

关于建筑物覆盖层的法规 (Cladding Regulations)

关于公寓与业主的常见问题

有可燃覆盖层的建筑物的业主必须登记。

新法规：降低生命财产的风险

2017年伦敦Grenfell Tower的火灾悲剧和2014年墨尔本Lacrosse Building的大火，突出地显示了在建筑物外部区域表面不恰当地使用某些可燃产品所带来的公共安全风险。

为了解决这个问题，NSW政府制定了10点行动计划，包括由Department of Finance, Services and Innovation（金融、服务与创新部）牵头建立Cladding Taskforce（覆盖层工作组），该工作组包括Fire and Rescue NSW（NSW消防和救援机构，简称FRNSW）和Department of Planning and Environment（规划与环境部）。

工作组的当务之急，是确定有可燃覆盖层的建筑物，以确保受影响的建筑物是安全的。这项工作正在与建筑物业主和用户、业界和各区市政府合作进行。

作为工作组的成员，FRNSW访问并检查了地方市政府确定的2,000多个地点，由FRNSW的官员用肉眼进行观察，由Department of Planning and Environment对开发审批意见进行分析。

10点计划的另一项措施，是实施以Environmental Planning and Assessment Regulation 2000（《2000年环境规划及评估法规》，又称Cladding Regulation）修正案为形式的新法规。新法规开始要求某些住宅和公共建筑的业主在NSW政府的门户网站claddingregistration.nsw.gov.au上登记其建筑物。为了办理登记，业主不必确定其建筑物上的覆盖层的可燃性水平。

确定了这些建筑物，FRNSW就能够对用户进行防火教育，并在发生火灾时作出适当的反应。登记还有助于市政府发挥建设控制部门的作用，确定需要采取哪些进一步行动（如果需要的话）。

值得注意的是，建筑物外部有可燃覆盖层并不一定意味着它具有火灾隐患。

最近Fair Trading的专员发布了禁令，禁止使用某些类型的可燃覆盖层产品。禁令主要是为了防止今后在建筑物上使用特定的覆盖层产品。有关Building Products (Safety) Act 2017和禁令的更多信息，请访问NSW Fair Trading网站。



覆盖层法规是否适用于您的建筑物？

如果您拥有的建筑物属于以下类型，而且有两层楼或更高，外部有可燃覆盖层，那么新法规就适用于您的建筑物：

- 住宅公寓楼。
- 有不相关人员睡在里面的其他类型的住宅建筑，例如酒店、寄宿房屋、客栈、学生宿舍等。
- 养老院、医院、日间手术诊所和公众聚集的建筑，如剧院、电影院、学校和教堂。该法规也适用于这些建筑物里面的单一住宅，例如养老院或学校中照顾者的住所。

该法规目前不适用于办公室、商店、仓库、停车场、工厂和其他商业建筑，不过可能会在稍后阶段包括进去。该法规也不适用于独立房。

新法规适用的建筑物，在其外墙或其他外部区域有以下类型的外部可燃覆盖层：

- 金属复合板，包括使用铝、锌、铜外层和芯材的产品，或
- 隔热层系统，包括由聚苯乙烯、聚氨酯和聚异氰脲酯 (polyisocyanurate) 组成的系统。

如果您拥有上述某种建筑物，该建筑物有上述覆盖层，那么您必须在2018年10月22日至2019年2月22日期间在NSW政府门户网站上登记该建筑物。

即使建筑物有下列文件，新法规仍然适用：

- 开发许可书
- 开发合规证书
- 建筑证
- 职业证
- 年度消防安全声明
- 覆盖层评估
- 消防安全令
- NSW Cladding Taskforce发出的关于该建筑的信
- Fair Trading专员发布的产品使用禁令通知。

如果政府主管部门拥有该法规适用范围内的建筑物，那么该法规也适用于该建筑物。

新法规适用于¹:

第2类



两层或更高的公寓楼。

第3类



人们睡觉的其他两层或更高住宅楼

这类例子包括：
酒店、汽车旅馆、寄宿房屋、
客栈、学校中的宿舍，
或者儿童、老人或残疾人士的
住宿楼。

第9类²



两层或更高的建筑物：

养老楼、医疗保健楼、医院和
日间手术诊所。

公众为了社交、看戏、政治、
宗教或民用等目的而聚集的
公共建筑。

这类例子包括中小学、大学、
托儿中心、体育设施、电影院、
夜总会、公共交通建筑等。

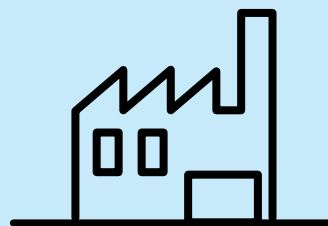
新法规不适用于:

第1类和10类



房屋和不适宜居住的
建筑物或结构

第5、6、7和8类



办公室、商店、工厂、仓库、
停车场、商业建筑。

(注意：这些建筑物以后可能会包括在内)。

有关建筑物分类的详细资料请见[Australian Building Codes Board](http://www.australianbuildingcodesboard.gov.au)网站。

