

# 宁夏城乡危旧房屋安全隐患排查整治

## 技术手册

自治区住房和城乡建设厅

2023年8月



# 前 言

房屋质量安全事关城乡居民生命财产安全，事关人民群众对美好生活向往，事关社会和谐稳定。为深入学习贯彻习近平总书记关于安全生产重要论述和重要指示批示精神，全面落实自治区党委十三届四次全会部署要求和自治区《关于城乡危旧房排查整治的方案》工作安排，切实做好我区城乡危旧房屋安全隐患排查整治工作，自治区住房城乡建设厅组织编制了《宁夏城乡危旧房屋安全隐患排查整治技术手册》，主要包括排查整治工作机制、排查整治方法、房屋危险等级评定及相关附件等内容，是指导各地各部门科学有序开展排查整治的工具书，也是动员广大居民主动进行房屋风险隐患自查的宣传册。

编委会人员：邵海东 牛翔 王文孟



# 目 录

一、工作机制	1
1.1 产权人（使用人）自查	1
1.2 村（社区）、乡镇（街道）排查	1
1.3 市、县（区）核实整治	2
1.4 自治区督查	2
二、排查方法	2
2.1 一般规定	2
2.2 自建房结构安全隐患排查	3
2.3 其他危旧房屋结构安全隐患排查	4
三、房屋危险性等级评定	4
四、危旧房屋安全隐患图例	5
4.1 场地安全隐患	5
4.2 地基基础安全隐患	5
4.3 上部结构安全隐患	6
4.4 违规改建扩建安全隐患	10
4.5 日常使用安全隐患	12
附件 1 《危险房屋鉴定标准》JGJ125-2016	13
附件 2 城市危险房屋管理规定	36
附件 3 宁夏回族自治区自建房结构安全排查技术指南（试行）	42
附件 4 农村住房安全性鉴定技术导则	57
附件 5 关于城乡危旧房排查整治的方案	69
附表 1 全区城乡危旧房排查整治工作措施清单	77

附表 2 城乡危旧房排查整治任务清单.....	79
附表 3 全区公共建筑危房排查整治台账汇总表.....	82
附表 4 城乡危旧房风险隐患“疑似清单”“初判清单”“危房清单” 台账表.....	83
附表 5 全区城乡危旧房排查整治台账汇总表.....	84

## 一、工作机制

本次危旧房屋安全隐患排查工作，采取产权人（使用人）自查、村（社区）、乡镇（街道）排查、市、县（区）核实整治、自治区督查的“四步法”排查工作机制，并对“四步法”排查机制全过程提出以下要求：

### 1.1 产权人（使用人）自查

1. 产权人（使用人）应作为排查工作的第一责任人，主动提供房屋使用、租赁经营及安全状况的真实信息，并配合填报人员及时准确填报信息。主动整理出具涉及基本情况、建设合法合规性、结构安全性、消防安全性、经营安全性的各项情况与佐证材料。

2. 对于经营性自建房，产权人必须向填报人提供房屋质量安全鉴定报告。

3. 发现存在重大隐患的，产权人要立即采取管控措施（疏散建筑内人员，封闭现场并告知周边人员），同时立即上报村（社区）委会。

### 1.2 村（社区）、乡镇（街道）排查

1. 村（社区）网格巡查员及时上报房屋安全异常情况，适时逐栋逐户开展辖区房屋安全巡查，并及时报告乡镇（街道）房屋安全管理员进行辨识。发现存在重大隐患的，要立即采取管控措施。

2. 乡镇（街道）人民政府应组织房屋安全管理员科学、客观的分析比对各项房屋数据，对各项违法违规和安全隐患

做出初步识别，并给出相应的整改建议。

3. 乡镇(街道)人民政府对排查中发现存在重大隐患的，要立即采取管控措施，同时立即上报县级专项整治办公室。同时，汇总专项整治台账后报送至县级专项整治办公室。

### 1.3 市、县(区)核实整治

1. 市、县(区)是实施排查整治的责任主体，对初判有较大安全隐患的，梳理圈定危旧房风险隐患“初判清单”，立即建议督促房屋所有人(使用人)委托有资质的专业机构进行技术鉴定。

2. 市、县(区)对鉴定为C、D级的危房，圈定建立“危房清单”，一户一档、一栋一档建立危房整治档案，实行整治销号闭环管理。同时，对列入整治的所有房屋应全覆盖进行检查，并开展现场入户抽查。

3. 县级专项整治办公室将排查整治台账报送至市级专项整治办公室汇总，同时报送至自治区专项整治办公室。各行业主管部门负责落实本行业房屋安全监管责任，指导所属单位开展排查整治，并及时将安全专项整治台账报送上级行政主管部门和同级专项整治办公室。

### 1.4 自治区督查

1. 对各市、县(区)排查资料进行抽查、现场督查。

2. 汇总各地专项整治台账，形成自治区安全专项整治台账。

## 二、排查方法

### 2.1 一般规定

城乡危旧房屋安全隐患排查应包括勘察、设计、施工情况、房屋改造情况、房屋使用功能改变情况、场地、地基基础、上部结构等内容。

城乡危旧房屋安全隐患排查结论根据排查结果判定分为三级：存在严重安全隐患、存在一般安全隐患、未发现安全隐患。

危旧房屋安全隐患排查中发现存在本手册中未列明的其他异常情况的，可按本手册原则，根据其严重程度判定为严重安全隐患房屋和一般安全隐患房屋等。

### 2.2 自建房结构安全隐患排查

自建房的结构安全隐患排查，按照宁夏回族自治区住房和城乡建设厅 2022 年 8 月 11 日发布的宁建(建)发[2022]52 号文件《宁夏回族自治区自建房结构安全排查技术指南（试行）》执行。

《宁夏回族自治区自建房结构安全排查技术指南（试行）》详见附件 3。

### 2.3 其他危旧房屋结构安全隐患排查

其他危旧房屋结构安全隐患排查，重点关注临近或达到设计使用年限继续使用，处于地震断裂带和山边水边等地质灾害易发区，遭受灾害或事故，改建、扩建、移位以及建筑用途或使用环境改变，阳台、雨棚、女儿墙等非结构构件连接不牢固，擅自加层、增设夹层、非法开挖地下空间、分割

群租、捣门开窗、改变承重结构和超设计增加荷载，存在较严重质量缺陷或振动、毗邻工程施工材料堆放不规范、建筑荷载超重等违规操作造成安全风险隐患的房屋。

其他危旧房屋结构安全隐患排查的基本要求参照《宁夏回族自治区自建房结构安全排查技术指南(试行)》第二章第六条至第九条执行，结构安全隐患排查技术要点参照该指南第三章第十条至第三十一条执行。

### 三、房屋危险性等级评定

对经过排查初判有较大安全隐患的房屋，应由房屋所有人(使用人)委托有资质的专业机构进行技术鉴定，对房屋危险性进行全面评判、危险等级做出准确认定。

对于城市房屋及农村公共建筑、经营性房屋，危险性等级按行业标准《危险房屋鉴定标准》JGJ125-2016 评定，详见附件 1；

对于农村住房，危险性等级按住房和城乡建设部 2019 年发布的《农村住房安全性鉴定技术导则》评定，详见附件 4。

## 四、危旧房屋安全隐患图例

### 4.1 场地安全隐患

(1) 临近滑坡区



(2) 临近河沟



(3) 临近未加固的高坡



(4) 临近未支护的基坑



### 4.2 地基基础安全隐患

(1) 房屋总沉降量大



(2) 地基下沉



(3) 沉降不均匀引起房屋倾斜



(4) 沉降不均匀引起房屋开裂



### 4.3 上部结构安全隐患

(1) 结构构件明显变形

1) 墙体倾斜



2) 柱倾斜



3) 钢梁下挠



4) 混凝土梁下挠



5) 钢支撑失稳弯曲



6) 网架杆件弯曲



(2) 结构构件开裂

1) 承重砖墙贯穿开裂



2) 柱构件水平裂缝



3) 柱构件纵向裂缝



4) 梁构件端部斜向裂缝



5) 柱受剪裂缝



6) 砖墙竖向开裂



(3) 结构构件损伤

1) 砖风化剥落



2) 钢材锈蚀



3) 柱钢筋锈蚀、保护层脱落



4) 梁钢筋锈蚀、保护层脱落



5) 板钢筋锈蚀、保护层脱落



6) 木构件腐蚀



(4) 阳台、雨棚、女儿墙等不牢固

1) 悬挑雨棚坍塌



2) 悬挑阳台开裂、变形



3) 女儿墙开裂外倾



4) 女儿墙坍塌



## 4.4 违规改建扩建安全隐患

### (1) 违规改建

#### 1) 拆改楼板



#### 2) 拆改梁，切断钢筋



#### 3) 拆改混凝土承重墙



#### 4) 拆首层墙、改建为框架



5) 拆改砌体承重墙



6) 拆改承重柱

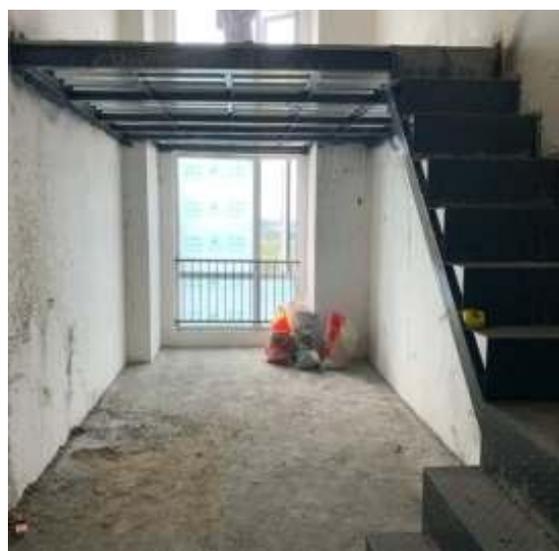


(2) 违规扩建

1) 顶层加层



2) 增设夹层



3) 顶层搭建



4) 平面扩建、搭建



## 4.5 日常使用安全隐患

(1) 住宅改作仓库、楼面超载



(2) 住宅改作经营酒吧



(3) 分隔群租



(4) 私自开挖地下室



## 附件 1

# 《危险房屋鉴定标准》JGJ125-2016

## 1 总则

1.0.1 为有效利用既有房屋，准确判断房屋结构的危险程度，及时处理危险房屋，确保房屋结构安全，制定本标准。

1.0.2 本标准适用于高度不超过 100m 的既有房屋的危险性鉴定。

1.0.3 既有房屋的危险性鉴定，除应符合本标准规定外，尚应符合国家现行有关标准的规定。

## 2 术语、符号

### 2.1 术语

2.1.1 既有房屋 existing building

建成两年以上且已投入使用的房屋。

2.1.2 构件 member

组成房屋整体结构的基本单元，一般是指承受各种作用的单个结构构件，也可以是由若干杆件或构件组成的组合构件。

2.1.3 调查 investigation

通过现场查勘、收集查阅文件等手段进行的信息收集。

2.1.4 检测 inspection

对既有房屋的结构状况或性能所进行的检查、测量和检验等

工作。

### 2.1.5 评定 assessment

根据调查、检测和分析验算结果，对既有结构的危险性按照规定的标准和方法所进行的评价。

### 2.1.6 危险性鉴定 appraisal

实施一组工作活动，其目的在于判定被鉴定房屋的危险性程度。

### 2.1.7 主要构件 dominant member

其自身失效将导致其他相关构件失效，并危及承重结构系统安全的墙、柱、主梁及屋架等构件。

### 2.1.8 一般构件 common member

其自身失效不会引发其他构件失效的次梁、楼板等构件。

### 2.1.9 危险构件 dangerous member

承载能力、连接构造等性能及裂缝、变形、腐蚀或蛀蚀等损伤指标不能满足安全使用要求的结构构件。

### 2.1.10 危险点 dangerous point

房屋结构体系中评定为危险构件的结构构件。

### 2.1.11 危险房屋 dangerous building

房屋结构体系中存在承重构件被评定为危险构件，导致局部或整体不能满足安全使用要求的房屋。

## 2.2 符号

### 2.2.1 构件危险性鉴定

$H_g$ ——自室外地面起算的建筑物高度；  
 $h$ ——墙、柱计算高度；  
 $l_0$ ——结构构件计算长度；  
 $R$ ——结构构件抗力；  
 $S$ ——结构构件作用效应  
 $\phi$ ——结构构件抗力与效应之比调整系数；  
 $\gamma_0$ ——结构构件重要性系数；  
 $\rho$ ——木材斜纹理或斜裂缝的斜率。

### 2.2.2 房屋危险性鉴定

$B$ ——地下室结构层数；  
 $F$ ——上部结构层数；  
 $f$ ——基础结构层数；  
 $n_{df}$ ——基础危险构件数量；  
 $n_f$ ——基础构件数量；  
 $n_{apci}$ ——第  $i$  层中柱危险构件数量；  
 $n_{dsci}$ ——第  $i$  层边柱危险构件数量；  
 $n_{dcci}$ ——第  $i$  层角柱危险构件数量；  
 $n_{dwi}$ ——第  $i$  层墙体危险构件数量；  
 $n_{pci}$ ——第  $i$  层中柱构件数量；  
 $n_{sci}$ ——第  $i$  层边柱构件数量；  
 $n_{cci}$ ——第  $i$  层角柱构件数量；  
 $n_{wi}$ ——第  $i$  层墙体构件数量；

$n_{drti}$ ——第  $i$  层屋架危险构件数量；

$n_{dpmbi}$ ——第  $i$  层中梁危险构件数量；

$n_{dsmbi}$ ——第  $i$  层边梁危险构件数量；

$n_{rti}$ ——第  $i$  层屋架构件数量；

$n_{pmbi}$ ——第  $i$  层中梁构件数量；

$n_{smbi}$ ——第  $i$  层边梁构件数量；

$n_{dsbi}$ ——第  $i$  层次梁危险构件数量；

$n_{dsi}$ ——第  $i$  层楼（屋）面板危险构件数量；

$n_{sbi}$ ——第  $i$  层次梁数量；

$n_{si}$ ——第  $i$  层楼（屋）面板数量；

$n_{dsmi}$ ——第  $i$  层围护结构危险承重构件数量；

$n_{smi}$ ——第  $i$  层围护承重结构构件数量；

$R$ ——整体结构危险构件综合比例；

$R_f$ ——基础层危险构件综合比例；

$R_{si}$ ——上部结构（含地下室）第  $i$  层危险构件综合比例。

### 3 基本规定

#### 3.1 鉴定程序

- 3.1.1 房屋危险性鉴定应根据委托要求确定鉴定范围和内容。
- 3.1.2 鉴定实施前应调查、收集和分析房屋原始资料，并应进行现场查勘，制定检测鉴定方案。
- 3.1.3 应根据检测鉴定方案对房屋现状进行现场检测，必要时

