北京市自建房结构安全隐患排查技术导则

**第一章 总 则**

**第一条** 为做好北京市行政区域内自建房结构安全隐患排查和鉴定工作，保证排查和结构鉴定工作质量，制定本技术导则。

**第二条** 北京市行政区域内未按基本建设程序建设或改造的自建房结构安全隐患排查和鉴定应按本导则进行。

**第三条** 自建房结构安全隐患排查结论可划分为存在重大安全隐患房屋、存在一般安全隐患房屋和未发现安全隐患房屋三个类别，并应根据排查结果采取相应的处理措施：

（一）存在重大安全隐患房屋：建筑场地有危险情况，地基基础不稳定或结构体系不合理、构件连接构造不可靠或存在明显变形与损伤，已经不能满足结构安全使用要求。自建房产权人应采取暂停经营、限制使用等措施，并应及时委托专业机构进行房屋安全鉴定，根据鉴定结果采取相应的处理措施。

（二）存在一般安全隐患房屋：地基基础存在一定的不均匀沉降或上部结构存在一定变形与损伤。对于经营性自建房，产权人应及时整治或者委托专业机构进行房屋安全鉴定；暂时无法鉴定或整治的，可观察使用；当自建房产权人发现隐患发展时，应暂停使用并立即委托专业机构进行房屋安全鉴定。对于非经营性自建房，产权人应对隐患部位及时整治或者观察使用，当发现隐患发展时，自建房产权人应立即委托专业机构进行房屋安全鉴定或暂停使用。

（三）未发现安全隐患房屋：结构体系合理、构件连接构造可靠，房屋地基基础和主体结构不存在明显变形与损伤，或仅围护结构构件存在轻微损伤，但未影响到结构安全。应进行房屋使用安全的日常检查和特定检查，当房屋出现变形与损伤时，应委托专业机构进行房屋安全鉴定或暂停使用。

**第二章 基本规定**

**第四条** 自建房结构安全隐患排查工作，宜按图1所示的工作流程进行。

自建房排查

二层及以下房屋

三层及以上房屋

专业技术人员排查

经营性房屋

非经营性房屋

自建房产权人自查

专业技术人员排查

排查结果的分类处置

未发现安全隐患房屋

存在一般安全隐患房屋

存在重大安全隐患房屋

暂停或限制使用，并应及时委托专业机构进行房屋安全鉴定。

应进行房屋使用安全的日常检查和特定检查，当房屋出现变形与损伤时，应委托专业机构进行房屋安全鉴定或暂停使用。

非经营性自建房，应对隐患部位及时整治或观察使用，当隐患发展时，应立即委托专业机构进行房屋安全鉴定或暂停使用。

经营性自建房，应及时整治或委托专业机构进行结构安全鉴定；暂时无法鉴定或整治的，可观察使用，当发现隐患发展时，应暂停使用并立即委托专业机构进行房屋安全鉴定。

图1 自建房结构安全隐患排查工作程序框图

**第五条** 经营性自建房结构安全隐患排查应由土建专业技术人员进行。对于同一自建房内部分区域用于开展旅馆、民宿或长期出租房等经营行为的，应按经营性自建房进行排查。

**第六条** 非经营性自建房结构安全隐患排查工作采用产权人自查、专业技术人员进行排查的方式。对于3层及以上非经营性自建房结构安全隐患排查应由土建专业技术人员进行。

**第七条** 自建房产权人应向排查机构或核查机构提供自建房产权人信息和房屋建造年代、设计图纸、竣工验收资料、安全鉴定（安全评估）报告等资料，并应提供使用过程中改造、加层、拆改结构构件、使用用途变更、加固和维修情况等信息。排查人员应对自建房产权人提供的技术资料是否为有效技术文件进行判断。

本《导则》的有效技术文件，应包括与房屋实际相符合的建筑设计图纸、施工控制资料或房屋安全鉴定机构出具的房屋安全性鉴定报告等。

**第八条** 自建房结构安全隐患排查应分为建筑场地与地基基础和上部结构两部分。建筑场地与地基基础安全隐患应重点排查房屋是否处于地质灾害区域或地基基础不均匀沉降、不稳定等情况；上部结构安全隐患应重点排查结构竖向承重构件连续性、构件连接构造可靠性、房屋整体倾斜、结构构件歪闪和开裂等变形与损伤情况；并应按场地与地基基础和上部结构安全排查结果中最严重类别作为房屋安全排查结果的类别。