1 “覆盖层法规”针对的是有人睡在里面的大楼，以及公共建筑物，高出地面两层。其目的是发现外部的可燃覆盖层有可能导致火灾的建筑物。

2 第9类包括“第4类建筑的一部分”，即第9类建筑中的住宅。

什么是外部可燃覆盖层？

某些类型的覆盖层一旦着火，就能够迅速燃烧。金属复合板和隔热层系统的问题主要涉及多层建筑物，因为大火可能通过建筑物的外部区域快速蔓延。这些产品可以很容易着火并在较低的温度下熔化。

值得注意的是，建筑物外部有可燃覆盖层并不一定意味着它具有火灾隐患。这取决于覆盖层使用的位置以及建筑物的整体防火措施。

金属复合板

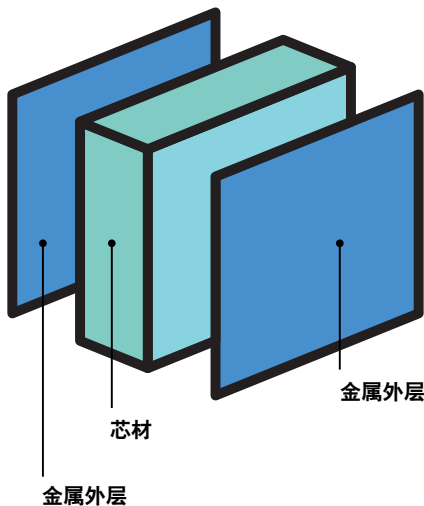
金属复合板（MCP）是建筑物外部区域上的覆盖层系统的一部分，可能有各种颜色，也可能是灰色或无色的。

MCP可能呈各种不同的形状，并且可能以各种各样的方式使用，例如覆盖部分墙壁或覆盖整个墙壁，或者作为装饰上的特色装在门窗周围或阳台、遮阳篷和墙壁的标牌上面。

MCP产品是夹层型面板，通常厚度在2至5毫米之间，由两层金属外层和一层芯材组成。MCP包括外层为铜和锌的产品，但最常见的是使用铝作为外层的产品。这些称为铝复合板（ACP）。

芯材由各种材料制成，包括聚乙烯（PE），其可燃性和火苗扩散能力可在很大程度上变化。

MCP的使用在过去10年中变得越来越普遍，然而，ACP自20世纪80年代后期以来一直被用作建筑产品，因此它可能存在于较旧的建筑物中。某些类型的ACP的常见行业名称包括ACP PE和ACP FR。