采用仪器测试、结构分析和验算。

**3.1.4** 房屋危险性等级评定应在对调查、查勘、检测、验算的数据资料进行全面分析的基础上进行综合评定。

**3.1.5** 应按本标准第7章的相关规定出具鉴定报告，提出原则性的处理建议。

## 3.2 鉴定方法

**3.2.1** 房屋危险性鉴定应根据地基危险性状态和基础及上部结构的危险性等级按下列两阶段进行综合评定：

1 第一阶段为地基危险性鉴定，评定房屋地基的危险性状态；

2 第二阶段为基础及上部结构危险性鉴定，综合评定房屋的危险性等级。

**3.2.2** 基础及上部结构危险性鉴定应按下列三层次进行：

1 第一层次为构件危险性鉴定，其等级评定为危险构件和非危险构件两类。

2 第二层次为楼层危险性鉴定，其等级评定为  $A_u$ 、 $B_u$ 、 $C_u$ 、 $D_u$  四个等级。

3 第三层次为房屋危险性鉴定，其等级评定为  $A$ 、 $B$ 、 $C$ 、 $D$  四个等级。

## 4 地基危险性鉴定

### 4.1 一般规定

4.1.1 地基的危险性鉴定包括地基承载能力、地基沉降、土体位移等内容。

4.1.2 需对地基进行承载力验算时，应通过地质勘察报告等资料来确定地基土层分布及各土层的力学特性，同时宜考虑建造时间对地基承载力提高的影响，地基承载力提高系数，可参照《建筑抗震鉴定标准》GB50023 相应规定取值。

4.1.3 地基危险性状态鉴定应遵守下列规定：

1 可通过分析房屋近期沉降、倾斜观测资料和其上部结构因不均匀沉降引起的反应的检查结果进行判定；

2 必要时宜通过地质勘察报告等资料对地基的状态进行分析和判断，缺乏地质勘察资料时，宜补充地质勘察。

### 4.2 评定方法

4.2.1 当单层或多层房屋地基出现下列现象之一时，应评定为危险状态：

1 当房屋处于自然状态时，地基沉降速率连续两个月大于 4mm/月，并且短期内无收敛趋势；当房屋处于相邻地下工程施工影响时，地基沉降速率大于 2mm/天，并且短期内无收敛趋势；

2 因地基变形引起砌体结构房屋承重墙体产生单条宽度大于 10mm 的沉降裂缝，或产生最大裂缝宽度大于 5mm 的多条平行沉降裂缝，且房屋整体倾斜率大于 1%；

3 因地基变形引起混凝土结构房屋框架梁、柱因沉降变形出现开裂，且房屋整体倾斜率大于 1%；

4 两层及两层以下房屋整体倾斜率超过 3%，三层及三层以上房屋整体倾斜率超过 2%；

5 地基不稳定产生滑移，水平位移量大于 10mm，且仍有继续滑动迹象。

**4.2.2** 当高层房屋地基出现下列现象之一时，应评定为危险状态：

1 不利于房屋整体稳定性的倾斜率增速连续两个月大于 0.05%/月，且短期内无收敛趋势；

2 上部承重结构构件及连接节点因沉降变形产生裂缝，且房屋的开裂损坏趋势仍在继续发展；

3 房屋整体倾斜率超过表 4.2.2 规定的限值。

表 4.2.2 高层房屋整体倾斜率限值

房屋高度 (m)	$24 < H_g \leq 60$	$60 < H_g \leq 100$
倾斜率限值	0.7%	0.5%

注： $H_g$  为自室外地面起算的建筑物高度 (m)。

## 5 构件危险性鉴定

### 5.1 一般规定

**5.1.1** 单个构件的划分应符合下列规定：

1 基础应包括下列内容：

- 1) 独立基础以一个基础为一个构件；
- 2) 柱下条形基础以一个柱间的一轴线为一个构件；
- 3) 墙下条形基础以一个自然间的一轴线为一个构件；
- 4) 带壁柱墙下条形基础以按计算单元的划分确定；
- 5) 单桩以一根为一个构件；
- 6) 群桩以一个承台及其所含的基桩为一个构件；
- 7) 筏形基础和箱形基础以一个计算单元为一个构件。

## 2 墙体应包括下列内容：

- 1) 砌筑的横墙以一层高、一自然间的一轴线为一个构件；
- 2) 砌筑的纵墙（不带壁柱）以一层高、一自然间的一轴线为一个构件；
- 3) 带壁柱的墙以按计算单元的划分确定；
- 4) 剪力墙以按计算单元的划分确定。

## 3 柱应包括下列内容：

- 1) 整截面柱以一层、一根为一个构件；
  - 2) 组合柱以层、整根（即含所有柱肢和缀板）为一个构件。
- 4 梁式构件应以一跨、一根为一个构件；若为连续梁时，可取一整根为一个构件。

5 杆（包括支撑）应以仅承受拉力或压力的一根杆为一个构件。

## 6 板应包括下列内容：

- 1) 现浇板按计算单元的划分确定；

2) 预制板以梁、墙、屋架等主要构件围合的一个区域为一个构件；

3) 木楼板以一开间为一个构件。

7 桁架、拱架应以一榀为一个构件。

8 网架、折板、壳应以一个计算单元为一个构件。

9 柔性构件应以两个节点间仅承受拉力的一根连续的索、杆等为一个构件。

### 5.1.2 结构分析及承载力验算应符合下列规定：

1 结构分析时应根据环境对材料、构件和结构性能的影响，以及结构累积损伤影响等进行；

2 结构构件承载力验算时应按照现行设计规范的计算方法进行，计算时不计入地震作用，且根据不同建造年代的房屋，其抗力与效应之比的调整系数 $\phi$ 应按表 5.1.2 取用。

表 5.1.2 结构构件抗力与效应之比调整系数 ( $\phi$ )

房屋类型 \ 构件类型	构件类型			
	砌体构件	混凝土构件	木构件	钢构件
I	1.15 (1.10)	1.20 (1.10)	1.15 (1.10)	1.00
II	1.05 (1.00)	1.10 (1.05)	1.05 (1.00)	1.00
III	1.00	1.00	1.00	1.00

注：1 房屋类型按建造年代进行分类，I 类房屋指 1989 年以前

建造的房屋，II类房屋指1989年~2002年间建造的房屋，III类房屋是指2002年以后建造的房屋；

- 2 对楼面活荷载标准值在历次《建筑结构荷载规范》GB50009修订中未调高的试验室、阅览室、会议室、食堂、餐厅等民用建筑及工业建筑，采用括号内数值。

### 5.1.3 构件材料强度的标准值应按下列原则确定：

- 1 若原设计文件有效，且不怀疑结构有严重的性能退化或设计、施工偏差时，可采用原设计标准值；

- 2 当实际调查情况不符合本条第1款的要求时，应按现行国家标准《建筑结构检测技术标准》GB/T50344的规定进行现场检测确定。

### 5.1.4 结构或构件的几何参数应采用实测值，并应计入锈蚀、腐蚀、腐朽、虫蛀、风化、裂缝、缺陷、损伤以及施工偏差等的影响。

### 5.1.5 当构件同时符合下列条件时，可直接评定为非危险构件：

- 1 构件未受结构性改变、修复或用途及使用条件改变的影响；

- 2 构件无明显的开裂、变形等损坏；

- 3 构件工作正常，无安全性问题。

## 5.2 基础构件

### 5.2.1 基础构件的危险性鉴定应包括基础构件的承载能力、构造与连接、裂缝和变形等内容。

### 5.2.2 基础构件的危险性鉴定应符合下列规定：

1 可通过分析房屋近期沉降、倾斜观测资料和其因不均匀沉降引起上部结构反应的检查结果进行判定。判定时，应检查基础与承重砖墙连接处的水平、竖向和斜向阶梯形裂缝状况，基础与框架柱根部连接处的水平裂缝状况，房屋的倾斜位移状况，地基滑坡、稳定、特殊土质变形和开裂等状况。

2 必要时，宜结合开挖方式对基础构件进行检测，通过验算承载力进行判定。

### 5.2.3 当房屋基础构件有下列现象之一者，应评定为危险点：

1 基础构件承载能力与其作用效应的比值不满足式(5.2.3)的要求：

$$\frac{R}{\gamma_0 S} \geq 0.90 \quad (5.2.3)$$

式中： $R$ -结构构件抗力；

$S$ -结构构件作用效应；

$\gamma_0$ -结构构件重要性系数。

2 因基础老化、腐蚀、酥碎、折断导致上部结构出现明显倾斜、位移、裂缝、扭曲等，或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，且最大裂缝宽度大于10mm。

3 基础已有滑动，水平位移速度连续两个月大于2mm/月，且在短期内无收敛趋向。

### 5.3 砌体结构构件

5.3.1 砌体结构构件的危险性鉴定应包括承载能力、构造与连接、裂缝和变形等内容。

5.3.2 砌体结构构件检查应包括下列主要内容：

- 1 查明不同类型构件的构造连接部位状况；
- 2 查明纵横墙交接处的斜向或竖向裂缝状况；
- 3 查明承重墙体的变形、裂缝和拆改状况；
- 4 查明拱脚裂缝和位移状况，以及圈梁和构造柱的完损情况；
- 5 确定裂缝宽度、长度、深度、走向、数量及分布，并应观测裂缝的发展趋势。

5.3.3 砌体结构构件有下列现象之一者，应评定为危险点：

- 1 砌体构件承载力与其作用效应的比值，主要构件不满足式 (5.3.3-1) 的要求，一般构件不满足式 (5.3.3-2) 的要求。

$$\phi \frac{R}{\gamma_0 S} \geq 0.90 \quad (5.3.3-1)$$

$$\phi \frac{R}{\gamma_0 S} \geq 0.85 \quad (5.3.3-2)$$

式中： $\phi$ —结构构件抗力与效应之比调整系数，按表 5.1.2 取值。

- 2 承重墙或柱因受压产生缝宽大于 1.0mm、缝长超过层高 1/2 的竖向裂缝，或产生缝长超过层高 1/3 的多条竖向裂缝。

- 3 承重墙或柱表面风化、剥落、砂浆粉化等，有效截面削弱

达 15%以上。

4 支承梁或屋架端部的墙体或柱截面因局部受压产生多条竖向裂缝，或裂缝宽度已超过 1.0mm。

5 墙或柱因偏心受压产生水平裂缝。

6 单片墙或柱产生相对于房屋整体的局部倾斜变形大于 7%，或相邻构件连接处断裂成通缝。

7 墙或柱出现因刚度不足引起挠曲鼓闪等侧弯变形现象，侧弯变形矢高大于  $h/150$ ，或在挠曲部位出现水平或交叉裂缝。

8 砖过梁中部产生明显竖向裂缝或端部产生明显斜裂缝，或产生明显的弯曲、下挠变形，或支承过梁的墙体产生受力裂缝。

9 砖筒拱、扁壳、波形筒拱的拱顶沿母线产生裂缝，或拱曲面明显变形，或拱脚明显位移，或拱体拉杆锈蚀严重，或拉杆体系失效。

10 墙体高厚比超过现行国家标准《砌体结构设计规范》GB 50003 允许高厚比的 1.2 倍。

## 5.4 混凝土结构构件

5.4.1 混凝土结构构件的危险性鉴定应包括承载能力、构造与连接、裂缝和变形等内容。

5.4.2 混凝土结构构件检查应包括下列主要内容：

1 查明墙、柱、梁、板及屋架的受力裂缝和钢筋锈蚀状况；

2 查明柱根和柱顶的裂缝状况；

3 查明屋架倾斜以及支撑系统的稳定性情况。

5.4.3 混凝土结构构件有下列现象之一者，应评定为危险点：

1 混凝土结构构件承载力与其作用效应的比值，主要构件不满足式（5.4.3-1）的要求，一般构件不满足式（5.4.3-2）的要求；

$$\phi \frac{R}{\gamma_0 S} \geq 0.90 \quad (5.4.3-1)$$

$$\phi \frac{R}{\gamma_0 S} \geq 0.85 \quad (5.4.3-2)$$

2 梁、板产生超过  $l_0/150$  的挠度，且受拉区的裂缝宽度大于 1.0mm；或梁、板受力主筋处产生横向水平裂缝或斜裂缝，缝宽大于 0.5mm，板产生宽度大于 1.0mm 的受拉裂缝；

3 简支梁、连续梁跨中或中间支座受拉区产生竖向裂缝，其一侧向上或向下延伸达梁高的 2/3 以上，且缝宽大于 1.0mm，或在支座附近出现剪切斜裂缝；

4 梁、板主筋的钢筋截面锈损率超过 15%，或混凝土保护层因钢筋锈蚀而严重脱落、露筋；

5 预应力梁、板产生竖向通长裂缝，或端部混凝土松散露筋，或预制板底部出现横向断裂缝或明显下挠变形；

6 现浇板面周边产生裂缝，或板底产生交叉裂缝；

7 压弯构件保护层剥落，主筋多处外露锈蚀；端节点连接松动，且伴有明显的裂缝；柱因受压产生竖向裂缝，保护层剥落，主筋外露锈蚀；或一侧产生水平裂缝，缝宽大于 1.0mm，另一侧混凝土被压碎，主筋外露锈蚀；