**第九条** 自建房结构安全隐患排查中，应对建筑场地、地基基础引起的房屋整体变形与损伤和结构中的柱、墙（围护墙、隔墙）、梁、楼（屋）盖、屋架、支撑、悬挑构件及女儿墙等变形与损伤情况逐个进行检查。排查人员可使用裂缝对比卡、重锤线等工具对存在的损伤和变形进行必要的量测。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。

**第十条** 属于下列状况的经营性自建房，应判定为存在重大安全隐患房屋，排查机构应给出相应的处置措施建议：

（一）擅自增层、楼内加（夹）层、水平悬挑扩建，引起结构体系不合理或连接构造存在缺陷或存在变形与损伤的。

（二）擅自拆改主体承重结构或开挖地下空间，引起结构体系不合理或连接构造存在缺陷或出现变形与损伤的。

（三）擅自将自住房改变为人员密集的经营性场所，如培训教室、影院、KTV、网吧、酒吧、具有娱乐功能的餐馆的。

（四）改变使用功能后导致楼（屋）面使用荷载大幅增加出现明显变形与损伤的。

**第十一条** 属于下列状况的经营性自建房，应判定为存在一般安全隐患房屋：

（一）擅自增层、楼内加（夹）层、水平悬挑扩建，但结构体系、连接构造合理且未出现变形与损伤的。

（二）擅自拆改主体承重结构或开挖地下空间，但结构体系、连接构造合理且所涉及构件范围未出现变形与损伤的。

（三）擅自在承重墙体开洞口、改变洞口位置或扩大洞口尺寸，但所涉及构件范围未出现明显变形与损伤的。

（四）改变使用功能使楼（屋）面使用荷载增加，但梁、板未出现明显变形与损伤的。

**第十二条** 对于未拆改主体结构或增层且不属于本导则第十条第（三）款所规定的人员密集经营性场所的经营性自建房或乡（镇）、村集中建设的非经营自建房，其结构体系合理且结构构件没有明显变形与损伤的，可评定为未发现安全隐患的房屋。

**第三章 场地与地基基础安全隐患排查**

**第十三条** 自建房场地安全隐患排查应重点检查建筑场地是否存在遭受洪涝、地质灾害、采空区等的危险情况，以及自建房周围是否存在地铁和隧道施工、基坑开挖以及振动源、较长期积水等造成的地面下沉等情况。

**第十四条** 位于下列建筑场地的自建房应评定为存在重大安全隐患房屋：

（一）处于滑坡、崩塌、地面沉陷、山洪等危险区的场地。

（二）地质灾害严重、环境工程地质条件严重恶化的场地。

（三）房屋距离山体10m以内或地势高差很大，采用护坡、但护坡出现开裂、变形等损伤的。

**第十五条** 地基基础安全隐患排查应重点关注是否存在基础不均匀沉降、地基不稳定等情况，应根据下列情况进行评定：

（一）当地基基础存在严重不均匀沉降、变形，并对上部结构产生显著影响时，应评定为存在重大安全隐患房屋：

1.地基不稳定产生滑移，水平位移量已经超过10mm，并有继续滑动迹象的房屋；

2.因地基变形引起砌体结构承重墙单条竖向裂缝宽度大于10mm，或单道墙体产生裂缝宽度大于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、柱出现开裂，且房屋整体倾斜大于1%；

4.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%。

（二）当地基基础存在不均匀沉降且造成主体结构构件开裂或结构整体变形，但损伤状况尚未达到第（一）款的规定值时，应评定为存在一般安全隐患房屋。

（三）当地基基础存在轻微不均匀沉降、但已经趋于稳定、上部结构存在轻微裂缝，或未发现房屋因地基基础不均匀沉降造成上部结构构件出现裂缝时，可评定为未发现安全隐患房屋。

