

江西省住房和城乡建设厅文件

赣建科设〔2024〕1号

关于印发《江西省城市既有民用建筑外立面脱落安全隐患排查技术手册》的通知

各市、县（区）住房和城乡建设局，赣江新区城乡建设和交通局，赣州市城市住房服务中心，有关单位：

为进一步做好全省城市既有民用建筑外立面脱落安全隐患专项整治工作，全面提升建筑外立面脱落安全隐患排查效率和准确性，切实保障人民群众生命财产安全和社会稳定大局，按照我厅会同省公安厅、财政厅等部门印发的《全省城市既有民用建筑外立面脱落安全隐患专项整治工作方案》要求，结合我省实际，编制了《江西省城市既有民用建筑外立面脱落安全隐患排查技术

手册》，现印发给你们，供你们开展建筑外立面脱落安全隐患排查工作使用。



江西省城市既有民用建筑外立面 脱落安全隐患排查技术手册

(第一版)

江西省住房和城乡建设厅 编印

二〇二三年十二月

前 言

为进一步做好全省城市既有民用建筑外立面脱落安全隐患专项整治工作，全面提升建筑外立面脱落安全隐患排查效率和准确性，切实保障人民群众生命财产安全和社会稳定大局，按照我省十厅局共同发布的《全省城市既有民用建筑外立面脱落安全隐患专项整治工作方案》文件要求，结合我省实际，编制了《江西省城市既有民用建筑外立面脱落安全隐患排查技术手册》，用以指导我省既有民用建筑外立面脱落安全隐患排查工作。

本手册的主要技术内容是：1. 总则；2. 基本规定；3. 既有民用建筑外立面相关技术知识；4. 既有民用建筑外立面脱落安全隐患排查。

本手册由江西省住房和城乡建设厅组织编制，由江西省住房和城乡建设厅建筑节能与科技设计处负责管理，江西省建筑技术促进中心负责具体技术内容的解释。执行过程中如有意见或建议，请寄送江西省建筑技术促进中心（地址：江西省南昌市东湖区文教路418号，邮政编码：330046，电子邮箱：495551488@qq.com）

本手册主编单位：江西省住房和城乡建设厅建筑节能与科技设计处
江西省建筑技术促进中心

本手册参编单位：江西省工程消防技术研究中心
江西省建筑业发展服务中心

江西省建筑设计研究总院集团有限公司

本手册主要起草人员：彭 莉 徐翼男 王 萌 谢 杰
漆首栋 彭 强 莫甲杰 李 洁
杨 好 王 刚 王小军

本手册主要审查人员：周向民 李永刚 刘明宇 冯 剑 熊道如

目 录

1 总 则	1
2 基本规定	2
3 既有民用建筑外立面相关技术知识	3
3.1 建筑外墙	3
3.2 建筑幕墙	5
3.3 建筑外立面附属设施及附加设施	12
4 既有民用建筑外立面脱落安全隐患排查	18
4.1 一般规定	18
4.2 既有民用建筑外墙脱落安全隐患排查	18
4.3 既有民用建筑幕墙安全隐患排查	25
4.4 既有民用建筑外立面附属设施及附加设施安全隐患排查	33
附录 A **市既有民用建筑外立面脱落安全隐患整治情况汇总表（ 月）	41
附录 B 江西省既有民用建筑外立面脱落安全隐患排查记录表	42
引用标准名录	46

1 总 则

1.0.1 为指导全省城市既有民用建筑外立面脱落安全隐患专项排查整治工作，有效统筹推进整治工作的开展，依据有关法律、法规，参考现行国家、行业、地方及团体有关标准的规定，制定本手册。

1.0.2 本手册适用于我省既有民用建筑外立面脱落安全隐患的排查，为指导性手册。排查过程使用的技术及检测方法尚应符合国家现行有关标准或我省现行有关地方标准的规定。

1.0.3 既有民用建筑外立面脱落安全隐患专项整治排查工作由属地人民政府负责组织实施，按期填写《**市既有民用建筑外立面脱落安全隐患整治情况汇总表（ 月）》（详见附录 A）呈报给江西省住房和城乡建设厅建筑节能与科技设计处。

2 基本规定

2.0.1 既有民用建筑外立面脱落安全隐患专项排查整治是指为保障公共安全，对既有民用建筑外立面进行巡查、检查、检测、评定，从而识别建筑外立面脱落安全隐患情况的活动。

2.0.2 既有民用建筑外立面脱落安全隐患专项排查整治工作应遵循实事求是、安全可靠原则，优先选用无损或微损法对建筑外立面脱落安全隐患情况进行排查。

2.0.3 建筑所有权人或其委托的物业服务企业是既有民用建筑外立面使用安全责任人，承担安全主体责任。

2.0.4 既有民用建筑外立面脱落安全隐患排查首先通过目测、手试、测量、敲击等方法，必要时采用红外热像检测法、超声波检测法等进行普查。发现缺陷、变形和损伤时，可以进一步通过现场检测等方法进行专业排查及评定，评定应委托第三方有检测资质的专业技术机构进行。

2.0.5 既有民用建筑外立面脱落安全隐患排查中发现的损伤，应根据损伤的程度采取修缮、改造、更新置换或废弃拆除等处置措施，在采取上述措施前，应及时采取停用或临时解除危险的措施，防止发生重大安全事故。

2.0.6 既有民用建筑外立面脱落安全隐患排查时，应当收集建筑必要的信息，填写《江西省既有民用建筑外立面脱落安全隐患排查记录表》（详见附录 B），同时保存相关记录，记录包括但不限于文字、照片、视频等。