8 柱或墙产生相对于房屋整体的倾斜、位移，其倾斜率超过10%，或其侧向位移量大于  $h/300$ ；

9 构件混凝土有效截面削弱达15%以上，或受力主筋截断超过10%；柱、墙因主筋锈蚀已导致混凝土保护层严重脱落，或受压区混凝土出现压碎迹象；

10 钢筋混凝土墙中部产生斜裂缝；

11 屋架产生大于  $l_0/200$  的挠度，且下弦产生横断裂缝，缝宽大于1.0mm；

12 屋架的支撑系统失效导致倾斜，其倾斜率大于20%；

13 梁、板有效搁置长度小于现行相关标准规定值的70%；

14 悬挑构件受拉区的裂缝宽度大于0.5mm。

## 5.5 木结构构件

5.5.1 木结构构件的危险性鉴定应包括承载能力、构造与连接、裂缝和变形等内容。

5.5.2 木结构构件检查应包括下列主要内容

1 查明腐朽、虫蛀、木材缺陷、节点连接、构造缺陷、下挠变形及偏心失稳情况；

2 查明木屋架端节点受剪面裂缝状况；

3 查明屋架的平面外变形及屋盖支撑系统稳定性情况。

5.5.3 木结构构件有下列现象之一者，应评定为危险点：

1 木结构构件承载力与其作用效应的比值，主要构件不满足式(5.5.3-1)的要求，一般构件不满足式(5.5.3-2)的要求；

$$\phi \frac{R}{\gamma_0 S} \geq 0.90 \quad (5.5.3-1)$$

$$\phi \frac{R}{\gamma_0 S} \geq 0.85 \quad (5.5.3-2)$$

2 连接方式不当，构造有严重缺陷，已导致节点松动变形、滑移、沿剪切面开裂、剪坏或铁件严重锈蚀、松动致使连接失效等损坏；

3 主梁产生大于  $l_0/150$  的挠度，或受拉区伴有较严重的材质缺陷；

4 屋架产生大于  $l_0/120$  的挠度，或平面外倾斜量超过屋架高度的  $1/120$ ，或顶部、端部节点产生腐朽或劈裂；

5 檩条、搁栅产生大于  $l_0/100$  的挠度，或入墙木质部位腐朽、虫蛀；

6 木柱侧弯变形，其矢高大于  $h/150$ ，或柱顶劈裂、柱身断裂、柱脚腐朽等受损面积大于原截面 20% 以上；

7 对受拉、受弯、偏心受压和轴心受压构件，其斜纹理或斜裂缝的斜率  $\rho$  分别大于 7%、10%、15% 和 20%；

8 存在心腐缺陷的木质构件；

9 受压或受弯木构件干缩裂缝深度超过构件直径的  $1/2$ ，且裂缝长度超过构件长度的  $2/3$ 。

## 5.6 钢结构构件

5.6.1 钢结构构件的危险性鉴定应包括承载能力、构造和连接、变形等内容。

### 5.6.2 钢结构构件检查应包括下列主要内容：

- 1 查明各连接节点的焊缝、螺栓、铆钉等情况；
- 2 查明钢柱与梁的连接形式以及支撑杆件、柱脚与基础连接部位的损坏情况；
- 3 查明钢屋架杆件弯曲、截面扭曲、节点板弯折状况和钢屋架挠度、侧向倾斜等偏差状况。

### 5.6.3 钢结构构件有下列现象之一者，应评定为危险点：

- 1 钢结构构件承载力与其作用效应的比值，主要构件不满足式 (5.6.3-1) 的要求，一般构件不满足式 (5.6.3-2) 的要求：

$$\phi \frac{R}{\gamma_0 S} \geq 0.90 \quad (5.6.3-1)$$

$$\phi \frac{R}{\gamma_0 S} \geq 0.85 \quad (5.6.3-2)$$

- 2 构件或连接件有裂缝或锐角切口；焊缝、螺栓或铆接有拉开、变形、滑移、松动、剪坏等严重损坏；
- 3 连接方式不当，构造有严重缺陷；
- 4 受力构件因锈蚀导致截面锈损量大于原截面的 10%；
- 5 梁、板等构件挠度大于  $l_0/250$ ，或大于 45mm；
- 6 实腹梁侧弯矢高大于  $l_0/600$ ，且有发展迹象；
- 7 受压构件的长细比大于现行国家标准《钢结构设计规范》(GB50017) 中规定值的 1.2 倍；
- 8 钢柱顶位移，平面内大于  $h/150$ ，平面外大于  $h/500$ ，或大于 40mm；

9 屋架产生大于  $l_0/250$  或大于 40mm 的挠度；屋架支撑系统松动失稳，导致屋架倾斜，倾斜量超过  $h/150$ 。

## 5.7 围护结构承重构件

5.7.1 围护结构承重构件主要包括砌体自承重墙、承担水平荷载的填充墙、门窗洞口过梁、挑梁、雨篷板及女儿墙等。

5.7.2 围护结构承重构件的危险性鉴定应包括承载能力、构造和连接、变形等内容。

5.7.3 围护结构承重构件的危险性鉴定，应根据其构件类型按本章第 5.3~5.6 节的相关条款进行评定。

## 6 房屋危险性鉴定

### 6.1 一般规定

6.1.1 房屋危险性鉴定应根据被鉴定房屋的结构形式和构造特点，按其危险程度和影响范围进行鉴定。

6.1.2 房屋危险性鉴定应以幢为鉴定单位。

6.1.3 房屋基础及楼层危险性鉴定，应按下列等级划分：

- 1  $A_u$  级：无危险点；
- 2  $B_u$  级：有危险点；
- 3  $C_u$  级：局部危险；
- 4  $D_u$  级：整体危险。

6.1.4 房屋危险性鉴定，应根据房屋的危险程度按下列等级划分：

- 1 A级：无危险构件，房屋结构能满足安全使用要求；
- 2 B级：个别结构构件评定为危险构件，但不影响主体结构安全，基本能满足安全使用要求；
- 3 C级：部分承重结构不能满足安全使用要求，房屋局部处于危险状态，构成局部危房；
- 4 D级：承重结构已不能满足安全使用要求，房屋整体处于危险状态，构成整幢危房。

## 6.2 综合评定原则

6.2.1 房屋危险性鉴定应以房屋的地基、基础及上部结构构件的危险性程度判定为基础，结合下列因素进行全面分析和综合判断。

- 1 各危险构件的损伤程度；
- 2 危险构件在整幢房屋中的重要性、数量和比例；
- 3 危险构件相互间的关联作用及对房屋整体稳定性的影响；
- 4 周围环境、使用情况和人为因素对房屋结构整体的影响；
- 5 房屋结构的可修复性。

6.2.2 在地基、基础、上部结构构件危险性呈关联性状态时，应联系结构的关联性判定其影响范围。

6.2.3 房屋危险性等级鉴定应符合下列规定：

- 1 在第一阶段地基危险性鉴定中，当地基评定为危险状态时，应将房屋评定为D级；

- 2 当地基评定为非危险状态时，应在第二阶段鉴定中，综合

评定房屋基础及上部结构（含地下室）的状况后作出判断。

6.2.4 对传力体系简单的两层及两层以下房屋，可根据危险构件影响范围直接评定其危险性等级。

### 6.3 综合评定方法

6.3.1 基础危险构件综合比例应按下式确定。

$$R_f = n_{df} / n_f \quad (6.3.1)$$

式中， $R_f$ —基础危险构件综合比例（%）；

$n_{df}$ —基础危险构件数量；

$n_f$ —基础构件数量。

6.3.2 基础层危险性等级判定准则应符合下列规定：

- 1 当  $R_f=0$  时，基础层危险性等级评定为  $A_u$  级；
- 2 当  $0 < R_f < 5\%$  时，基础层危险性等级评定为  $B_u$  级；
- 3 当  $5\% \leq R_f < 25\%$  时，基础层危险性等级评定为  $C_u$  级；
- 4 当  $R_f \geq 25\%$  时，基础层危险性等级评定为  $D_u$  级。

6.3.3 上部结构（含地下室）各楼层的危险构件综合比例应按下式确定，当本层下任一楼层中竖向承重构件（含基础）评定为危险构件时，本层与该危险构件上下对应位置的竖向构件不论其是否评定为危险构件，均应计入危险构件数量：

$$R_{si} = (3.5n_{dpci} + 2.7n_{dsci} + 1.8n_{dcci} + 2.7n_{dwi} + 1.9n_{drti} + 1.9n_{dpmbi} + 1.4n_{dsmbi} + n_{dsbi} + n_{dsi} + n_{dsmi}) / \\ (3.5n_{pci} + 2.7n_{sci} + 1.8n_{cci} + 2.7n_{wi} + 1.9n_{rti} + 1.9n_{pmbi} + 1.4n_{smbi} + n_{sbi} + n_{si} + n_{smi}) \\ (6.3.3)$$

式中， $R_{si}$ —第  $i$  层危险构件综合比例（%）；

$n_{dpci}$ 、 $n_{dsci}$ 、 $n_{dcci}$ 、 $n_{dwi}$ —第*i*层中柱、边柱、角柱及墙体危险构件数量；

$n_{pci}$ 、 $n_{sci}$ 、 $n_{cci}$ 、 $n_{wi}$ —第*i*层中柱、边柱、角柱及墙体构件数量；

$n_{drti}$ 、 $n_{dpmbi}$ 、 $n_{dsmbi}$ —第*i*层屋架、中梁、边梁危险构件数量；

$n_{rti}$ 、 $n_{pmbi}$ 、 $n_{smbi}$ —第*i*层屋架、中梁、边梁构件数量；

$n_{dsbi}$ 、 $n_{dsi}$ —第*i*层次梁、楼（屋）面板危险构件数量；

$n_{sbi}$ 、 $n_{si}$ —第*i*层次梁、楼（屋）面板构件数量；

$n_{dsmi}$ —第*i*层围护结构危险构件数量；

$n_{smi}$ —第*i*层围护结构构件数量。

**6.3.4** 上部结构（含地下室）楼层危险性等级判定应符合下列规定：

- 1 当  $R_{si}=0$  时，楼层危险性等级应评定为  $A_u$  级；
- 2 当  $0 < R_{si} < 5\%$  时，楼层危险性等级应评定为  $B_u$  级；
- 3 当  $5\% \leq R_{si} < 25\%$  时，楼层危险性等级应评定为  $C_u$  级；
- 4 当  $R_{si} \geq 25\%$  时，楼层危险性等级应评定为  $D_u$  级。

**6.3.5** 整体结构（含基础、地下室）危险构件综合比例应按下列式确定：

$$R = (3.5n_{df} + 3.5 \sum_{i=1}^{F+B} n_{dpci} + 2.7 \sum_{i=1}^{F+B} n_{dsci} + 1.8 \sum_{i=1}^{F+B} n_{dcci} + 2.7 \sum_{i=1}^{F+B} n_{dwi} + 1.9 \sum_{i=1}^{F+B} n_{drti} + 1.9 \sum_{i=1}^{F+B} n_{dpmbi} + 1.4 \sum_{i=1}^{F+B} n_{dsmbi} + \sum_{i=1}^{F+B} n_{dsbi} + \sum_{i=1}^{F+B} n_{dsi} + \sum_{i=1}^{F+B} n_{dsmi}) / (3.5n_f + 3.5 \sum_{i=1}^{F+B} n_{pci} + 2.7 \sum_{i=1}^{F+B} n_{sci} + 1.8 \sum_{i=1}^{F+B} n_{cci} + 2.7 \sum_{i=1}^{F+B} n_{wi} + 1.9 \sum_{i=1}^{F+B} n_{rti} + 1.9 \sum_{i=1}^{F+B} n_{pmbi} + 1.4 \sum_{i=1}^{F+B} n_{smbi} + \sum_{i=1}^{F+B} n_{sbi} + \sum_{i=1}^{F+B} n_{si} + \sum_{i=1}^{F+B} n_{smi})$$

式中， $R$ —整体结构危险构件综合比例；

$F$ —上部结构层数；

$B$ —地下室结构层数。

**6.3.6** 房屋危险性等级判定准则应符合下列规定：

1 当  $R=0$ ，应评定为 A 级；

2 当  $0 < R < 5\%$ ，若基础及上部结构各楼层（含地下室）危险性等级不含  $D_u$  级时，应评定为 B 级，否则应为 C 级；

3 当  $5\% \leq R < 25\%$ ，若基础及上部结构各楼层（含地下室）危险性等级中  $D_u$  级的层数不超过  $(F+B+f)/3$  时，应评定为 C 级，否则应为 D 级；

4 当  $R \geq 25\%$  时，应评定为 D 级。

## 7 鉴定报告

**7.0.1** 危险房屋鉴定报告宜包括下列内容：

1 房屋的建筑、结构概况以及使用历史、维修情况等；

2 鉴定目的、内容、范围、依据及日期；

3 调查、检测、分析过程及结果；

4 评定等级或评定结果；

5 鉴定结论及建议；

6 相关附件。

**7.0.2** 鉴定报告中，应对危险构件的数量、位置、在结构体系

中的作用以及现状作出详细说明，必要时可通过图表来进行说明。

**7.0.3** 在对被鉴定房屋提出处理建议时，应结合周边环境、经济条件等各类因素综合考虑。

**7.0.4** 对于存在危险构件的房屋，可根据危险构件的破损程度和具体情况有针对性的选择下列处理措施：

- 1 减少结构使用荷载；
- 2 加固或更换危险构件；
- 3 架设临时支撑；
- 4 观察使用或停止使用；
- 5 拆除部分或全部结构。

**7.0.5** 对评定为局部危房或整幢危房的房屋，可按下列方式进行处理：

1 观察使用：适用于采取适当安全技术措施后，尚能短期使用，但需继续观察的房屋。

2 处理使用：适用于采取适当技术措施后，可解除危险的房屋。

3 停止使用：适用于已无修缮价值，暂时不便拆除，又不危及相邻建筑和影响他人安全的房屋。

4 整体拆除：适用于整幢危险且无修缮价值，需立即拆除的房屋。

5 按相关规定处理：适用于有特殊规定的房屋。

## 附件 2

# 城市危险房屋管理规定

(1989 年 11 月 21 日建设部令第 4 号发布, 2004 年 7 月 20 日根据《建设部关于修改〈城市危险房屋管理规定〉的决定》修正)

## 第一章 总 则

第一条 为加强城市危险房屋管理, 保障居住和使用安全, 促进房屋有效利用, 制定本规定。

第二条 本规定适用于城市(指直辖市、市、建制镇, 下同)内各种所有制的房屋。

本规定所称危险房屋, 系指结构已严重损坏或承重构件已属危险构件, 随时有可能丧失结构稳定和承载能力, 不能保证居住和使用安全的房屋。

第三条 房屋所有人、使用人, 均应遵守本规定。

第四条 房屋所有人和使用人, 应当爱护和正确使用房屋。

第五条 建设部负责全国的城市危险房屋管理工作。

县级以上地方人民政府房地产行政主管部门负责本辖区的城市危险房屋管理工作。

## 第二章 鉴 定

第六条 市、县人民政府房地产行政主管部门应设立房屋安全鉴定机构（以下简称鉴定机构），负责房屋的安全鉴定，并统一启用“房屋安全鉴定专用章”。

第七条 房屋所有人或使用人向当地鉴定机构提供鉴定申请时，必须持有证明其具备相关民事权利的合法证件。

鉴定机构接到鉴定申请后，应及时进行鉴定。

第八条 鉴定机构进行房屋安全鉴定应按下列程序进行：

- （一）受理申请；
- （二）初始调查，摸清房屋的历史和现状；
- （三）现场查勘、测试、记录各种损坏数据和状况；
- （四）检测验算，整理技术资料；
- （五）全面分析，论证定性，作出综合判断，提出处理建议；
- （六）签发鉴定文书。

