**  **时间：** | | | | |