3 既有民用建筑外立面相关技术知识


3.1 建筑外墙

3.1.1 建筑外墙是指围护建筑物，使之形成室内、室外的分界构件。它的功能有：承担一定荷载、遮挡风雨、保温隔热、防止噪音、防火安全等。

3.1.2 按照建筑外墙饰面材料不同，主要分为贴面类饰面外墙、涂料类饰面外墙、抹灰类饰面外墙、清水墙饰面外墙。

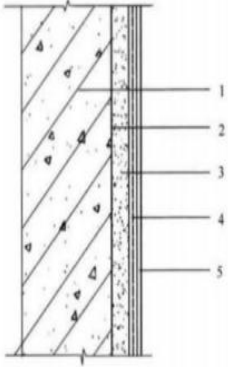
表 3.1.2 按建筑外墙饰面分类

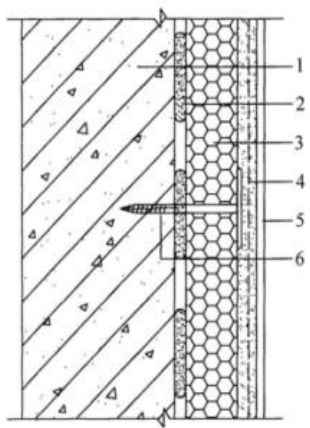
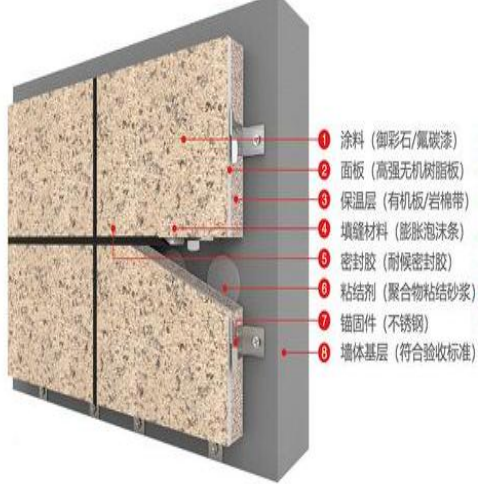
序号	建筑外墙	特点	图例
1	贴面类饰面外墙	由各种人造或天然板材通过构造连接或镶贴的方法形成墙体装饰面层。常用的贴面材料有：瓷砖、面砖、陶瓷锦砖、仿大理石板、水磨石板、天然大理石、天然花岗岩等。	
2	涂料类饰面外墙	将涂料以喷、滚、刮等方式施加在建筑外墙上，形成饰面层，用来保护墙体、美化建筑。	
3	抹灰类饰面外墙	采用各种加色或不加色的水泥砂浆、石灰砂浆、混合砂浆、石膏砂浆等做成饰面抹灰层。	

序号	建筑外墙	特点	图例
4	清水墙饰面外墙	墙面不外加其他覆盖性装饰面层，只在墙体材料外表面进行勾缝或模纹处理，利用墙体材料的色彩和质感，以取得装饰效果的一种墙体装饰方法。	

3.1.3 按照建筑外墙外保温系统不同，主要可以分为浆料类外墙外保温系统、薄抹灰外墙外保温系统、保温装饰一体板外墙外保温系统、现场喷涂硬泡聚氨酯外墙外保温系统和无保温外墙。

表 3.1.3 按建筑外墙外保温系统分类

序号	建筑外墙	特点	图例
1	浆料类外墙外保温系统	置于建筑物外墙外侧，由界面层、浆料类保温层、抗裂面层及饰面层组成的保温系统。浆料类保温砂浆主要有胶粉聚苯颗粒保温浆料、玻化微珠保温砂浆、无机轻集料保温砂浆等。	 <p>图 A.0.1 涂料饰面无机轻集料砂浆外墙外保温系统基本构造示意 1—混凝土墙及各种砌体墙基层；2—界面砂浆，基层为蒸压加气混凝土时采用专用界面砂浆；3—无机轻集料保温砂浆保温层；4—抗裂砂浆及耐碱玻纤网布，有加强要求的可增设一道耐碱玻纤网布； 5—柔性腻子及涂料饰面作饰面层</p>


序号	建筑外墙	特点	图例
2	薄抹灰外墙外保温系统	置于建筑物外墙外侧，与基层墙体采用粘结方式固定的保温系统。系统由保温板、胶粘剂、厚度为3mm~6mm的抹面胶浆、玻璃纤维网布及饰面材料组成，系统还包括必要时采用的锚栓、护角、托架等配件以及防火构造措施	 <p>1—基层墙体；2—胶粘剂；3—保温板； 4—抹面胶浆复合玻纤网；5—饰面层；6—锚栓</p>
3	保温装饰一体板外墙外保温系统	置于建筑物外墙外侧，由保温装饰板、粘结砂浆、锚固件、嵌缝材料和密封胶组成，以实现保温装饰一体化功能的系统。	 <p>1 涂料 (御彩石/氟碳漆) 2 面板 (高强无机树脂板) 3 保温层 (无机板/岩棉带) 4 填缝材料 (膨胀泡沫条) 5 密封胶 (耐候密封胶) 6 粘结剂 (聚合物粘结砂浆) 7 锚固件 (不锈钢) 8 墙体基层 (符合验收标准)</p>
4	无保温外墙	未做外墙外保温的外墙。	/


3.2 建筑幕墙

3.2.1 建筑幕墙是由面板与支承结构体系组成，具有规定的承载能力、变形能力和适应主体结构位移能力，不承担主体结构所受作用的建筑外维护墙体结构或装饰性结构。




3.2.2 按其面板材料不同，分为玻璃幕墙、石材幕墙、金属板幕墙、人造板幕墙。

表 3.2.2 按面板材料分类





序号	建筑幕墙	特点	图例
1	玻璃幕墙	<p>面板为玻璃的幕墙统称为玻璃幕墙，常见的玻璃幕墙包括构件式玻璃幕墙、单元式幕墙、全玻幕墙、点支式玻璃幕墙。</p>	<p>(1) 构件式玻璃幕墙</p>  <p>(2) 单元式玻璃幕墙</p>  <p>(3) 全玻幕墙</p>  <p>(4) 点支式玻璃幕墙</p>

序号	建筑幕墙	特点	图例
			
2	石材幕墙	<p>由石材面板和支承体系组成的幕墙，以其所用石材种类的差异，将其分为花岗石、大理石、石灰石、砂岩等。</p>	<p>(1) 花岗石</p>  <p>(2) 大理石</p>  <p>(3) 石灰石</p> 

序号	建筑幕墙	特点	图例
			<p>(4) 砂岩</p> 
3	金属板幕墙	<p>由金属板和支承体系组成的幕墙，金属板材料分为单一材料（常见铝板、钢板等）和复合材料（常见铝塑复合板、搪瓷钢板、铝蜂窝复合板等）。</p>	<p>(1) 铝板</p>  <p>(2) 钢板</p>  <p>(3) 铝塑复合板</p>