第九条 对被鉴定为危险房屋的，一般可分为以下四类进行处理：

（一）观察使用。适用于采取适当安全技术措施后，尚能短期使用，但需继续观察的房屋。

（二）处理使用。适用于采取适当技术措施后，可解除危险的房屋。

（三）停止使用。适用于已无修缮价值，暂时不便拆除，又不危及相邻建筑和影响他人安全的房屋。

（四）整体拆除。适用于整幢危险且无修缮价值，需立即拆除的房屋。

第十条 进行安全鉴定，必须有两名以上鉴定人员参加。对特殊复杂的鉴定项目，鉴定机构可另外聘请专业人员或邀请有关部门派员参与鉴定。

第十一条 房屋安全鉴定应使用统一术语，填写鉴定文书，提出处理意见。

经鉴定属危险房屋的，鉴定机构必须及时发出危险房屋通知书；属于非危险房屋的，应在鉴定文书上注明在正常使用条件下的有效时限，一般不超过一年。

第十二条 房屋经安全鉴定后，鉴定机构可以收取鉴定费。鉴定费的收取标准，可根据当地情况，由鉴定机构提出，经市、县人民政府房地产行政主管部门会同物价部门批准后执行。

房屋所有人和使用人都可提出鉴定申请。经鉴定为危险房屋的，鉴定费由所有人承担；经鉴定为非危险房屋的，鉴定费由申请人承担。

第十三条 受理涉及危险房屋纠纷案件的仲裁或审判机关，可指定纠纷案件的当事人申请房屋安全鉴定；必要时，亦可直接提出房屋安全鉴定的要求。

第十四条 鉴定危险房屋执行部颁《危险房屋鉴定标准》（CJ13—86）。对工业建筑、公共建筑、高层建筑及文物保护建筑等的鉴定，还应参照有关专业技术标准、规范和规程进行。

### 第三章 治 理

第十五条 房屋所有人应定期对其房屋进行安全检查。在暴风、雨雪季节，房屋所有人应做好排险解危的各项准备；市、县人民政府房地产行政主管部门要加强监督检查，并在当地政府统一领导下，做好抢险救灾工作。

第十六条 房屋所有人对危险房屋能解危的，要及时解危；解危暂时有困难的，应采取安全措施。

第十七条 房屋所有人对经鉴定的危险房屋，必须按照鉴定机构的处理建议，及时加固或修缮治理；如房屋所有人拒不按照处理建议修缮治理，或使用人有阻碍行为的，房地产行政主管部门有权指定有关部门代修，或采取其它强制措施。发生的费用由责任人承担。

第十八条 房屋所有人进行抢险解危需要办理各项手续时，各有关部门应给予支持，及时办理，以免延误时间发生事故。

第十九条 治理私有危险房屋，房屋所有人确有经济困难无力治理时，其所在单位可给予借贷；如系出租房屋，可以和承租人合资治理，承租人付出的修缮费用可以折抵租金或由出租人分期偿还。

第二十条 经鉴定机构鉴定为危险房屋，并需要拆除重建时，有关部门应酌情给予政策优惠。

第二十一条 异产毗连危险房屋的各所有人，应按照国家对异产毗连房屋的有关规定，共同履行治理责任。拒不承担责任的，

由房屋所在地房地产行政主管部门调处；当事人不服的，可向当地人民法院起诉。

#### 第四章 法律责任

第二十二条 因下列原因造成事故的，房屋所有人应承担民事或行政责任：

- （一）有险不查或损坏不修；
- （二）经鉴定机构鉴定为危险房屋而未采取有效的解危措施。

第二十三条 因下列原因造成事故的，使用人、行为人应承担民事责任：

- （一）使用人擅自改变房屋结构、构件、设备或使用性质；
- （二）使用人阻碍房屋所有人对危险房屋采取解危措施；
- （三）行为人由于施工、堆物、碰撞等行为危及房屋。

第二十四条 有下列情况的，鉴定机构应承担民事或行政责任：

- （一）因故意把非危险房屋鉴定为危险房屋而造成损失；
- （二）因过失把危险房屋鉴定为非危险房屋，并在有效时限内发生事故；
- （三）因拖延鉴定时间而发生事故。

第二十五条 有本章第二十二、二十三、二十四条所列行为，给他人造成生命财产损失，已构成犯罪的，由司法机关依法追究刑事责任。

## 第五章 附 则

第二十六条 县级以上地方人民政府房地产行政主管部门可依据本规定，结合当地情况，制定实施细则，经同级人民政府批准后，报上一级主管部门备案。

第二十六条 未设镇建制的工矿区可参照本规定执行。

第二十八条 本规定由建设部负责解释。

第二十九条 本规定自一九九〇年一月一日起施行。

# 宁夏回族自治区自建房结构安全排查 技术指南(试行)

## 第一章 总 则

**第一条** 为指导全区各地做好城乡居民自建房安全专项整治工作，遏制重特大事故发生，切实保护人民群众生命财产安全，满足排查整治工作需要，根据国家现行标准规范和住房和城乡建设部《自建房结构安全排查技术要点（暂行）》等相关文件，制定本指南。

**第二条** 本指南适用于全区城乡居民自建房结构安全隐患排查。

**第三条** 按照本指南开展的全区城乡居民自建房安全隐患排查工作不能代替房屋的安全鉴定工作。

**第四条** 自建房安全隐患排查工作采取“产权人（使用人）自查、街道社区（镇村）核查、县级复核”的方式。经营性自建房安全隐患排查工作还应由符合要求的鉴定机构及专业技术人员进行。

**第五条** 排查人员在现场排查时应做好自身安全防护。

## 第二章 基本要求

**第六条** 城乡居民自建房结构安全隐患排查应包括勘察、设计、施工情况、房屋改造情况、房屋使用功能改变情况、场地、地基基础、上部结构等内容。

房屋改造情况：主要排查房屋是否存在加层、周边扩建、楼内增设夹层、增加隔墙、改变承重结构。

房屋使用功能改变情况：主要排查房屋是否由居住功能改为经营用途，以及具体经营用途。

房屋场地情况：主要排查房屋周围是否存在人工斜坡、自然斜坡、危岩、泥石流等灾害隐患，是否处于滑坡、崩塌、地陷、地裂、采空区等危险地段等。

房屋地基基础情况：主要排查地基基础是否存在不均匀沉降、不稳定等情况；对湿陷性黄土地区，应重点排查室内外管网是否渗漏、排水是否通畅等。

房屋上部结构情况：上部结构安全排查范围包括房屋结构布置和房屋整体情况、砌体构件、混凝土构件、钢构件、木构件。主要排查承重构件及其连接是否可靠，结构构件与房屋整体是否存在“歪、裂、扭、斜”等现象。

**第七条** 城乡居民自建房结构安全隐患初步判定结论分为三级：存在严重安全隐患、存在一定安全隐患、未发

现安全隐患。房屋结构安全隐患等级初步判定标准见表 1。

表 1 结构安全隐患等级初步判定标准

安全隐患等级	分级标准
存在严重安全隐患	存在 1 项及以上严重安全隐患点
存在一般安全隐患	存在 1 项及以上一般安全隐患点, 不存在严重安全隐患点
未发现安全隐患	未发现安全隐患点, 且排查中未见其他异常

说明: 严重安全隐患点及一般安全隐患点判定标准见第三章。

**第八条** 不同安全隐患等级的自建房应分类处置。

(一) 存在严重安全隐患的自建房, 应立即停用并疏散房屋内和周边群众, 封闭处置, 现场排险。如需继续使用, 应委托专业技术机构依据《民用建筑可靠性鉴定标准》(GB50292) 进行鉴定, 依据鉴定结论采取相应处理措施;

(二) 存在一般安全隐患的自建房, 应限制用途, 并委托专业技术机构依据《民用建筑可靠性鉴定标准》(GB50292) 进行鉴定, 依据鉴定结论采取相应处理措施;

(三) 未发现安全隐患的自建房, 可继续正常使用, 同时定期进行安全检查与维护。

**第九条** 房屋结构安全排查以目视检查为主, 按照先整体后构件的顺序进行。比照承重结构构件截面常规尺寸, 对

梁、板、柱、墙进行排查。对于存在损伤和变形的，可辅助以裂缝对比卡、重垂线等工具进行必要的量测。应检查变形与损伤类型、范围和损伤程度，并应注意区分是抹灰层、装饰层破损还是结构构件的损伤。

### 第三章 结构安全隐患排查技术要点

#### （一）房屋改造情况排查

第十条 改扩建的城乡居民自建房，存在以下情形之一时，应初步判定为存在严重安全隐患点：

1. 擅自拆改主体承重结构、更改承重墙体洞口尺寸及位置、加层（含夹层）、扩建、开挖地下空间等，且出现明显开裂、变形；

2. 在原楼（屋）面上擅自增设非轻质墙体、堆载或其他原因导致楼（屋）面梁板出现明显开裂、变形；

3. 在原楼（屋）面新增的架空层与原结构缺乏可靠连接。

第十一条 改扩建的城乡居民自建房，存在以下情形之一时，应初步判定为存在一般安全隐患点：

1. 在原楼面上增设轻质隔墙；

2. 擅自拆改主体承重结构、更改承重墙体洞口尺寸及位置、加层（含夹层）、扩建、开挖地下空间等，但未见明显开裂、变形时；

3. 屋面增设堆载或其他原因使屋面荷载增加较大但未见明显开裂和变形时。

## **（二）房屋使用功能改变情况排查**

**第十二条** 改变使用功能的城乡居民自建房，存在以下情形之一时，应初步判定为存在严重安全隐患点：

1. 将原居住功能的城乡居民自建房改变为经营性人员密集场所，如培训教室、影院、KTV、具有娱乐功能的餐馆等，且不能提供有效技术文件的；

2. 改变使用功能后，导致楼（屋）面使用荷载大幅增加危及房屋安全的情形。

**第十三条** 改变使用功能的城乡居民自建房，存在以下情形之一时，应初步判定为存在一般安全隐患点：

1. 将原居住功能的城乡居民自建房改变为人员密集场所以外的其他经营场所；

2. 改变使用功能但楼（屋）面使用荷载没有大幅增加的情形。

## **（三）场地安全排查**

**第十四条** 房屋场地存在以下情形之一时，应初步判定为存在严重安全隐患点：

1. 有滑坡、崩塌、地陷、地裂、泥石流以及采空区等地质灾害隐患的区域或地段；

2. 已经出现裂缝或变形的人工切坡、自然斜坡附近；

3. 山区行洪河道两侧地段;

4. 其他情形的危险地段。

第十五条 房屋场地存在以下情形时, 应初步判定为存在一般安全隐患点:

场地存在发育程度较弱的潜在地质灾害风险, 虽远离行洪河道但山洪发生时仍可能淹水的洪泛区等地段。

#### (四) 地基基础安全排查

第十六条 房屋地基基础存在以下情形之一时, 应初步判定为存在严重安全隐患点:

1. 房屋地基出现局部或整体沉陷;

2. 因地基变形引起砌体结构房屋承重墙体产生单条宽度大于 10mm 的沉降裂缝, 或产生最大裂缝宽度大于 5mm 的多条平行沉降裂缝;

3. 因地基变形引起预制构件之间的连接部位出现宽度大于 3mm 的不均匀沉降裂缝;

4. 因地基变形引起混凝土梁产生宽度超过 0.4mm 的斜裂缝, 或梁柱节点出现宽度超过 0.5mm 的裂缝, 或钢筋混凝土墙出现竖向或斜向裂缝;

5. 地基不稳定产生滑移, 水平位移量大于 10mm, 且对上部结构有显著影响或有继续滑动迹象。

第十七条 房屋地基基础存在以下情形之一时, 应初步判定为存在一般安全隐患点:

1. 房屋地基基础存在不均匀沉降，且造成上部结构构件开裂，但裂缝宽度尚未达到严重安全隐患点规定值；

2. 因地基变形引起单层和两层房屋整体倾斜率超过3%，三层及以上房屋整体倾斜率超过2%；

3. 因基础老化、腐蚀、酥碎、折断导致上部结构出现明显倾斜、位移、裂缝；

4. 地基不稳定产生滑移，水平位移量不大于10mm，但对上部结构造成影响；

5. 基础基底局部被架空等可能引起房屋坍塌的其他情形。

#### **（五）上部结构安全排查**

**第十八条** 房屋结构布置和房屋整体情况存在以下情形之一时，应初步判定为存在严重安全隐患点：

1. 多层房屋结构布置混乱，上下层柱、承重墙竖向不连续，传力体系不明确；

2. 采用砌体结构、跨度超过9m的房屋；

3. 采用砌体结构、跨度在6m~9m之间、人员密集且存在明显安全隐患的房屋；

4. 房屋出现明显整体倾斜或歪扭现象。

5. 采用砌体结构、两层及以上房屋承重墙体采用泥浆、白灰砂浆（无水泥）砌筑。

**第十九条** 房屋结构布置和房屋整体情况存在以下情

形之一时，应初步判定为存在一般安全隐患点：

1. 采用砌体结构、建筑高度与面宽宽度的比值超过 2.5；
2. 采用砌体结构、房屋面宽和进深比例小于 1:3，主要采用纵向承重墙承重，缺乏横向承重墙；
3. 采用砌体结构、建筑层数达到 3 层以上，采用空斗砖墙承重，且未设置圈梁和构造柱；

第二十条 砌体构件存在以下情形之一时，应初步判定为存在严重安全隐患点：

1. 承重墙出现竖向受压裂缝，缝宽大于 1mm、缝长超过层高 1/2，或出现缝长超过层高 1/3 的多条竖向裂缝；
2. 采用独立砖柱承重，且砖柱出现变形或裂缝；
3. 支承梁或屋架端部的墙体或柱在支座部位出现多条局部受压裂缝，或裂缝宽度已超过 1mm；
4. 承重墙或砖柱出现表面风化、剥落、砂浆粉化等现象，有效截面削弱达 15% 以上；
5. 承重墙、柱已经产生明显倾斜；
6. 纵横承重墙体连接处出现通长竖向裂缝。