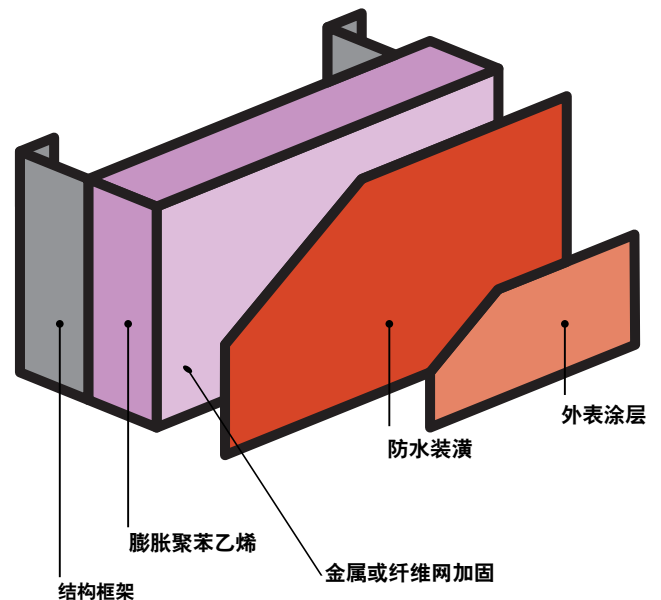


隔热层系统

隔热层系统是由散装泡沫隔热材料组成的外墙系统，固定在结构框架上然后密封、装潢、刷涂料。

这些系统重量轻，使用诸如聚苯乙烯、聚氨酯和聚异氰酸酯等厚的隔热泡沫层，所以隔热性能良好。

隔热层系统肉眼可能难以识别，因为它们看起来像装潢的砖或混凝土。不过，敲击隔热层系统的表面通常会发出独特的声音，好像空心的砰砰声，与敲击砖或混凝土发出的声音不同。



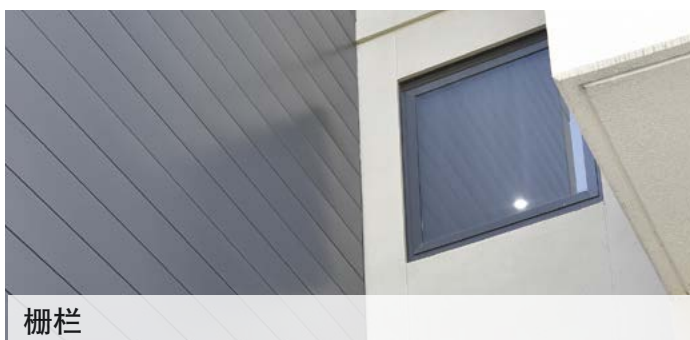
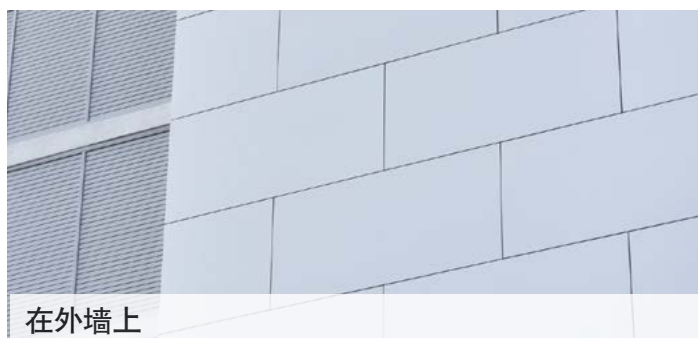
如果您对您的建筑物无法确定，请与当地市政府联系。他们可能会持有您的建筑物上使用的覆盖层的批准文件。市政府在评估有覆盖层的建筑的消防安全风险方面也可能已经做了初步工作。

如何识别外部可燃覆盖层：

您应该采取一些简单的步骤来决定您的建筑物是否需要登记，例如：

- 察看建筑物外部，检查是否有覆盖层。覆盖层有各种颜色和饰面，其使用方式也是多种多样的，例如在在门窗周围或在阳台上，覆盖整幅墙或者墙壁的某一部分。

- 检查建筑物的建造或翻新时间。这可能是确定建筑物外部有可燃覆盖层的可能性的一个因素。
- 自己查阅或请您的分层公寓中介、建筑经理、物业经理或维护经理查阅现有的设计、施工文件，以确定是否在建筑物上使用了外部可燃覆盖层。



这些图像只是表明覆盖层大致什么样子，并非完整的指南。值得注意的是，建筑物外部有可燃覆盖层并不一定意味着它具有火灾隐患。

您需要做什么

覆盖层法规要求您在2018年10月22日至2019年2月22日期间在NSW政府门户网站 (claddingregistration.nsw.gov.au) 上登记您现有的建筑物。对于新建筑物（在法规开始生效时尚未被使用的建筑物），登记的截止日期是建筑物首次使用后的四个月内。

- 通过发送电邮来办理登记是不允许的，也不会受理。
- 只有业主或其指定代表才能登记其建筑物
- 公寓楼的业主应在委员会（owners' corporation，直译为“业主法团”——译者注）的会议上决定由谁办理登记
- 每栋建筑仅允许登记一次
- 分层公寓（strata）的管理者可以根据您与他们的协议为您办理登记

您需要登记哪些信息

您无需聘请专家登记建筑物。用户登记过程简便快捷，门户网站会引导您在网上办妥登记手续。

您需要提供以下基本信息：

- 外部可燃覆盖层类型（金属复合板或隔热层系统）
- 建筑物的地址
- 业主或业主委员会（owners' corporation）代表的姓名和地址
- 建筑物用途（例如：住宅、学校、医院）
- 楼层数
- 覆盖层的大约百分比
- 覆盖层用在建筑物的哪个部分。

虽然在登记过程中应尽量准确，但这些信息必要时可在以后更正。如果您对覆盖层不能肯定，最好为该建筑物办理登记。

如果您不登记会怎么样？

如果未办登记，个人可能会被罚款1500元，公司会被罚款3000元。

覆盖层法规与由Fair Trading专员发出的禁令之间有什么关系？

禁令和法规是互补的。Department of Finance, Services and Innovation 和 Department of Planning and Environment 协同开展这些改革。覆盖层法规的目的是识别新的（在法规开始生效时尚未被使用的建筑物）和可能包含各种可燃覆盖层产品的现有建筑物，这些产品可能具有消防安全风险，因而可能需要进一步评估。

产品使用禁令的主要目的是防止今后在建筑物上使用特定的覆盖层产品。关于Building Products (Safety) Act 2017和产品使用禁令的详细资料请见NSW Fair Trading 的网站。

该法规是否会影响市政府对有覆盖层的建筑物发布的现有消防安全令？

不会。即使建筑物业主必须遵循消防安全令，他们仍然必须对其建筑物办理登记。

租户可以做什么？

只有建筑物业主或其代表才能办理建筑物登记。如果租户担心他们的建筑物是否有可燃覆盖层，或者担心他们的建筑物业主对上述要求的反应，他们应该向房东或管理中介进一步了解情况。

登记后的情况怎么样？

建筑物的详细信息将会提供给FRNSW和当地市政府。在您登记之后，市政府或FRNSW可能会与您联系有关该建筑物的事情。

要登记建筑物，请访问

claddingregistration.nsw.gov.au

有关覆盖层法规的更多信息请见规划与环境部关于覆盖层的网站：planning.nsw.gov.au/cladding

有关消防安全和外墙覆盖层、NSW覆盖层工作组和建筑产品安全的更多信息，请见NSW Fair Trading的网站：fairtrading.nsw.gov.au

关于高层建筑消防安全的建议请见Fire & Rescue NSW的网站：fire.nsw.gov.au