序号	建筑幕墙	特点	图例
			 <p data-bbox="847 763 1043 801">(4) 搪瓷钢板</p>  <p data-bbox="847 1223 1107 1261">(5) 铝蜂窝复合板</p> 

序号	建筑幕墙	特点	图例
4	人造板幕墙	<p>面板材料采用人造材料或天然材料与人造材料复合制成的人造板(不包括玻璃和金属板材)的幕墙。如瓷板幕墙、陶板幕墙、微晶玻璃幕墙、石材蜂窝板幕墙、木纤维幕墙、玻璃纤维增强水泥板幕墙(GRC幕墙)、预制混凝土板幕墙(PC幕墙)等。</p>	<p>(1) 瓷板幕墙</p>  <p>(2) 陶板幕墙</p>  <p>(3) 微晶玻璃幕墙</p>  <p>(4) 石材蜂窝板幕墙</p>

序号	建筑幕墙	特点	图例
			 <p data-bbox="847 725 1075 763">(5) 木纤维幕墙</p>  <p data-bbox="847 1135 1034 1173">(6) GRC 幕墙</p>  <p data-bbox="847 1552 1171 1590">(7) 预制混凝土板幕墙</p> 

3.3 建筑外立面附属设施及附加设施

3.3.1 建筑外立面附属设施是依附于建筑主体，为完善建筑功能而在建筑外立面设置的一些设施设备,包括安防设备、照明设备、监控设备、通信设备、给排水设备等。

表 3.3.1 常见建筑外立面附属设施

序号	设施名称	特点	图例
1	照明设备	照明设备是指用于提供照明和亮化效果的设备。	
2	监控设备	监控设备是指用来实时观察监控区域所发生状况的设备。	

序号	设施名称	特点	图例
3	通信设备	通信设备是用来传输和接收信息的设备，通常指小区的信号接收装置。	<p>(1) 通信设备</p>  <p>(2) 通信信号基站</p> 
4	建筑外窗	建筑外窗是指设置在建筑外围护结构上窗户。	

序号	设施名称	特点	图例
5	各类外露管道	外露管道包括但不限于雨水落水管、线槽、室外排烟道等各类需要固定在外墙体上的管道线路。	<p>(1) 雨水落水</p>  <p>(2) 线槽</p>  <p>(3) 室外排烟道</p> 

3.3.2 建筑外立面附加设施是房屋竣工交付使用后,在房屋建筑外立面所设置的房屋附加设施。包括空调外机支架、遮阳篷、雨篷、晾衣架、防盗窗、户外广告设施、户外招牌、窗台花架等。

表 3.3.2 常见建筑外立面附加设施

序号	设施名称	特点	图例
1	阳台护栏	一种阳台对外边缘的美化和防护设施，一般由合金管材经过焊接或组装而成。	
2	空调外机架及遮棚	一种能使空调外机可靠地固定在安装面上的金属支架。	
3	遮阳篷、雨篷	一种设在建筑物出入口或顶部阳台上方用来挡雨、挡风、防高空落物砸伤的建筑附加设施。	<p data-bbox="1007 999 1230 1032">(1) 塑料遮阳棚</p>  <p data-bbox="1007 1350 1230 1384">(2) 玻璃遮阳棚</p>  <p data-bbox="975 1657 1262 1691">(3) 柔性材料遮阳棚</p> 

序号	设施名称	特点	图例
4	晾衣架	一种用于晾晒衣物的工具,晾衣架通常由支架、横杆、升降绳、晾杆等组成。	<p>(1) 拉杆式晾衣架</p>  <p>(2) 伸缩式晾衣架</p> 
5	窗台花架	一种安装在窗户台外墙上的小型配件,可以放置花盆等小装饰品,通常由木材、金属或塑料等材料制成,使用螺栓固定。	
6	防盗窗	一种在建筑物原有窗户的基础上,附加一层具有防盗防护功能的网状门窗。常见的防盗窗种类按材质分:有不锈钢防盗窗、铝合金防盗窗。	

序号	设施名称	特点	图例
7	户外广告设施、户外招牌	<p>户外广告设施是指设置在构筑物外立面用于户外商业广告及公益宣传设施。户外招牌是指机关、人民团体、部队、企事业单位和其他组织及个体工商户在其办公或者经营场所设置的，标示其名称、字号、商号的照片、匾额等户外招牌设施。</p>	<p>(1) 户外招牌</p>  <p>(2) 户外广告设施</p> 

4 既有民用建筑外立面脱落安全隐患排查

4.1 一般规定

4.1.1 既有民用建筑外立面脱落安全隐患排查分为日常检查和特定检查两类。

4.1.2 建筑使用安全责任人应对既有民用建筑外立面进行日常使用及常规维护、检修，定期开展安全检查；在雨季、空调或采暖期、以及遭受台风、暴雨、大雪和大风等特殊环境前后，应对既有民用建筑外立面进行特定检查；按规定进行安全评定或鉴定，及时报告安全隐患、制定突发事件应急处置预案、建立相关台账档案等。

4.1.3 既有民用建筑外立面在实施排查后，存在以下情况时，应进行外立面安全评定或鉴定：

- 1 发现危及使用安全的缺陷、变形和损伤；
- 2 达到设计工作年限拟继续使用；
- 3 进行修缮和改造前；
- 4 改变用途或使用环境前；
- 5 受到自然灾害、人为灾害、环境改变或事故的较大影响。

4.2 既有民用建筑外墙脱落安全隐患排查

4.2.1 既有民用建筑外墙脱落安全隐患排查方法

- 1 优先采用询问、目测、手试、测量、敲击等基本方法；
- 2 对于高层建筑可采用望远镜，无人机搭载红外热像仪、摄像头

等设备进行高空、广覆盖检测；

3 对于阴阳角、变形缝、分隔缝等部位可采用镜子、透镜、内窥镜、红外热像仪、智能巡检机器人等进行隐蔽部位缺陷检测；

4 对于外墙外保温系统有空鼓、裂缝、渗漏的隐患部位可采用红外热像仪、超声波探测、外墙构造钻芯、外墙气密性测试法等进行热工缺陷检测；

5 对于外墙外保温系统有脱落的隐患部位可采用保温板粘结面积比剥离检测、保温板材与基层之间及各构造层之间的拉伸粘结强度进行拉拔试验等进行粘结性能检测；

6 当外墙存在脱落、大面积空鼓时，外墙外保温系统进行抗风压可靠性评估计算。

4.2.2 既有民用建筑外墙脱落安全隐患排查技术要点

1 检查外墙面是否存在裂缝；



图 4.2.2-1 外墙面裂缝

图 4.2.2-2 外墙面裂纹

2 检查外墙面层是否存在粉化、起皮、爆灰；



图 4.2.2-3 外墙涂料起皮 图 4.2.2-4 外墙涂料粉化脱落

3 检查外墙是否存在空鼓、开裂、脱落;