第二十一条 砌体构件存在以下情形之一时，应初步判定为存在一般安全隐患点：

1. 承重墙厚度小于 180mm；
2. 承重墙产生水平或斜向裂缝且裂缝宽度未超出严重安全隐患点情形；

3. 门窗洞口上砖过梁产生裂缝或下挠变形；
4. 采用独立砖柱承重。

第二十二条 混凝土构件存在以下情形之一时，应初步判定为存在严重安全隐患点：

1. 混凝土梁、板出现宽度大于 1mm 裂缝；
2. 梁跨中或中间支座受拉区产生竖向裂缝，裂缝延伸达梁高的 2/3 以上且缝宽大于 1mm，或在支座附近出现斜裂缝；
3. 预制板底部出现明显横向裂缝、下挠变形，或预制板支座处出现明显错动现象；
4. 柱因受压产生竖向裂缝，或柱表面混凝土出现局部压碎现象；
5. 主要承重墙、柱产生明显倾斜、位移，或构件混凝土严重缺损，或主筋严重锈蚀；
6. 悬挑构件下挠变形，或支座部位出现裂缝；
7. 屋架产生明显下挠，且下弦产生横断裂缝，裂缝宽度大于 1.0mm，或屋架的支撑系统失效，屋架平面外倾斜。

第二十三条 混凝土构件存在以下情形之一时，应初步判定为存在一般安全隐患点：

1. 预制板产生纵向通长裂缝，或端部混凝土酥松露筋；
2. 混凝土墙中部产生斜裂缝；
3. 屋架产生下挠，且下弦产生横断裂缝，裂缝宽度不大于 1.0mm；

4. 混凝土梁、板出现宽度 1mm 以下裂缝；

5. 承重混凝土构件（柱、梁、板、墙）表面有轻微剥蚀、开裂、钢筋锈蚀的现象，或混凝土构件施工质量较差、蜂窝麻面较多、但受力钢筋没有外露等。

**第二十四条** 钢构件存在以下情形之一时，应初步判定为存在严重安全隐患点：

1. 构件或连接件有裂缝或锐角切口；焊缝、螺栓或铆接有拉开、变形、滑移、松动、剪坏等严重损坏；

2. 连接方式不当，构造有严重缺陷；

3. 柱、梁、板明显变形且受力构件因锈蚀导致截面锈损量大于原截面的 10%；

4. 屋架下挠，檩条下挠，导致屋架倾斜。

**第二十五条** 钢构件存在以下情形之一时，应初步判定为存在一般安全隐患点：

1. 梁、板下挠；

2. 实腹梁侧弯变形且有发展迹象；

3. 梁、柱等位移或变形较大；

4. 钢结构构件（柱、梁、屋架等）有多处轻微锈蚀现象。

**第二十六条** 木构件存在以下情形之一时，应初步判定为存在严重安全隐患点：

1. 连接节点松动变形、滑移、沿剪切面开裂、剪坏，或连接铁件严重锈蚀、松动致使连接失效等损坏；

2. 主梁下挠，或伴有较严重的材质缺陷；
3. 屋架下挠，或顶部、端部节点产生腐朽或劈裂；
4. 木柱侧弯变形，或柱顶劈裂、柱身断裂、柱脚腐朽等受损面积大于原截面 20% 以上；

第二十七条 木构件存在以下情形之一时，应初步判定为存在一般安全隐患点：

1. 檩条、龙骨下挠，或入墙部位腐朽、虫蛀；
2. 木构件存在心腐缺陷；
3. 受压或受弯木构件干缩裂缝深度超过构件截面尺寸的  $1/2$ ，且裂缝长度超过构件长度的  $2/3$ 。

第二十八条 窑洞存在以下情形之一时，应初步判定为存在严重安全隐患点：

1. 边窑腿外闪；
2. 窑洞拱券出现纵向裂缝；
3. 窑脸严重外闪，有倒塌危险；
4. 窑洞内部冒顶，有土块、砖石塌落；
5. 窑洞顶部严重渗水。

第二十九条 窑洞存在以下情形之一时，应初步判定为存在一般安全隐患点：

1. 窑洞拱券出现环向裂缝；
2. 窑脸外闪，暂无倒塌危险；
3. 窑洞顶部有轻微渗水。

**第三十条** 生土墙存在以下情形之一时，应初步判定为存在严重安全隐患点：

1. 生土墙根部或表面出现严重碱蚀、风化，剥落厚度超过墙体总厚度的 1/4；
2. 生土墙出现严重开裂，出现多条缝长超过层高 1/3 的竖向裂缝，或出现缝宽超过 10mm、缝长超过 1/2 层高裂缝；
3. 生土墙产生严重歪斜，其倾斜率大于 0.5%，或相邻墙连接处产生通缝。

**第三十一条** 生土墙存在以下情形之一时，应初步判定为存在一般安全隐患点：

1. 生土墙根部或表面出现严重碱蚀、风化，剥落厚度未超过墙体总厚度的 1/4；
2. 生土墙出现开裂，裂缝未达到严重安全隐患程度；
3. 生土墙产生歪斜，其倾斜率不大于 0.5%。

## 第四章 其他

**第三十二条** 按本指南尚不能判定为严重安全隐患或一般安全隐患，但排查中发现结构存在异常情况的，可初步判定为存在一般安全隐患。

**第三十三条** 经排查判定不存在严重安全隐患和一般安全隐患情形的，可初步判定为未发现安全隐患。

## 宁夏城乡居民自建房结构安全隐患排查表

产权人（使用人） 姓名		房屋 层数	
房屋地址	_____县（市、区）_____乡（镇、街道）_____村（社区）_____组_____路（街巷）_____号（栋）		
排查要点	<b>严重安全隐患点</b>	<b>一般安全隐患点</b>	
房屋改造情况	<input type="checkbox"/> 擅自拆改主体承重结构、更改承重墙体洞口尺寸及位置、加层（含夹层）、扩建、开挖地下空间等，且出现明显开裂、变形 <input type="checkbox"/> 在原楼（屋）面上擅自增设非轻质墙体、堆载或其他原因导致楼（屋）面梁板出现明显开裂、变形 <input type="checkbox"/> 在原楼（屋）面新增的架空层与原结构缺乏可靠连接	<input type="checkbox"/> 在原楼面上增设轻质隔墙 <input type="checkbox"/> 擅自拆改主体承重结构、更改承重墙体洞口尺寸及位置、加层（含夹层）、扩建、开挖地下空间等，但未见明显开裂、变形 <input type="checkbox"/> 屋面增设堆载或其他原因使屋面荷载增加较大但未见明显开裂和变形	
使用功能改变情况	<input type="checkbox"/> 将原居住功能的城乡居民自建房改变为经营性人员密集场所，如培训教室、影院、KTV、具有娱乐功能的餐馆等，且不能提供有效技术文件 <input type="checkbox"/> 改变使用功能后，导致楼（屋）面使用荷载大幅增加危及房屋安全的情形	<input type="checkbox"/> 将原居住功能的城乡居民自建房改变为人员密集场所以外的其他经营场所 <input type="checkbox"/> 改变使用功能但楼（屋）面使用荷载没有大幅增加的情形	
场地安全	<input type="checkbox"/> 有滑坡、崩塌、地陷、地裂、泥石流以及采空区等地质灾害隐患的区域或地段 <input type="checkbox"/> 已经出现裂缝或变形的人工斜坡、自然斜坡附近 <input type="checkbox"/> 山区行洪河道两侧地段 <input type="checkbox"/> 其他情形的危险地段	<input type="checkbox"/> 场地存在发育程度较弱的潜在地质灾害风险，虽远离行洪河道但山洪发生时仍可能淹水的洪泛区等地段	
地基基础	<input type="checkbox"/> 房屋地基出现局部或整体沉降 <input type="checkbox"/> 因地基变形引起砌体结构房屋承重墙体产生单条宽度大于10mm的沉降裂缝，或产生最大裂缝宽度大于5mm的多条平行沉降裂缝 <input type="checkbox"/> 因地基变形引起预制构件之间的连接部位出现宽度大于3mm的不均匀沉降裂缝 <input type="checkbox"/> 因地基变形引起混凝土梁产生宽度超过0.4mm的斜裂缝，或梁柱节点出现宽度超过0.5mm的裂缝，或钢筋混凝土墙出现竖向或斜向裂缝 <input type="checkbox"/> 地基不稳定产生滑移，水平位移量大于10mm，且对上部结构有显著影响或有继续滑动迹象	<input type="checkbox"/> 地基基础存在不均匀沉降，且造成上部结构构件开裂，但裂缝宽度尚未达到严重安全隐患点规定值 <input type="checkbox"/> 因地基变形引起单层和两层房屋整体倾斜率超过3%，三层及以上房屋整体倾斜率超过2% <input type="checkbox"/> 因基础老化、腐蚀、酥碎、折断导致上部结构出现明显倾斜、位移、裂缝 <input type="checkbox"/> 地基不稳定产生滑移，水平位移量不大于10mm，但对上部结构造成影响 <input type="checkbox"/> 基础基底局部被架空等可能引起房屋坍塌的其他情形	
上部结构（结构布置和房屋整体情况）	<input type="checkbox"/> 多层房屋结构布置混乱，上下层柱、承重墙竖向不连续，传力体系不明确 <input type="checkbox"/> 采用砌体结构、跨度超过9m的房屋 <input type="checkbox"/> 采用砌体结构、跨度在6m~9m之间、人员密集且存在明显安全隐患的房屋 <input type="checkbox"/> 房屋出现明显整体倾斜或歪扭现象 <input type="checkbox"/> 采用砌体结构、两层及以上房屋承重墙体采用泥浆、白灰砂浆（无水泥）砌筑	<input type="checkbox"/> 采用砌体结构、建筑高度与面宽宽度的比值超过2.5 <input type="checkbox"/> 采用砌体结构、房屋面宽和进深比例小于1:3，主要采用纵向承重墙承重，缺乏横向承重墙 <input type="checkbox"/> 采用砌体结构、建筑层数达到3层以上，采用空斗砖墙承重，且未设置圈梁和构造柱	

上部结构（砌体结构构件）	<input type="checkbox"/> 承重墙出现竖向受压裂缝，缝宽大于1mm、缝长超过层高1/2，或出现缝长超过层高1/3的多条竖向裂缝 <input type="checkbox"/> 采用独立砖柱承重，且砖柱出现变形或裂缝 <input type="checkbox"/> 支承梁或屋架端部的墙体或柱在支座部位出现多条局部受压裂缝，或裂缝宽度已超过1mm <input type="checkbox"/> 承重墙或砖柱出现表面风化、剥落、砂浆粉化等现象，有效截面削弱达15%以上 <input type="checkbox"/> 承重墙、柱已经产生明显倾斜 <input type="checkbox"/> 纵横承重墙体连接处出现通长竖向裂缝	<input type="checkbox"/> 承重墙厚度小于180mm <input type="checkbox"/> 承重墙产生水平或斜向裂缝且裂缝宽度未超出严重安全隐患点 <input type="checkbox"/> 门窗洞口上砖过梁产生裂缝或下挠变形 <input type="checkbox"/> 采用独立砖柱承重
上部结构（混凝土结构构件）	<input type="checkbox"/> 混凝土梁、板出现宽度大于1mm裂缝 <input type="checkbox"/> 梁跨中或中间支座受拉区产生竖向裂缝，裂缝延伸达梁高的2/3以上且缝宽大于1mm，或在支座附近出现斜裂缝 <input type="checkbox"/> 预制板底部出现明显横向裂缝、下挠变形，或预制板支座处出现明显错动现象 <input type="checkbox"/> 现浇板出现明显下挠变形，且板面周边、板底出现明显裂缝 <input type="checkbox"/> 柱因受压产生竖向裂缝，或柱表面混凝土出现局部压碎现象 <input type="checkbox"/> 主要承重墙、柱产生明显倾斜、位移，或构件混凝土严重缺损，或主筋严重锈蚀 <input type="checkbox"/> 悬挑构件下挠变形，或支座部位出现裂缝 <input type="checkbox"/> 屋架产生明显下挠，且下弦产生横断裂缝，裂缝宽度大于1.0mm，或屋架的支撑系统失效，屋架平面外倾斜	<input type="checkbox"/> 预制板产生纵向通长裂缝，或端部混凝土酥松露筋 <input type="checkbox"/> 混凝土墙中部产生斜裂缝 <input type="checkbox"/> 屋架产生下挠，且下弦产生横断裂缝，裂缝宽度不大于1.0mm <input type="checkbox"/> 混凝土梁、板出现宽度1mm以下裂缝 <input type="checkbox"/> 承重混凝土构件（柱、梁、板、墙）表面有轻微剥蚀、开裂、钢筋锈蚀的现象，或混凝土构件施工质量较差、蜂窝麻面较多、但受力钢筋没有外露等
上部结构（钢结构构件）	<input type="checkbox"/> 构件或连接件有裂缝或锐角切口；焊缝、螺栓或铆接有拉开、变形、滑移、松动、剪坏等严重损坏 <input type="checkbox"/> 连接方式不当，构造有严重缺陷 <input type="checkbox"/> 柱、梁、板明显变形且受力构件因锈蚀导致截面锈损量大于原截面的10% <input type="checkbox"/> 屋架下挠，檩条下挠，导致屋架倾斜	<input type="checkbox"/> 梁、板下挠 <input type="checkbox"/> 实腹梁侧弯变形且有发展迹象 <input type="checkbox"/> 梁、柱等位移或变形较大 <input type="checkbox"/> 钢结构构件（柱、梁、屋架等）有多处轻微锈蚀现象
上部结构（木结构构件）	<input type="checkbox"/> 连接节点松动变形、滑移、沿剪切面开裂、剪坏，或连接铁件严重锈蚀、松动致使连接失效等损坏 <input type="checkbox"/> 主梁下挠，或伴有较严重的材质缺陷 <input type="checkbox"/> 屋架下挠，或顶部、端部节点产生腐朽或劈裂 <input type="checkbox"/> 木柱侧弯变形，或柱顶劈裂、柱身断裂、柱脚腐朽等受损面积大于原截面20%以上	<input type="checkbox"/> 檩条、龙骨下挠，或入墙部位腐朽、虫蛀 <input type="checkbox"/> 木构件存在心腐缺陷 <input type="checkbox"/> 受压或受弯木构件干缩裂缝深度超过构件截面尺寸的1/2，且裂缝长度超过构件长度的2/3
上部结构（窑洞）	<input type="checkbox"/> 边窑腿外闪 <input type="checkbox"/> 窑洞拱券出现纵向裂缝 <input type="checkbox"/> 窑脸严重外闪，有倒塌危险 <input type="checkbox"/> 窑洞内部冒顶，有土块、砖石塌落 <input type="checkbox"/> 窑洞顶部严重渗水	<input type="checkbox"/> 窑洞拱券出现环向裂缝 <input type="checkbox"/> 窑脸外闪，暂无倒塌危险 <input type="checkbox"/> 窑洞顶部有轻微渗水
上部结构（生土墙构件）	<input type="checkbox"/> 生土墙根部或表面出现严重碱蚀、风化，剥落厚度超过墙体总厚度的1/4 <input type="checkbox"/> 生土墙出现严重开裂，出现多条缝长超过层高1/3的竖向裂缝，或出现缝宽超过20mm、缝长超过1/2层高裂缝 <input type="checkbox"/> 生土墙产生严重歪斜，其倾斜率大于0.5%，或相邻墙连接处产生通缝	<input type="checkbox"/> 生土墙根部或表面出现严重碱蚀、风化，剥落厚度未超过墙体总厚度的1/4 <input type="checkbox"/> 生土墙出现开裂，裂缝未达到严重安全隐患程度 <input type="checkbox"/> 生土墙产生歪斜，其倾斜率不大于0.5%