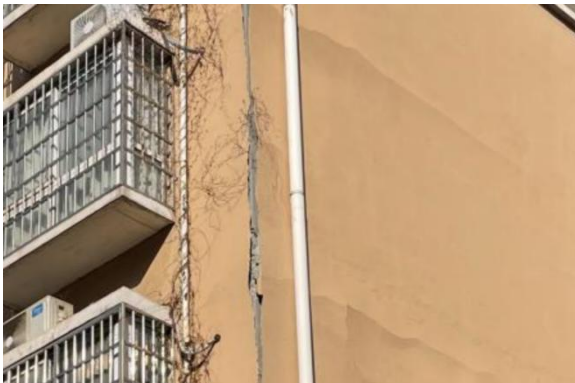


图 4.2.2-5 外墙开裂

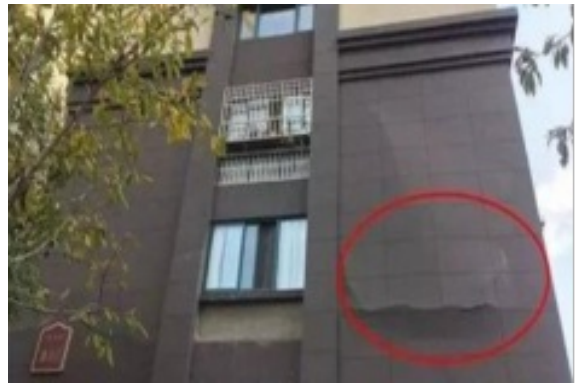


图 4.2.2-6 外墙保温层空鼓



图 4.2.2-7 外墙脱落

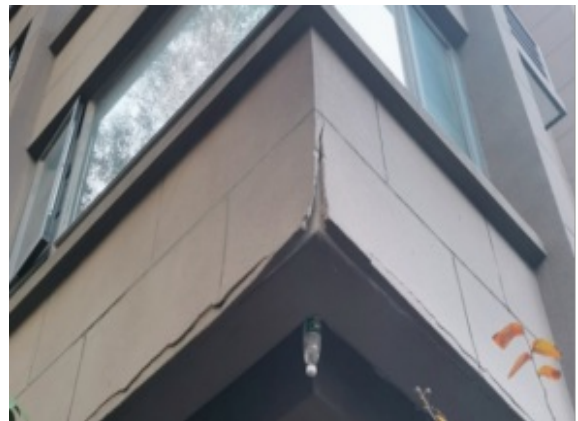


图 4.2.2-8 外墙开裂并脱开

4 检查外墙饰面砖是否存在脱落;



图 4.2.2-9 外墙饰面砖脱落



图 4.2.2-10 外墙饰面板脱落

5 检查外墙阴阳角、门窗洞口、女儿墙、变形缝、抗裂分隔缝等节点部位是否存在变形、脱层、开裂、脱开；



图 4.2.2-11 女儿墙开裂脱落



图 4.2.2-12 门窗洞口裂缝渗水

6 检查阳台板是否明显下垂，或悬挑件根部开裂；



图 4.2.2-13 阳台根部开裂



图 4.2.2-14 阳台护栏损坏

7 检查外墙内侧是否存在渗水、发霉；



图 4.2.2-15 外墙渗水



图 4.2.2-16 外墙阴阳角渗水发霉

8 检查外墙外保温是否存在空鼓、开裂、各结构层脱落情况。

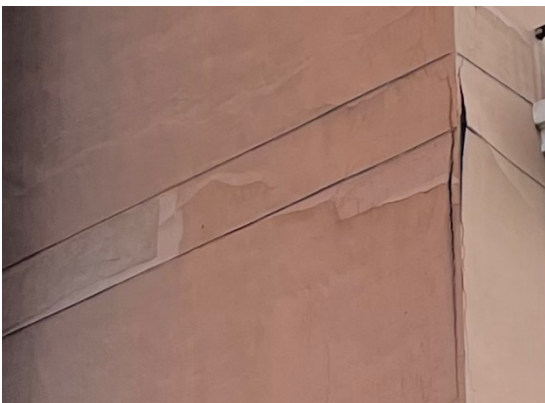


图 4.2.2-17 保温层空鼓开裂



图 4.2.2-18 脱落至抹面层



图 4.2.2-19 脱落至保温层



图 4.2.2-20 脱落至界面层



图 4.2.2-21 保温板脱落



图 4.2.2-22 岩棉保温板脱落

4.2.3 既有民用建筑外墙脱落安全隐患处置

4.2.3.1 既有民用建筑出现下列情形危及房屋使用和人身财产安全现象时，应立即实施应急处置预案，围挡隔离，立即或限期完成修缮或改造。

1 建筑外墙存在大面积空鼓、开裂、脱落、明显歪斜，或与主体结构连接处断裂成通缝等现象；

2 建筑外墙承重墙、梁柱存在缝宽大于 1mm、缝长超过层高 1/2 的竖向裂缝,或出现缝长超过层高 1/3 的多条竖向裂缝、明显倾斜等现象;

3 阳台板存在明显下垂,歪斜,悬挑构件根部存在开裂或相连的墙体出现宽度大于 0.5mm 的通长裂缝等现象。

4.2.3.2 既有民用建筑外墙出现下列情形,应采取防护措施,限期完成修缮或改造:

1 建筑涂料饰面外墙存在大面积粉化、起皮、爆灰、大面积细小裂纹或局部开裂等现象;

2 建筑面砖饰面外墙存在小面积空鼓、缺损、脱落等现象;

3 建筑阴阳角、门窗洞口、女儿墙、变形缝、抗裂分隔缝等节点部位存在局部变形、开裂、脱落等现象;

4 建筑外墙外保温系统存在渗水、发霉和小面积空鼓、开裂、脱落等现象。

4.2.3.3 既有民用建筑外墙出现下列情形,可继续正常使用,但应进行定期检查与维护:

1 建筑外墙外饰面存在色差,轻微粉化、起皮、爆灰、局部细小裂纹现象;

2 建筑外墙、阳台板面存在细微缺损,但不影响整体安全性能。

3 其他轻微现象,但不影响正常使用和安全性能。

4.3 既有民用建筑幕墙安全隐患排查

4.3.1 既有民用建筑幕墙脱落安全隐患排查方法

- 1 优先采用询问、目测、手试、测量、点燃试验等基本方法；
- 2 对于面板变形、玻璃破碎等隐患可采用肉眼观察，必要时借助镜子、透镜、内窥镜、望远镜等辅助工具；
- 3 对于高层建筑幕墙安全隐患可采用望远镜、无人机搭载摄影术、视频系统等进行检测；
- 4 对于材料老化、构件松动、开启是否顺畅等隐患采用手试感受方法；
- 5 对于支撑件、连接件等构件可借助塞尺、直尺、卷尺、游标卡尺等工具进行测量；
- 6 对于密封胶的种类判别可采用点燃实验方法。

4.3.2 既有民用建筑幕墙脱落安全隐患排查技术要点

1 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；

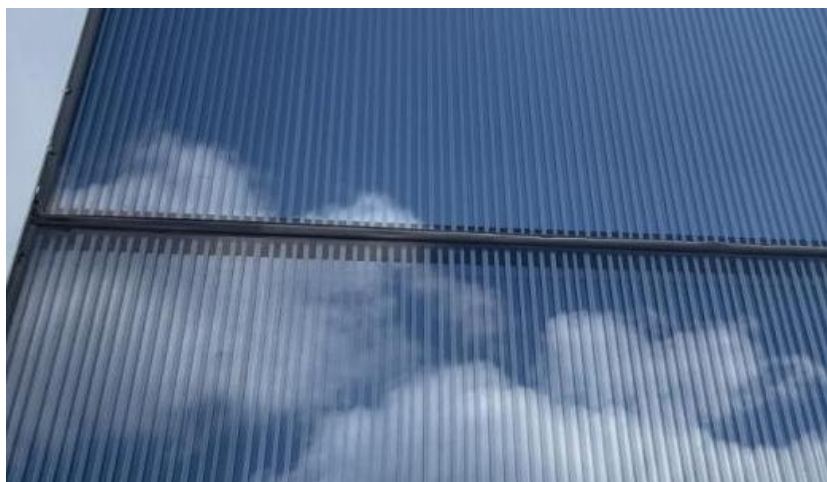


图 4.3.2-1 面板之间不正常挤压

2) 检查面板是否存在松动或脱落;



图 4.3.2-2 石材面板脱落

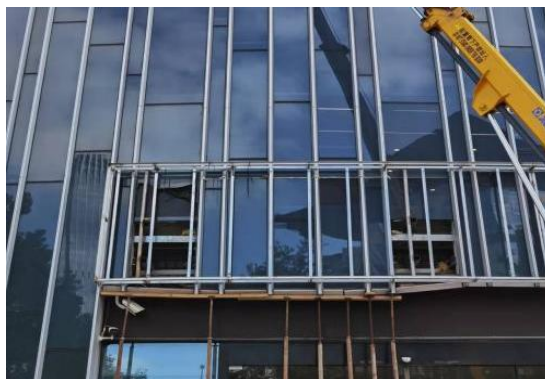


图 4.3.2-3 玻璃面板整体下滑

3) 检查面板是否存在破碎、破裂或缺损;



图 4.3.2-4 玻璃面板破碎



图 4.3.2-5 石材面板破裂

4) 检查是否使用非安全玻璃。



图 4.3.2-6 非安全玻璃破裂

2 支承构件、连接件支承构件

1) 检查支承构件、连接件支承构件是否存在损伤、锈蚀、腐蚀；



图 4.3.2-7 构件严重锈蚀

2) 检查支承构件是否存在移位、变形或断裂；



图 4.3.2-8 焊缝被拉裂

3) 检查全玻及点支幕墙玻璃肋板是否存在非自爆引起的破碎、破裂;



图 4.3.2-9 玻璃肋破裂

- 4) 检查构件是否存在被拆卸、更改等现象;
- 5) 检查张拉索杆是否存在松弛现象;
- 6) 检查构件的外露连接及紧固件是否存在损坏、缺失或锈蚀。



图 4.3.2-10 钢绞线有断丝

3 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损坏、移位、变形、松脱或缺失；



图 4.3.2-11 风撑缺失



图 4.3.2-12 执手缺失

2) 检查定开启窗五金配件的螺钉是否存在损坏、缺失或锈蚀；



图 4.3.2-13 滑撑固定螺钉缺失

3) 检查开启扇是否能有效锁闭;



图 4.3.2-14 开启窗不能有效锁闭

4) 检查开启窗是否存在启闭受阻、明显下坠或变形。



图 4.3.2-15 开启窗启闭受阻

4 雨水渗漏

1) 检查幕墙室内侧是否存在严重渗漏;