其他异常情况		
初步判定结论	<input type="checkbox"/> 存在严重安全隐患 <input type="checkbox"/> 未发现安全隐患	<input type="checkbox"/> 存在一般安全隐患
结构安全隐患分级标准	存在严重安全隐患：存在1项及以上严重安全隐患点 存在一般安全隐患：存在1项及以上一般安全隐患点，不存在严重安全隐患点 未发现安全隐患：未发现安全隐患点，且排查中未见其他异常	
处理建议	<input type="checkbox"/> 1、存在严重安全隐患的自建房，应立即停用并疏散房屋内和周边群众，封闭处置，现场排险。如需继续使用，应委托专业技术机构进行安全鉴定，依据鉴定结论采取相应处理措施； <input type="checkbox"/> 2、存在一般安全隐患的自建房，应限制用途，并委托专业技术机构进行安全鉴定，依据鉴定结论采取相应处理措施； <input type="checkbox"/> 3、未发现安全隐患的自建房，可继续正常使用，同时定期进行安全检查与维护。	
备注	1、按照本表开展的城乡居民自建房安全隐患排查工作不能代替房屋的安全鉴定工作； 2、经营性自建房安全隐患应由专业鉴定机构及技术人员进行排查。	

排查人：

排查日期：

# 农村住房安全性鉴定技术导则

## 一、总则

**第一条** 为规范农村住房安全性鉴定程序和方法，为农村危房改造提供可靠依据，对《农村危险房屋鉴定技术导则（试行）》修订后形成本导则。

**第二条** 本导则适用于一、二层既有农村住房的安全性鉴定，主要包括房屋危险程度鉴定及防灾措施鉴定。

三层及以上农村住房，可参照现行国家标准《民用建筑可靠性鉴定标准》（GB 50292）、《建筑抗震鉴定标准》（GB 50023）进行鉴定。

**第三条** 农村住房的安全性鉴定，以定性判断为主。根据房屋主要构件的危险程度和影响范围评定其危险程度等级，结合防灾措施鉴定对房屋的基本安全作出评估。鉴定以现场检查为主，并结合入户访谈、走访建筑工匠等方式了解建造和使用情况。

**第四条** 危险房屋（以下简称危房）指部分承重构件被鉴定为危险构件，或结构已严重损坏、处于危险状态，局部或整体不能满足安全使用要求的房屋；危房以幢为鉴定单位，通常为主要居住房屋。

**第五条** 农村住房安全性鉴定应由具有专业知识或经培训合格，并有一定工作经验的技术人员进行。

## 二、基本规定

## 第六条 农村住房安全性鉴定应按下列程序进行：

1. 场地安全性鉴定：核查场地是否为地质灾害易发区，结合场地周边环境调查情况，进行安全性鉴定，鉴定结果分为危险和基本安全两个等级。

2. 房屋基本情况调查：结合现场查勘，收集农户基本信息和房屋信息。

3. 房屋组成部分危险程度鉴定：对房屋各组成部分现状进行现场调查、查勘和检测，包括地基基础、上部承重结构和围护结构，分别鉴定其危险性，鉴定结果分为 a、b、c、d 四个等级。

4. 房屋整体危险程度鉴定：对房屋各组成部分危险程度鉴定分级情况进行汇总，确定房屋整体危险性，鉴定结果分为 A、B、C、D 四个等级。

5. 防灾措施鉴定：检查房屋是否采取防灾措施，并对防灾措施完备情况进行调查，鉴定结果分为具备防灾措施、部分具备防灾措施和完全不具备防灾措施 3 个等级。

6. 处理建议：对被鉴定的房屋，根据房屋整体危险程度鉴定和防灾措施鉴定结果，综合考虑安全性提升加固改造措施，提出原则性的处理建议。

7. 出具鉴定报告：农村住房安全性鉴定报告内容应包括农户和房屋基本信息，房屋组成部分危险程度鉴定情况，房屋整体危险程度鉴定和防灾措施鉴定情况，并根据鉴定结果提出处理建议，附房屋简图和现场照片。

8. 争议处理：当农村住房安全性鉴定结论存在争议时，应委托专业机构进行仲裁鉴定。

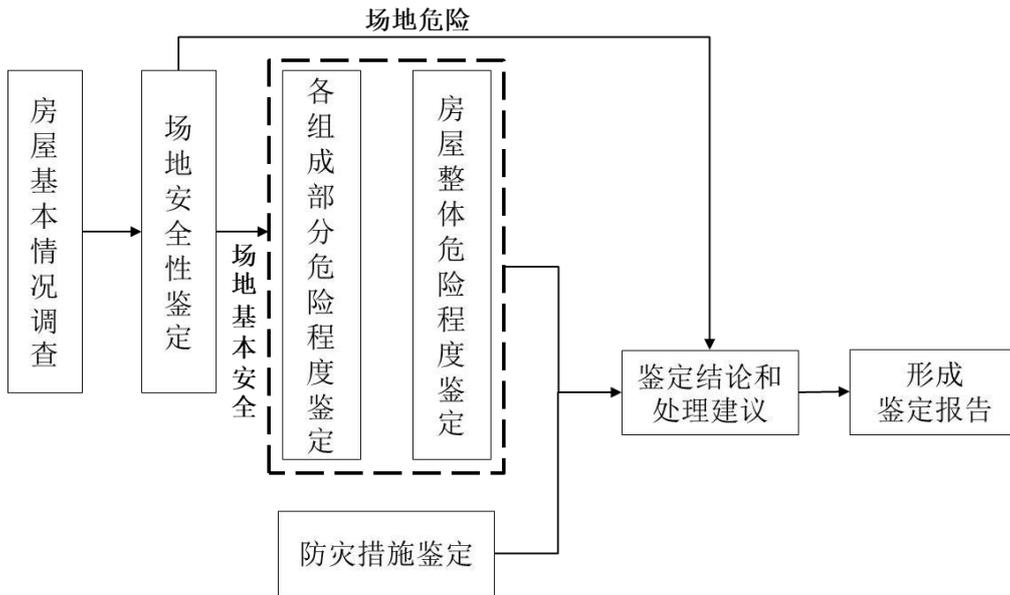


图1 农村住房安全性鉴定程序

**第七条** 对房屋组成部分进行危险程度鉴定，应按下列等级划分：

- a 级：无危险点。
- b 级：有危险点。
- c 级：局部危险。
- d 级：整体危险。

**第八条** 在房屋组成部分危险程度鉴定基础上，对房屋整体危险程度进行鉴定，按下列等级划分：

A 级：结构能满足安全使用要求，承重构件未发现危险点，房屋结构安全。

B 级：结构基本满足安全使用要求，个别承重构件处于危险状态，但不影响主体结构安全。

C 级：部分承重结构不能满足安全使用要求，局部出现险情，构成局部危房。

D 级：承重结构已不能满足安全使用要求，房屋整体出现险

情，构成整幢危房。

**第九条** 农村住房安全性鉴定分两阶段进行，第一阶段为场地安全性鉴定，第二阶段为房屋组成部分危险程度鉴定、房屋整体危险程度鉴定和防灾措施鉴定。当既有房屋建设场地被判定为危险时，可直接鉴定为D级，提出迁址重建建议。

**第十条** 房屋安全性鉴定应按照先房屋外部、后房屋内部，先宏观判别、后详细评定的顺序进行。房屋外观破坏程度严重或濒于倒塌的房屋，可不再对房屋内部进行检查，直接鉴定为D级。

**第十一条** 房屋外部检查重点为：

1. 房屋周边环境情况。
2. 房屋的层数、高度、平立面布置、主要建筑材料、楼（屋）盖形式等。
3. 地基基础的稳定和变形情况。
4. 房屋是否有整体倾斜、变形。
5. 房屋外观损伤和破坏情况。

**第十二条** 房屋内部检查时，应首先结合外部检查确定房屋结构体系，然后对主要构件进行外观缺陷、损伤及破坏情况的检查。对各类构件的检查要点如下：

1. 承重墙体、柱、梁、楼板、屋盖构件的材质、规格尺寸，有无受力或变形裂缝及程度等。
2. 各承重构件之间的连接构造节点做法及现状，有无拉脱、松动、变形等。
3. 木构架承重房屋的刚性围护墙及其与承重木构架的连接。
4. 判定墙体裂缝性质时，应注意区分抹灰层等装饰层的损坏

与构件本身的损坏，必要时应剔除其装饰层进行核查。

**第十三条** 现场鉴定人员应有可靠的安全防护措施。

### **三、场地安全性鉴定**

**第十四条** 场地是否存在重大安全隐患，以自然资源部门出具的评估结果和建议为准，避免造成严重后果；同时现场调查房屋所处周边环境是否存在危险因素。当场地存在下列情况之一时，应判定为危险场地：

1. 可能发生滑坡、崩塌、地陷、地裂等。
2. 洪水主流区、山洪、泥石流易发地段。
3. 岩溶、土洞强烈发育地段。
4. 已出现明显变形下陷趋势的采空区。

### **四、房屋组成部分危险程度鉴定**

**第十五条** 房屋由地基基础、承重构件、围护（分隔）构件、木屋架和楼（屋）盖等组成，各组成部分包括多个构件，危险程度鉴定时以危险程度最高的构件来判定组成部分的危险等级。应因地制宜，根据房屋结构体系确定主要构件并进行危险程度鉴定。

**第十六条** 地基基础鉴定以现状鉴定为主，着重检查外露基础现状情况，上部结构有无因不均匀沉降引起的裂缝、沉降等，按下列等级进行划分：

a 级：上部结构无不均匀沉降裂缝和倾斜，外露基础完好；地基、基础稳定。

b 级：上部结构有轻微不均匀沉降裂缝，外露基础基本完好；地基、基础基本稳定。

c 级：上部结构出现明显不均匀沉降裂缝，或外露基础明显腐蚀、酥碱、松散和剥落。

d 级：上部结构不均匀沉降裂缝严重，且继续发展尚未稳定，或已出现明显倾斜；基础局部或整体塌陷。

**第十七条** 砌体墙鉴定主要检查砌筑质量、外观现状等，按下列等级进行划分：

a 级：砌筑质量良好，无裂缝、剥蚀、歪斜；纵横墙交接处咬槎砌筑。

b 级：砌筑质量一般，部分墙体有轻微开裂或剥蚀；纵横墙交接处无明显通缝。

c 级：砌筑质量差，墙体普遍开裂，剥蚀严重；纵横墙体脱闪；个别墙体歪斜；承重墙体厚度 $\leq 120\text{mm}$ 。

d 级：墙体严重开裂，部分墙体严重歪斜；局部倒塌或有倒塌危险。

当小型混凝土空心砌块墙未按要求设置芯柱时，结合质量现状，应判定为 c 级或 d 级。

**第十八条** 石砌墙体鉴定主要检查砌筑质量、砌筑方式、外观现状等，按下列等级进行划分：

a 级：石料规整，砌筑质量良好；无空鼓、歪斜；纵横墙交接处咬槎砌筑。

b 级：石料基本规整，砌筑质量一般；墙体有轻微开裂或空鼓；纵横墙交接处无明显通缝。

c 级：石料规整性差，砌筑质量差；墙体普遍开裂，明显空鼓，部分石料松动；纵横墙体脱闪，个别墙体歪斜。

d级：墙体严重开裂；部分墙体严重歪斜；局部倒塌或有倒塌危险。

当墙体采用乱毛石、鹅卵石砌筑，或砌筑砂浆为泥浆或无浆干砌时，应判定为c级或d级。

**第十九条** 生土墙体鉴定主要检查砌筑（夯筑）质量、砌筑方式、外观现状等，按下列等级进行划分：

a级：土坯墙块体规整、砌筑质量良好，夯土墙夯筑质量好，干缩裂缝较少。墙面无剥蚀、空鼓；纵横墙交接处咬槎砌筑；

b级：土坯墙砌筑质量或夯土墙夯筑质量一般，干缩裂缝较多但不严重；受力裂缝轻微；墙面轻微剥蚀或空鼓；纵横墙交接处无明显通缝。

c级：墙体砌筑或夯筑质量差，干缩裂缝严重并出现明显受力裂缝；墙面明显剥蚀，空鼓严重；纵横墙体脱闪，个别墙体歪斜。

d级：墙体严重开裂；部分墙体严重歪斜，局部倒塌或有倒塌危险。

处于长期受潮状态或周边排水不畅的生土墙体，应判定为c级或d级。

**第二十条** 承重木构架鉴定主要检查木柱、梁、檩等各构件的现状及榫卯节点连接情况，按下列等级进行划分：

a级：无腐朽或虫蛀；构件无变形；有轻微干缩裂缝；榫卯节点良好。

b级：轻微腐朽或虫蛀；构件有轻微变形；构件纵向干缩裂缝深度超过木材直径的1/6；榫卯节点基本良好。

c 级：明显腐朽或虫蛀；梁、檩跨中明显挠曲或出现横向裂缝，梁檩端部出现劈裂；柱身明显歪斜；木柱与柱基础之间错位；构件纵向干缩裂缝深度超过木材直径的 1/4；榫卯节点有破损或有拔榫迹象；承重柱存在接柱或转换情况且未采取可靠连接措施。

d 级：严重腐朽或虫蛀；梁、檩跨中出现严重横向裂缝；柱身严重歪斜；木柱与柱基础之间严重错位；构件纵向干缩裂缝深度超过木材直径的 1/3；榫卯节点失效或多处拔榫。

**第二十一条** 梁、板、柱等混凝土构件的鉴定主要检查质量现状，按下列等级进行划分：

a 级：表面平整，或仅有少量微小开裂或个别部位剥落；钢筋无明显露筋、锈蚀；预制板端部支承稳固，采取加强连接措施。

b 级：表面轻微开裂或局部剥落；个别部位钢筋露筋、锈蚀；预制板端部支承基本稳固。

c 级：保护层剥落严重；钢筋露筋、锈蚀，出现明显锈胀裂缝；梁、板出现明显受力裂缝和变形；预制板端部支承长度不足。

d 级：保护层剥落非常严重；部分钢筋外露；梁、板出现严重受力裂缝和变形；预制板端部支承长度严重不足，有坠落危险。

**第二十二条** 围护墙体鉴定主要检查刚性围护墙及其与承重木构架连接现状，围护墙体质量鉴定根据墙体类别参见以上各条要求，按下列等级进行划分：

a 级：围护墙与承重木柱间有拉结措施；山墙、山尖墙与木构架或屋架有墙揽拉结；内隔墙顶与梁或屋架下弦有拉结。

b 级：采取部分拉结措施；围护墙与承重木柱之间未出现明

显通缝。

c级：无拉结措施；贴砌山墙、山尖墙与屋架分离；围护墙体与承重木柱之间出现明显竖向通缝。

d级：无拉结措施；贴砌山墙、山尖墙与屋架分离且有明显外闪；围护墙体与承重木柱之间脱闪。

**第二十三条** 木屋架鉴定主要检查各构件的现状以及节点连接情况，按下列等级进行划分：

a级：无腐朽或虫蛀；无变形；自身稳定性良好，没有平面内变形和平面外偏斜；榫卯节点良好。

b级：轻微腐朽或虫蛀；有轻微变形；自身稳定性尚可，有轻微平面内变形或平面外偏斜；榫卯节点基本良好。

c级：明显腐朽或虫蛀；下弦跨中出现横纹裂缝；端部支座移位或松动；出现明显平面内变形或平面外歪斜；榫卯节点有破损、松动或有拔榫迹象。

d级：严重腐朽或虫蛀；下弦跨中出现严重横纹裂缝；端部支座失效；出现平面内严重变形或平面外严重歪斜；榫卯节点多处拔榫。

**第二十四条** 楼（屋）盖鉴定主要检查构件现状，按下列等级进行划分：

a级：楼（屋）面板无明显受力裂缝和变形；椽、瓦完好；屋面无渗水现象。

b级：楼（屋）面板有轻微裂缝但无明显变形；瓦屋面局部轻微沉陷，椽、瓦小范围损坏；屋面小范围渗水。

c级：楼（屋）面板明显开裂和变形；瓦屋面出现较大范围

沉陷，椽、瓦较大范围损坏；屋面较大范围渗水。

d级：楼（屋）面板开裂严重，部分塌落；瓦屋面大范围沉陷，椽、瓦大范围严重损坏；屋面大范围渗水漏雨。

## 五、房屋整体危险程度鉴定

**第二十五条** 在各组成部分危险程度鉴定结果基础上，结合房屋宏观情况进行综合判定，确定其整体危险程度等级：

A级：房屋各组成部分各项均为a级，即房屋没有损坏，整体现状基本完好。

B级：房屋各组成部分至少一项为b级，即房屋出现轻微破损，存在轻度危险。

C级：房屋各组成部分至少一项为c级，即房屋出现中度破损，存在中度危险。

D级：房屋各组成部分至少一项为d级，即房屋出现严重破损，存在严重危险。

生土墙体承重、砖土混合承重房屋，泥浆砌筑的砖木、石木结构房屋，即使观感完好，但存在潜在原始缺陷，不应评为A级。

## 六、防灾措施鉴定

**第二十六条** 在进行房屋危险程度鉴定的同时，应进行防灾措施鉴定，鉴定结果分为具备防灾措施、部分具备防灾措施、完全不具备防灾措施3个等级。应因地制宜根据主要灾种提出防灾措施鉴定要求。8度及以上高地震烈度区应对抗震构造措施着重进行鉴定。

**第二十七条** 抗震构造措施鉴定主要检查以下项目是否符合，进行综合判断并分级：

1. 墙体承重房屋基础埋置深度不宜小于500mm, 8度及以上设防地区应设置钢筋混凝土圈梁。

2. 8度及以上设防地区, 砌体墙承重房屋四角应设置钢筋混凝土构造柱。

3. 8度及以上设防地区的房屋, 承重墙顶或檐口高度处应设置钢筋混凝土圈梁; 6度、7度设防地区的房屋, 宜根据墙体类别设置钢筋混凝土圈梁、配筋砂浆带圈梁或钢筋砖圈梁; 现浇钢筋混凝土楼板可兼做圈梁。

4. 8度及以上设防地区, 端开间及中间隔开间木构(屋)架间应设置竖向剪刀撑, 檐口高度应设置纵向水平系杆。

5. 承重窗间墙最小宽度及承重外墙尽端至门窗洞边的最小距离不应小于900mm。

6. 承重墙体最小厚度, 砌体墙不应小于180mm, 料石墙不应小于200mm, 生土墙不应小于240mm。

7. 后砌砖、砌块等刚性隔墙与承重结构应有可靠拉结措施。生土承重结构、砖木混杂结构等应鉴定为“部分具备防灾措施”或“完全不具备防灾措施”。

## 七、鉴定结论与处理建议

**第二十八条** 农村住房安全性鉴定报告应包括下列内容, 可采用表格形式或文字报告形式。

1. 农户基本信息: 包括户主姓名、身份证号码、联系电话、贫困户类型、家庭人口等。

2. 房屋基本信息: 包括所在地址、建造年代、建筑面积、层数、开间、抗震设防烈度、结构形式、承重构件种类、围护墙体

材料、楼（屋）面类型及材料等，使用历史和维修情况。

3. 鉴定机构，鉴定人员及鉴定日期。

4. 房屋危险程度鉴定等级，包括各组成部分（构件）、房屋整体危险程度鉴定等级。

5. 防灾措施鉴定结果。

6. 鉴定结论及处理建议。

7. 调查记录、房屋简图及照片等附件，调查记录应有现场调查人员、农户签字，通过走访建筑工匠了解房屋建造情况时应有工匠签字。

**第二十九条** 经鉴定为局部危房或整幢危房时，应按下列方式进行处理：

1. 经鉴定为 C 级危房的农村住房，鼓励因地制宜进行加固维修，解除危险。

2. 经鉴定为 D 级危房，确定已无修缮价值的农村住房，应拆除、置换或重建。

3. 经鉴定为 D 级危房，短期内不便拆除又不危及相邻建筑和影响他人安全时，应暂时停止使用，或在采取相应的临时安全措施后，改变用途不再居住，观察使用。

4. 有保护价值的 D 级传统民居及有历史文化价值的建筑等，应专门研究后确定处理方案。

5. 确定加固维修方案时，应将消除房屋局部危险与抗震构造措施加固综合考虑。

6. 当条件允许时，加固维修宜结合房屋宜居性改造和节能改造同步进行。

## 附件 5

# 关于城乡危旧房排查整治的方案

为认真贯彻习近平总书记关于安全生产的重要论述和重要指示精神，深刻汲取银川市兴庆区富洋事故教训，按照自治区党委和政府部署要求，依据国家有关法律法规，现就全区城乡危旧房排查整治工作，制定如下方案。

### 一、主要目标

利用 3 个月时间完成既有房屋安全风险隐患集中排查，2023 年 10 月前完成房屋重大安全隐患管控整治，切实做到“危房不住人”；2024 年 12 月底前完成城乡自建房存量安全隐患整治，2027 年 12 月底前完成城乡危旧房整治，形成城乡危旧房安全管理长效机制，切实做到“住房无隐患”。

### 二、重点任务

#### (一) 建立危旧房常态监测机制

1. 严格落实责任。落实房屋所有人(使用人)第一责任人责任、属地主责管理责任、行业部门监管责任，全面建立房屋所有人(使用人)日常主动发现申报、基层干部定期不定期巡查和发生自然灾害随时巡查报告、房屋信息每年比对筛查核检的房屋安全常态监测机制。(牵头单位：住房城乡建设部门，配合单位：自然资源、商务、文化和旅游、体育、卫生健康、教育、农业农村、公安、机关事务管理等部门)

2. 建立三级巡查报告处置制度。市、县(区)住房城乡建设等相关部门明确承担房屋安全技术指导人员,指导乡镇(街道)建立房屋安全管理员制度和网格化动态管理制度,组织城市管理部门、村(社区)"两委"委托物业等单位对辖区内房屋开展安全巡查,将房屋安全管理员等有关人员纳入全区房屋安全管理队伍体系接受专业管理和培训。网格巡查员及时上报房屋安全异常情况,适时逐栋逐户开展辖区房屋安全巡查,并及时报告乡镇(街道)房屋安全管理员进行辨识,对疑似存在风险隐患的房屋,按照相关规定进行评估鉴定处置。(牵头单位:住房城乡建设部门,配合单位:人力资源社会保障、自然资源、商务、文化和旅游、体育、卫生健康、教育、农业农村、公安、机关事务管理等部门)

3. 形成监管合力。住房城乡建设部门利用自然灾害风险普查、农村房屋安全隐患排查等信息系统,加强与其他相关行业系统信息共享,及时比对筛查掌握老旧房屋等信息,适时进行危旧房风险隐患研判。房屋所有人(使用人)在办理相关经营许可、开展经营活动前应依法依规取得房屋安全鉴定合格证明。各行业部门认真履行行业日常安全监管等职责,构建横向到边、纵向到底的房屋安全管理责任体系。(牵头单位:住房城乡建设部门,配合单位:市场监管、发展改革、自然资源、商务、文化和旅游、体育、卫生健康、教育、农业农村、公安、机关事务管理等部门)

## **(二)集中开展风险隐患排查**

1. 全面起底排查。利用自然灾害风险普查房屋建筑调查及自建房安全排查、农村房屋安全隐患排查等成果,集中3个月时间开展全区危旧房风险隐患起底排查。充分发挥危旧房常态监测

机制作用，全面发动房屋所有人(使用人)自查，组织网格巡查员、乡镇(街道)安全管理员，对已普查排查过的房屋建筑再排查，对初判存在风险隐患的自建房再核实，起底掌握危旧房存量风险隐患。有条件的购买服务聘用专业机构人员参与。(牵头单位：住房城乡建设部门，配合单位：发展改革、财政、自然资源、商务、文化和旅游、教育、卫生健康、体育、农业农村、公安、机关事务管理等部门)

2. 覆盖各类风险隐患。重点关注临近或达到设计使用年限继续使用，处于地震断裂带和山边水边等地质灾害易发区，遭受灾害或事故，改建、扩建、移位以及建筑用途或使用环境改变，擅自加层、增设夹层、非法开挖地下空间、分割群租、捣门开窗、改变承重结构和超设计增加荷载，存在较严重质量缺陷或振动、毗邻工程施工材料堆放不规范、建筑荷载超重等违规操作造成房屋风险隐患，原设计未考虑抗震设防或抗震设防达不到标准，其他违法违规审批、违法建设等情况，突出排查城中村、老旧小区、城乡结合部、工地周边等重点区域，以及学校、医院、文化娱乐、旅游、宗教等人员密集场所，不留盲区、不留死角，形成涵盖所有危旧房风险隐患问题的“疑似清单”。(牵头单位：住房城乡建设部门，配合单位：自然资源、农业农村、文化和旅游、教育、体育、卫生健康、商务、宗教、公安、机关事务管理等部门)

### **(三)精准实施房屋安全性辨识鉴定**

1. 辨识建立“疑似清单”。市、县(区)住房城乡建设等有关部门组织专业人员或委托专业机构对发现报告的房屋风险隐患问题及时跟进初判，主要从周边环境、地基基础、主体结构等方

面进行辨识，判定基本安全的房屋，对轻微隐患做安全处理后继续使用，并将处理结果载入危旧房风险隐患“疑似清单”，列为后续重点观察对象。（牵头单位：住房城乡建设部门，配合单位：自然资源、农业农村、文化和旅游、教育、体育、卫生健康、机关事务管理等部门）

2. 精准实施鉴定。初判有较大安全隐患的，梳理圈定危旧房风险隐患“初判清单”，立即建议督促房屋所有人（使用人）委托有资质的专业机构进行技术鉴定。依据《危险房屋鉴定标准》、《农村住房安全性鉴定技术导则》等标准规范，对房屋危险性进行全面评判、危险等级做出准确认定。鉴定机构对鉴定结果的真实性、准确性负责，对搞虚假鉴定、出具不实报告等行为的，依法依规严肃处理。（牵头单位：住房城乡建设部门，配合单位：发展改革、财政、自然资源、市场监管、农业农村、文化和旅游、教育、体育、卫生健康、机关事务管理等部门）

#### **（四）第一时间管控解除房屋危险**

1. 及时管控解危。市、县（区）对鉴定为 C、D 级的危房，圈定建立“危房清单”，一户一档、一栋一档建立危房整治档案，实行整治销号闭环管理，做到及时整治，确保动态清零。坚决贯彻落实“危房不住人、住房无隐患”原则，按照《城市危险房屋管理规定》，第一时间采取措施管控房屋风险，组织房屋所有人遵照鉴定机构处理建议及时解危。（牵头单位：住房城乡建设部门，配合单位：自然资源、农业农村、文化和旅游、教育、体育、卫生健康、公安、机关事务管理等部门）

2. 分类实施整治。对鉴定为 D 级的危房，监督房屋所有人按照鉴定机构处理建议，予以拆除或实施改造；在辨识初判环节发现有明显重大安全隐患、基本可以判定为 D 级的，可以先采取必要的安全措施解危，后续再按照程序进行鉴定处置；对鉴定为 C 级的危房，视危险程度，采取相应管控措施，监督房屋所有人按照鉴定机构处理建议，因地制宜进行加固维修，解除危险。房屋所有人拒不按照鉴定机构的处理建议，对危险房屋修缮治理，或使用人有阻碍行为的，住房城乡建设等相关部门按照《城市危险房屋管理规定》有关规定，有权指定有关部门代修，或采取其他强制措施。发生的费用由责任人承担。危险房屋解危期间，可采取引导至另有安全住房居住、提供公共租赁住房 and 保障性租赁住房、适当补助过渡安置费等方式，解决其住房问题。（牵头单位：住房城乡建设部门，配合单位：财政、自然资源、农业农村、文化和旅游、教育、体育、卫生健康、商务、宗教、公安、机关事务管理等部门）