图 4.3.2-16 幕墙室内侧渗漏

2) 检查密封胶是否存在缺失、开裂或粉化。



图 4.3.2-17 密封条脱落

4.3.3 既有民用建筑幕墙安全隐患处置

4.3.3.1 既有民用建筑幕墙出现下列情形危及房屋使用 and 人身财产安全现象时，应立即实施应急处置预案，围挡隔离，立即或限期完成修缮或改造：

1 建筑幕墙面板之间存在不正常挤压、明显错位或变形，悬脱或坠落，集中破碎、破裂或缺损等现象；

2 建筑幕墙支承构件存在严重锈蚀、腐蚀，出现明显移位、变形或断裂，张拉索杆松弛等现象；

3 建筑幕墙开启扇存在严重变形、明显下坠或悬脱、坠落等现象。

4.3.3.2 既有民用建筑幕墙出现下列情形，应采取防护措施，限期完成修缮或改造：

1 建筑幕墙面板存在个别破碎、破裂或缺损，密封胶条开裂、粉化、破损，使用非安全玻璃等现象；

2 建筑幕墙构件的外露连接及紧固件存在局部变形、锈蚀、缺损等现象；

3 建筑幕墙开启扇存在启闭受限和松脱等现象；

4 室内吊顶、窗帘、隔墙等直接固定在幕墙构件上，擅自在幕墙上增设霓虹灯、招牌及广告设施等现象。

4.3.3.3 既有民用建筑幕墙出现下列情形，可继续正常使用，但应进行定期检查与维护。

1 建筑幕墙支撑构件存在轻微锈蚀、幕墙面板未出现明显缺损；

2 建筑幕墙开启扇存在启闭不畅现象；

3 建筑幕墙密封胶存在轻微开裂现象；

4 其他轻微现象，但不影响正常使用和安全性能。

4.4 既有民用建筑外立面附属设施及附加设施安全隐患排查

4.4.1 既有民用建筑外立面附属设施及附加设施安全隐患排查方法

- 1 优先通过询问、目测和实地测量等方式进行排查；
- 2 对于高层建筑可采用望远镜、无人机搭载摄像头等设备进行高空、广覆盖检测。

4.4.2 既有民用建筑外立面附属设施及附加设施安全隐患排查排查要点

- 1 检查阳台面板是否存在破损、金属焊接处锈蚀、破损，固定螺栓锈蚀、护栏缺损等现象；



图 4.4.2-1 玻璃面板破损



图 4.4.2-2 金属焊接处锈蚀破损



图 4.4.2-3 固定螺栓锈蚀

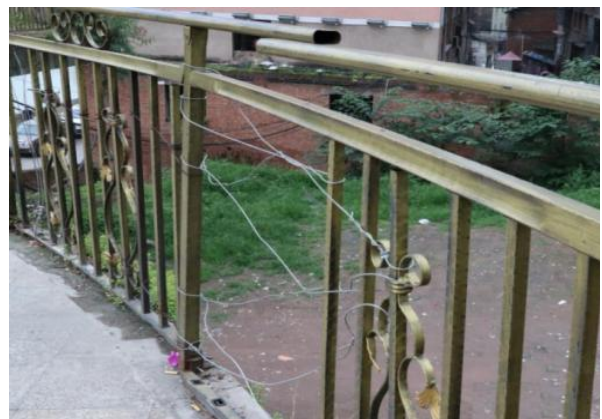


图 4.4.2-4 护栏部分缺损

2 检查空调外机支架是否存在锈蚀、变形、松脱；



图 4.4.2-5 空调外机支架锈蚀

3 检查遮阳篷、雨篷等是否存在破碎、脱落；



图 4.4.2-6 玻璃遮阳棚破碎



图 4.4.2-7 金属遮阳棚破损



图 4.4.2-8 遮阳棚脱落

4 检查晾衣架是否存在扭曲、变形；



图 4.4.2-9 晾衣架扭曲、变形

5 检查建筑外窗是否存在玻璃破碎，五金配件损坏、移位、变形、松脱或缺失的情况，窗扇是否存在变形、松动或明显下坠、是否存在坠落的情况；



图 4.4.2-10 窗扇玻璃破碎



图 4.4.2-11 五金配件缺失

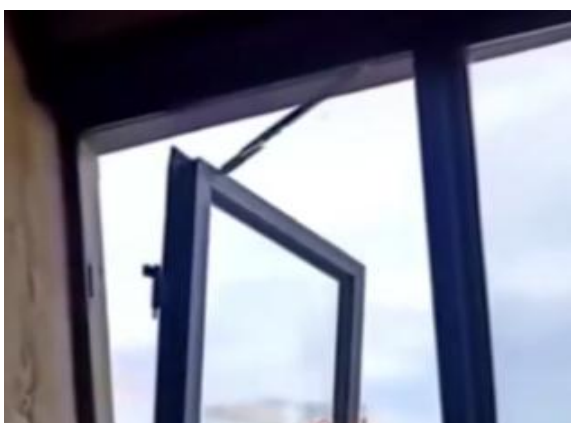


图 4.4.2-12 窗扇出现松动



图 4.4.2-13 门窗五金松动

6 防盗窗、窗台花架是否存在锈蚀、松脱的现象；



图 4.4.2-14 防盗窗整体锈蚀

7 检查户外广告设施、户外招牌连接件是否存在锈蚀、松脱；



图 4.4.2-15 广告牌框架锈蚀



图 4.4.2-16 广告牌脱落



图 4.4.2-17 广告牌支撑结构锈蚀

8 检查照明亮化设施、监控设备、通信设备是否存在脱落情形；



图 4.4.2-18 照明亮化设施脱落



图 4.4.2-19 监控设备脱落



图 4.4.2-20 通信设备脱落

9 检查各类外露管道是否存在破损、脱落现象；



图 4.4.2-21 雨水管破损



图 4.4.2-22 雨水管脱落



图 4.4.2-23 线槽破损锈蚀



图 4.4.2-24 线槽脱落



图 4.4.2-25 烟道锈蚀

4.4.3 既有民用建筑附属设施及附加设施脱落安全隐患处置

4.4.3.1 既有民用建筑附属设施及附加设施出现严重破损、屈服形变、位移、脱落、固定件严重锈蚀或缺失等危及房屋使用和人身财产安全现象时，应立即实施应急处置预案，围挡隔离，立即或限期完成修缮或改造。

4.4.3.2 既有民用建筑附属设施及附加设施出现局部变形、位移、启闭受限和松脱、锈蚀、缺损等现象，应采取防护措施，限期完成修缮或改造。

4.4.3.3 既有民用建筑附属设施及附加设施出现下列情形，可继续正常使用，但应进行定期检查与维护。

- 1 建筑附属设施及附加设施存在轻微破损、可复原形变、少量位移、轻度锈蚀现象；

- 2 其他轻微现象，但不影响正常使用和安全性能。

附录A

**市既有民用建筑外立面脱落安全隐患整治情况汇总表（ 月）

序号	项目属地	项目名称	具体地点	主要问题	上报时间	完成情况	备注
1							
2							
3							
4							
<p>1. **区：排查建筑总数（ ）栋；较上月新增（ ）栋；排查安全问题合计（ ）个；完成整治合计（ ）个</p> <p>2. **区：排查建筑总数（ ）栋；较上月新增（ ）栋；排查安全问题合计（ ）个；完成整治合计（ ）个</p> <p>3. **县：排查建筑总数（ ）栋；较上月新增（ ）栋；排查安全问题合计（ ）个；完成整治合计（ ）个</p> <p style="text-align: center;">合计：全市排查建筑总数 栋；较上月新增 栋；排查安全问题 个；完成整治合计 个。</p>							

填报时间： 年 月 日

填报人：

联系电话：

附录 B

江西省既有民用建筑外立面脱落安全隐患排查记录表

共 页，第 页

房屋编号			
建筑地址	____市(区) ____街道(乡镇) ____社区(村) ____路(街巷) ____号		
项目名称			
产权人(使用人、管理人)	<input checked="" type="checkbox"/> 单一产权人 <input type="checkbox"/> 多个产权人 所属____行业领域，____系统管理，____部门所有 姓名：____联系电话：____		
建筑类别	<input type="checkbox"/> 公共建筑 <input type="checkbox"/> 居住建筑		
建造时间		建筑层数	
改造情况	1. <input type="checkbox"/> 建成后未改造 2. <input type="checkbox"/> 建成后有改造 <input type="checkbox"/> 经有资质单位改造，改造时间： 设计单位： 施工单位： <input type="checkbox"/> 建成后擅自改造，改造时间： <input type="checkbox"/> 有改造记录 <input type="checkbox"/> 无改造记录 具体改造描述：		
自(排)查人(签字)：			
日期： 年 月 日			

一、既有民用建筑外墙脱落安全隐患排查	
外墙饰面类型	<input checked="" type="checkbox"/> 饰面砖 <input type="checkbox"/> 涂料/饰面砂浆 <input type="checkbox"/> 无饰面 <input type="checkbox"/> 其他:
外墙外保温	<input type="checkbox"/> 无保温 <input type="checkbox"/> 有保温, 保温材料: _____ 保温层厚度: _____
外墙构造	
外墙排查	<input type="checkbox"/> 无隐患 <input type="checkbox"/> 存在隐患(如有, 请填写下行信息) 外墙饰面涂料: <input type="checkbox"/> 变色、 <input checked="" type="checkbox"/> 粉化、 <input checked="" type="checkbox"/> 起皮、 <input checked="" type="checkbox"/> 爆灰、 <input checked="" type="checkbox"/> 开裂 外墙饰面砖/板: <input type="checkbox"/> 开裂、 <input type="checkbox"/> 缺损、 <input type="checkbox"/> 脱落、 <input type="checkbox"/> 空鼓、 <input type="checkbox"/> 填缝胶老化开裂 外墙面: <input checked="" type="checkbox"/> 开裂、 <input checked="" type="checkbox"/> 渗水、 <input type="checkbox"/> 发霉、 <input type="checkbox"/> 空鼓、 <input type="checkbox"/> 脱落、 <input type="checkbox"/> 歪斜 外墙外保温系统: <input type="checkbox"/> 开裂、 <input type="checkbox"/> 空鼓、 <input checked="" type="checkbox"/> 渗水、 <input type="checkbox"/> 脱落、 <input type="checkbox"/> 填缝胶老化开裂 外墙阴阳角: <input type="checkbox"/> 开裂、 <input type="checkbox"/> 缺损、 <input checked="" type="checkbox"/> 渗水、 <input type="checkbox"/> 发霉、 <input type="checkbox"/> 脱落 门窗洞口: <input type="checkbox"/> 开裂、 <input type="checkbox"/> 缺损、 <input checked="" type="checkbox"/> 渗水、 <input type="checkbox"/> 发霉 女儿墙: <input type="checkbox"/> 开裂、 <input type="checkbox"/> 空鼓、 <input type="checkbox"/> 缺损、 <input checked="" type="checkbox"/> 渗水、 <input type="checkbox"/> 发霉 阳台: <input type="checkbox"/> 护栏缺损、 <input type="checkbox"/> 悬挑件根部开裂、 <input checked="" type="checkbox"/> 金属焊接处锈蚀、 <input type="checkbox"/> 锈蚀、 <input type="checkbox"/> 歪斜 其他: 具体隐患描述:
排查结论	<input type="checkbox"/> 重大安全隐患: 应立即实施应急处置预案, 围挡隔离, 立即或限期完成修缮或改造。 <input type="checkbox"/> 一般安全隐患: 应采取防护措施, 限期完成修缮或改造 <input type="checkbox"/> 暂无安全隐患: 可继续正常使用, 但应进行定期检查与维护

二、既有民用建筑幕墙脱落安全隐患排查	
幕墙类型 (可多选)	<input type="checkbox"/> 构件式玻璃幕墙 <input type="checkbox"/> 点支式玻璃幕墙 <input type="checkbox"/> 全玻式玻璃幕墙 <input type="checkbox"/> 单元式玻璃幕墙 <input type="checkbox"/> 人造板幕墙 <input type="checkbox"/> 石材幕墙 <input type="checkbox"/> 金属幕墙 <input type="checkbox"/> 其他:
幕墙面板排 查	面板之间: <input type="checkbox"/> 不正常挤压、 <input type="checkbox"/> 错位、 <input type="checkbox"/> 变形 面板: <input type="checkbox"/> 松动、 <input type="checkbox"/> 脱落、 <input type="checkbox"/> 集中破碎、 <input type="checkbox"/> 缺损、 <input type="checkbox"/> 使用非安全玻璃 其他: 具体隐患描述:
支承构件、连 接件排查	支承构件连接件及紧固件: <input type="checkbox"/> 锈蚀、 <input type="checkbox"/> 松动、 <input type="checkbox"/> 变形、 <input type="checkbox"/> 移位、 <input type="checkbox"/> 脱落、 <input type="checkbox"/> 断裂 全玻及点支幕墙玻璃肋板: <input type="checkbox"/> 非自爆引起的破碎、 <input type="checkbox"/> 破裂 构件: <input type="checkbox"/> 有被拆卸、 <input type="checkbox"/> 有被更改 张拉索杆: <input type="checkbox"/> 松弛 违规搭接: <input type="checkbox"/> 室内吊顶直接固定在幕墙构件上、 <input type="checkbox"/> 窗帘室内吊顶直接固定在幕墙构件上、 <input type="checkbox"/> 隔墙室内吊顶直接固定在幕墙构件上 其他: 具体隐患描述:
开启窗排查	五金配件: <input type="checkbox"/> 锈蚀、 <input type="checkbox"/> 移位、 <input type="checkbox"/> 变形、 <input type="checkbox"/> 松动、 <input type="checkbox"/> 脱落、 <input checked="" type="checkbox"/> 缺损 开启扇: <input type="checkbox"/> 启闭受阻、 <input checked="" type="checkbox"/> 明显下坠、 <input checked="" type="checkbox"/> 变形、 <input checked="" type="checkbox"/> 窗面破损 其他: 具体隐患描述:
排查结论	<input type="checkbox"/> 重大安全隐患: 应立即实施应急处置预案, 围挡隔离, 立即或限期完成修缮或改造。 <input type="checkbox"/> 一般安全隐患: 应采取防护措施, 限期完成修缮或改造 <input type="checkbox"/> 暂无安全隐患: 可继续正常使用, 但应进行定期检查与维护