3. 严查违法违规行。依法处置 C、D 级危房出租、出借、转让、用作经营等行为。违法违规审批建设的房屋，限期整改，无法整改且危及自身或公共安全的，依法依规予以拆除，确保房屋安全风险得到有效管控。（牵头单位：住房城乡建设部门，配合单位：市场监管、自然资源、农业农村、文化和旅游、教育、体育、卫生健康、公安、商务、机关事务管理等部门）

### **(五)分类施策推进危旧房改造**

1. 强化政策支持改造。积极支持房屋所有人实施危旧房改造，对符合城镇棚户区和老旧小区改造、农村低收入群体危房和

抗震房改造政策的，纳入政策范围支持改造，并严格落实建新拆旧拆危规定；对城镇规划区内暂不具备棚户区改造条件、暂无开发计划的城中村和城乡结合部危房、不抗震房和危楼，以及农村非低收入群体、农村国有土地上的危房和不抗震房，按照《全区城乡危房和抗震房改造项目实施方案(2022 — 2027 年)》有关政策要求，由 市、县（区）采取“一事一议”方式组织房屋所有人实施改造。（牵头单位：住房城乡建设部门，配合单位：发展改革、财政、自然资源、农业农村、地震等部门）

2. 统筹合力推进改造。对用作经营的自建房，相关行业主管部门与住房城乡建设部门协同发力加快推进改造；对社会投资的公共建筑及商业建筑，相关行业部门按照规定积极支持协助房屋所有人争取减税降费等优惠政策实施改造；对政府投资的科教文卫体等公益性建筑，行业主管部门积极通过争取国家预算内投资等多种渠道筹集资金实施改造；对党政机关办公建筑，采取维修改造、整合调剂办公用房资源、租用等措施，妥善解决办公场所安全问题，全面推动管控措施解危向工程措施改造转换；对历史文化名城名镇名村、传统村落和文保单位、历史建筑、传统民居，以及辖区内有保护价值的危旧房屋，高度重视、倍加珍惜，积极纳入相关保护项目或自筹资金全力保护，彻底消除风险隐患。（牵头单位：住房城乡建设部门，配合单位：发展改革、财政、自然资源、农业农村、文化和旅游、教育、体育、卫生健康、市场监管、商务、税务、宗教、机关事务管理等部门）

### **三、保障措施**

#### **(一) 强化责任落实**

各地各部门要按照“三管三必须”的原则，坚持“谁拥有谁负责，谁使用谁负责，谁主管谁负责”的要求，在自治区推进新型城镇化工作领导小组、自建房安全专项整治工作领导小组、城乡危房和抗震房改造项目省级领导包抓机制框架下，加强工作统筹组织和责任落实。市、县(区)是实施危旧房改造的责任主体，要进一步深化认识、明确责任，强化统筹、落实措施，扎实做好危旧房排查整治组织实施工作。各行业主管部门负责落实本行业房屋安全监管责任，指导所属单位开展排查整治。房屋所有人(使用人)是房屋安全的第一责任人，履行首要责任，定期开展房屋安全检查，自觉接受乡镇(街道)的监督检查，提供真实的房屋建设资料，对照整治清单，按要求完成排查整治。

## **(二)加强队伍建设**

全面推行属地、部门、单位和企业等“定岗、定格、定人、定责”四定排查整治责任制，配齐配强网格巡查员、安全管理员、技术指导员“三员”，全员集中开展业务知识专业培训和实操技能强化训练，同时组织动员设计、施工、监理、检测、鉴定等机构人员和农村建设工匠广泛参与，建立一支责任意识强、专业水平高、协作精神好、工作作风硬的排查整治队伍。

## **(三)完善工作制度**

出台宁夏回族自治区自建房安全管理办法，编制宁夏城乡危旧房安全隐患排查技术手册，完善拓展有关房屋普查排查信息系统功能，全面推行房屋交付安全使用说明书制度，推进排查整治工作规范化、系统化、信息化。坚持防治结合，强化新建房屋选

址、规划、设计、施工、验收、使用、维护、建档等全生命周期管理制度落实，严控房屋增量风险。

#### **(四) 落实保障资金**

自治区将根据国家政策规定，积极争取中央财政补助，统筹既有资金，做好棚户区、老旧小区、危房和抗震房改造的资金支持。市、县(区)多渠道筹集资金，完善投入政策，加大改造整治项目保障力度，将危旧房安全管理相关经费纳入年度预算。

#### **(五) 强化督导问责**

各地各部门(单位)要明确目标任务，细化政策措施，建立排查整治工作日常调度、定期通报、督导评估、约谈问责、投诉举报、信访维稳等工作制度，确保排查整治闭环管理，按时完成任务。严肃工作纪律，对排查整治进展缓慢、推诿扯皮、工作不实的地方和单位及时通报约谈，对工作失职失责失信失范的领导干部和工作人员调整职务并严肃问责处理，对不履行房屋风险隐患自查整治等义务的房屋所有人(使用人)依法依规追究责任。对各类主体涉嫌违规违纪违法的问题线索，及时移送有关方面调查处理。

附表 1

## 全区城乡危旧房排查整治工作措施清单

工作机制	具体要求和措施	备注
房屋所有人（使用人）自查	<ol style="list-style-type: none"> <li>1. 房屋所有人（使用人）应作为房屋安全的第一责任人，主动提供房屋使用、租赁经营及安全状况的真实信息，并配合填报人员及时准确填报信息。主动整理出具涉及基本情况、建设合法合规性、结构安全性、消防安全性、经营安全性的各项情况与佐证材料。</li> <li>2. 对于经营性自建房，房屋所有人必须向填报人提供房屋质量安全鉴定报告。</li> <li>3. 发现存在重大隐患的，要立即采取管控措施（疏散建筑内人员，封闭现场并告知周边人员），同时立即上报村（社区）委会。</li> </ol>	
村（社区）、乡镇（街道）排查	<ol style="list-style-type: none"> <li>1. 村（社区）网格巡查员及时上报房屋安全异常情况，适时逐栋逐户开展辖区房屋安全巡查，并及时报告乡镇（街道）房屋安全管理员进行辨识。发现存在重大隐患的，要立即采取管控措施。</li> <li>2. 乡镇（街道）人民政府应组织房屋安全管理员科学、客观的分析比对各项房屋数据，对各项违法违规和安全隐患做出初步识别，并给出相应的整改建议。</li> <li>3. 乡镇（街道）对排查中发现存在重大隐患的，要立即采取管控措施，同时立即上报县级专项整治办公室。同时，汇总专项整治台账后报送至县级专项整治办公室。</li> </ol>	

市、县(区) 核实整治	<p>1. 市、县(区)是实施排查整治的责任主体,对初判有较大安全隐患的,梳理圈定危旧房风险隐患“初判清单”,立即建议督促房屋所有人(使用人)委托有资质的专业机构进行技术鉴定。</p> <p>2. 市、县(区)对鉴定为C、D级的危房,圈定建立“危房清单”,一户一档、一栋一档建立危房整治档案,实行整治销号闭环管理。同时,对列入整治的所有房屋应全覆盖进行检查,并开展现场入户抽查。</p> <p>3. 市级专项整治办公室汇总县级专项整治办公室整治台账报送至自治区住房城乡建设厅。各行业主管部门负责落实本行业房屋安全监管责任,指导所属单位开展排查整治,并及时将安全专项整治台账报送自治区住房城乡建设厅。</p>	
自治区督查	<p>1. 对各市排查资料进行抽查、现场督查,督查应覆盖所有市、县(区)。</p> <p>2. 汇总各地专项整治台账,形成自治区安全专项整治台账。</p>	

附表 2

## 城乡危旧房排查整治任务清单

环节		具体工作任务
(一) 建立危旧房常态监测机制	严格落实责任	1. 建立房屋所有人（使用人）日常主动发现申报、基层干部定期不定期巡查和发生自然灾害随时巡查报告、房屋信息每年比对筛查核检的房屋安全常态监测机制
	建立三级巡查报告处置制度	2. 确立并配齐配强房屋安全网格巡查员，房屋安全管理员，房屋安全技术指导员（简称“三员”）
		3. 将“三员”纳入本地房屋安全管理队伍体系接受专业管理，全员开展集中业务知识专业培训和实操技能强化训练
	形成监管合力	4. 利用房屋安全隐患排查及其他相关行业信息系统，及时比对筛查老旧房屋，适时进行危旧房风险隐患研判
		5. 行业部门认真履行行业日常安全监管等职责
(二) 集中开展风险隐患排查	全面起底排查	6. 利用自然灾害风险普查房屋建筑调查及自建房安全排查、农村房屋安全隐患排查等成果，集中 3 个月时间，对已普查排查过的房屋再排查，对初判存在风险隐患的自建房再核实，起底掌握危旧房存量风险隐患
	穷尽各类风险隐患	7. 突出排查城中村、老旧小区、城乡结合部、工地周边等重点区域，以及学校、医院、文化娱乐、旅游宗教等人员密集场所
		8. 重点关注由旧转危、使用不当、人为破坏、原生质量缺陷等各类风险隐患，建立涵盖所有危旧房风险隐患问题的“疑似清单”

(三) 精准实施房屋安全性 辨识鉴定	辨识建立“疑似清单”	9. 对列入“疑似清单”危旧房风险隐患全部辨识初判, 判定基本安全房屋, 对轻微隐患做安全处理后继续使用, 作为后续重点观察对象
	精准实施鉴定	10. 对初判有较大安全隐患的, 梳理圈定危旧房风险隐患“初判清单” 11. 对列入“初判清单”危旧房风险隐患, 立即建议督促房屋所有人(使用人)委托有资质的专业机构进行技术鉴定, 鉴定为C、D级的危房, 圈定建立“危房清单”
(四) 第一时间管控解除房屋危险	及时管控解危	12. 建立一户一档、一栋一档危房整治档案, 实行整治销号闭环管理
	分类实施整治	13. 对D级危房, 监督房屋所有人按照鉴定机构处理建议, 予以拆除或实施改造; 在辨识初判环节发现有明显重大安全隐患、基本可以判定为D级的, 可以先采取必要的安全措施解危, 后续再按照程序进行鉴定处置
		14. 对C级危房, 视危险程度, 采取相应管控措施, 监督房屋所有人按照鉴定机构处理建议, 因地制宜进行加固维修, 解除危险
		15. 危险房屋解危期间, 可采取适当方式, 解决房屋所有人(使用人)住房问题
严查违法违规行为	16. 依法处置C、D级危房出租、出借、转让、用作经营等行为	
	17. 违法违规审批、建设的房屋, 限期整改, 无法整改且危及自身或公共安全的, 依法依规予以拆除, 确保房屋安全风险得到有效管控	
(五) 分类施策推进危旧房改造	强化政策支持改造	18. 符合城镇棚户区 and 老旧小区改造、农村低收入群体危房和抗震房改造政策的, 纳入政策范围支持改造, 并严格落实建新拆旧拆危规定
		19. 对城镇规划区内暂不具备棚户区改造条件、暂无开发计划的城中村和城乡结合部危房、不抗震房和危楼, 以及农村非低收入群体、农村国有土地上危房和不抗震房, 采取“一事一议”方式组织房屋所有人实施改造
	统筹合力推进改造	20. 对用作经营的自建房, 相关行业主管部门与住房城乡建设部门协同发力加快推进改造

		21. 对社会投资的公共建筑及商业建筑，相关行业部门按照规定积极支持协助房屋所有人争取减税降费等优惠政策实施改造
		22. 对政府投资的科教文卫体等公益性建筑，行业主管部门积极通过争取国家预算内投资等多种渠道筹集资金实施改造
		23. 对党政机关办公建筑，采取维修改造、整合调剂办公用房资源、租用等措施，妥善解决办公场所安全问题
		24. 对历史文化名城名镇名村、传统村落和文保单位、历史建筑、传统民居，以及辖区内有保护价值的危旧房屋，要高度重视、倍加珍惜，积极纳入相关保护项目或自筹资金全力保护，彻底消除风险隐患
		25. 全面推动管控措施解危向工程措施改造转换
保障措施		26. 全面推行属地、部门、单位和企业等“定岗、定格、定人、定责”四定排查整治责任制
		27. 出台宁夏回族自治区自建房管理办法，编制宁夏城乡危旧房安全隐患排查技术手册
		28. 完善拓展有关房屋普查排查信息系统功能
		29. 全面推行房屋交付安全使用说明书制度
		30. 强化落实新建房屋选址、规划、设计、施工、验收、使用、维护、建档等全生命周期管理制度，严控房屋增量风险
		31. 自治区争取中央财政补助，统筹既有资金，做好棚户区、老旧小区、危房和抗震房改造的资金支持
		32. 市、县（区）完善投入政策，加大改造整治项目保障，将危旧房安全管理相关经费纳入年度预算

附表 3

## 全区公共建筑危房排查整治台账汇总表

市、县（区）： \_\_\_\_\_ （盖章）  
 填报日期： \_\_\_\_\_ 年 \_\_\_\_\_ 月 \_\_\_\_\_ 日

序号	项目	疑似危 房数量	初判有 较大安 全隐患 的房屋 数量	危房数量									
				C 级危房数量				D 级危房数量					
				封控	加固	拆除		封控	加固	拆除			
1	办公场所												
2	商场娱乐												
3	医院												
4	学校												
5	宗教场所												
6	其它												

填报人： \_\_\_\_\_

联系电话： \_\_\_\_\_

审核人： \_\_\_\_\_

附表 4

## 城乡危旧房风险隐患“疑似清单”“初判清单”“危房清单”台账表

市、县（区）：      （盖章）

填报日期：      年      月      日

序号	房屋名称 (所有人)	类别 (居民住房、农居、公共建筑)	坐落地址	建设年代	主体结构	疑似隐患	初判结论		危房鉴定结果			管控措施 ①	改造方式 ②	安置方式 ③	验收销号时间	
							有无重大隐患	其中轻微隐患处理方式	C级	D级	其中鉴定轻微隐患处理方式					
1																
2																
3																
4																
5																

备注：①管控措施包括拆除、硬隔离封控、贴封条等其他管控措施；②改造方式包括修缮、加固、翻建、迁建等；③安置方式包括到安全房居住、公共租赁房安置、保障性租赁住房安置、适当补助过渡安置费等。