三、既有民用建筑外立面附属设施及附加设施脱落安全隐患排查	
附属设施 排查	<p>阳台护栏：<input type="checkbox"/>护栏缺损、<input type="checkbox"/>面板缺损</p> <p>金属焊接处及紧固件：<input checked="" type="radio"/>锈蚀、<input type="checkbox"/>松动、<input type="checkbox"/>脱落、<input type="checkbox"/>缺失</p> <p>外窗五金配件：<input checked="" type="radio"/>锈蚀、<input type="checkbox"/>变形、<input type="checkbox"/>松动、<input type="checkbox"/>脱落、<input type="checkbox"/>缺损</p> <p>外窗窗扇：<input type="checkbox"/>变形、<input type="checkbox"/>松动、<input type="checkbox"/>启闭受阻、<input type="checkbox"/>明显下坠、<input type="checkbox"/>坠落</p> <p>照明亮化设施：<input type="checkbox"/>线路外露垂坠、<input type="checkbox"/>松动、<input type="checkbox"/>脱落</p> <p>监控设备、通信设备：<input type="checkbox"/>线路外露垂坠、<input type="checkbox"/>松动、<input type="checkbox"/>脱落</p> <p>外露管道：<input checked="" type="radio"/>锈蚀、<input type="checkbox"/>破损、<input type="checkbox"/>松动、<input type="checkbox"/>脱落</p> <p>其他：</p> <p>具体隐患描述：</p>
附加设施 排查	<p>空调外机支架：<input type="checkbox"/>支架锈蚀、<input checked="" type="radio"/>变形、<input type="checkbox"/>松脱、<input type="checkbox"/>外机底托锈蚀、破损</p> <p>遮阳篷、雨篷：<input type="checkbox"/>移位、<input checked="" type="radio"/>变形、<input type="checkbox"/>破损、<input type="checkbox"/>明显下坠、<input type="checkbox"/>脱落</p> <p>晾衣架：<input type="checkbox"/>移位、<input type="checkbox"/>锈蚀、<input checked="" type="radio"/>变形、<input type="checkbox"/>破损、<input type="checkbox"/>明显下坠、<input type="checkbox"/>脱落</p> <p>防盗窗：<input type="checkbox"/>锈蚀、<input checked="" type="radio"/>变形、<input checked="" type="radio"/>破损、<input checked="" type="radio"/>松动、<input type="checkbox"/>脱落</p> <p>窗台花架：<input type="checkbox"/>锈蚀、<input checked="" type="radio"/>变形、<input checked="" type="radio"/>破损、<input checked="" type="radio"/>松动、<input type="checkbox"/>脱落</p> <p>户外广告、户外招牌：<input type="checkbox"/>锈蚀、<input checked="" type="radio"/>变形、<input type="checkbox"/>破损、<input checked="" type="radio"/>松动、<input type="checkbox"/>明显下坠、<input type="checkbox"/>脱落</p> <p>支架及紧固件：<input checked="" type="radio"/>锈蚀、<input type="checkbox"/>松动、<input type="checkbox"/>脱落、<input type="checkbox"/>缺失</p> <p>其他：</p> <p>具体隐患描述：</p>
排查结论	<p><input type="checkbox"/>重大安全隐患：应立即实施应急处置预案，围挡隔离，立即或限期完成修缮或改造。</p> <p><input type="checkbox"/>一般安全隐患：应采取防护措施，限期完成修缮或改造</p> <p><input type="checkbox"/>暂无安全隐患：可继续正常使用，但应进行定期检查与维护</p>

引用标准名录

- 1 《既有建筑维护与改造通用规范》 GB 55022-2021
- 2 《既有建筑鉴定与加固通用规范》 GB 55021-2021
- 3 《外墙外保温系统材料安全性评价方法》 GB/T 31435-2015
- 4 《建筑幕墙、门窗通用技术条件》 GB/T 31433-2015
- 5 《建筑幕墙》 GB/T 21086-2007
- 6 《建筑节能工程施工质量验收标准》 GB 50411-2019
- 7 《红外热像法检测 建设工程现场通用技术要求》 GB/T 29183-2012
- 8 《建筑外墙外保温系统修缮标准》 JGJ 376-2015
- 9 《外墙外保温工程技术标准》 JGJ 144-2019
- 10 《玻璃幕墙粘结可靠性检测评估技术标准》 JGJ/T 413-2019
- 11 《玻璃幕墙工程质量检验标准》 JGJ/T 139-2020
- 12 《危险房屋鉴定标准》 JGJ 125-2016
- 13 《既有建筑外立面整治设计标准》 DG/TJ 08-2367-2021
- 14 《既有建筑外墙外保温系统可靠性评价技术导则》 DB61/T 5027-2022
- 15 《既有建筑幕墙安全性鉴定技术标准》 SJG 112-2022
- 16 《既有建筑外墙外保温改造技术规程》 T/CECS 574-2019
- 17 《既有建筑评定与改造技术规程》 T/CECS 497-2017
- 18 《既有建筑外墙饰面砖工程质量评估与改造技术规程》 T/CECS 834-2021