**第四章 上部结构安全隐患排查**

**第十六条** 自建房上部结构安全隐患排查，应对结构体系与结构布置合理性及其构件连接构造的可靠性和结构构件变形与损伤等进行检查：

（一）结构竖向构件传力是否合理，当发现承重墙、砖柱、钢柱、木柱等直接砌筑或搁置于楼板（屋面板）上时，应检查相关构件的变形与损伤状况。

（二）对于利用已有墙体接建、改建房屋，应检查新老墙体或纵横向墙体有无可靠连接，并应检查构件间连接处开裂、歪闪情况。

（三）对于采用轻钢加层房屋，应检查钢柱与原结构连接的可靠性，并应检查相关构件出现变形、滑移与损伤状况。

（四）对于采用轻钢构件与轻型屋盖封院的房屋，应检查轻钢构件与结构构件的连接情况，并应检查相关构件的变形与损伤状况。

**第十七条** 对于存在结构竖向承重构件不连续、连接构造不可靠且出现变形与损伤现象的，应评定为存在严重安全隐患房屋；对于存在结构竖向承重构件不连续、连接构造不可靠，但尚未出现明显变形与损伤的，应评定为存在一般安全隐患的房屋。

**第十八条** 在各类结构自建房的排查中，应包括对构成房屋结构各类构件的变形与损伤捡查，并应按相应结构构件的变形与损伤分类标准进行排查评定。砖、石墙（柱）和木柱混杂承重房屋，应按砖、石墙（柱）和木构件进行排查和排查结果评定。并均应取各类构件中最严重的安全隐患排查结果作为房屋安全隐患排查结果。

**第十九条** 砌体结构自建房符合下列条件之一者，应评定为存在重大安全隐患房屋：

（一）承重墙或柱因受压产生宽度大于1mm、缝长超过层高的1/2的竖向裂缝；或缝长超过层高1/3的多条竖向裂缝；或墙体交接处出现断裂成通缝。

（二）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。

（三）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1mm。

（四）墙或柱因偏心受压产生水平裂缝。

（五）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；

（六）存在截面尺寸不大于240mm×240mm的独立砖柱，且砖柱出现竖向或斜向裂缝、或变形严重。

**第二十条** 砌体结构自建房符合下列条件之一者，应评定为存在一般安全隐患房屋的房屋：

（一）少数墙出现多道竖向裂缝,或宽度较宽的斜向裂缝，或个别墙体交接处出现断裂成通缝。

（二）承重墙厚度小于180mm。

（三）墙体出现酥碱、女儿墙出现裂缝。

（四）出现本导则第十九条的损伤，但损伤状况尚未达到本导则第十九条的规定值。

**第二十一条** 砌体结构自建房仅存在下列损伤或无损伤时，应评定为未发现安全隐患房屋：

（一）个别墙体出现轻微裂缝。

（二）首层阳台围护墙出现水平裂缝。

（三）墙体出现轻微酥碱。

**第二十二条** 钢筋混凝土结构自建房符合下列条件之一者，应评定存在为重大安全隐患房屋：

（一）梁、板下挠，且下部受拉区裂缝宽度大于1.0mm；或梁、板受力主筋产生横向水平裂缝或斜向裂缝，缝宽大于0.5mm。

（二）梁、板主筋锈蚀引起混凝土胀裂、露筋。

（三）现浇板四周周边产生裂缝，或板底产生交叉裂缝。

（四）柱有竖向受力裂缝，混凝土保护层剥落，钢筋外露、锈蚀；或柱一侧有宽度大于1mm的水平裂缝，另一侧混凝土压碎，主筋外露、锈蚀。

（五）柱或墙产生明显倾斜，倾斜率超过1%，或其侧向位移量大于*h*/300。

（六）混凝土墙体存在多道竖向裂缝或中部存在水平或网状裂缝。

（七）简支梁、连续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，或在支座附近出现剪切斜裂缝。

（八）阳台板和雨棚等悬挑构件出现下垂变形，悬挑构件根部开裂裂缝宽度大于0.5mm。

（九）混凝土挑檐出现混凝土酥裂分块、钢筋锈蚀严重，随时有脱落风险。

（十）屋架挠度大于*l*0/200；混凝土屋架支撑系统失效导致倾斜明显，其倾斜率大于2%。

**第二十三条** 钢筋混凝土结构自建房符合下列条件之一者，应评定为存在一般安全隐患房屋：

（一）梁和楼板构件出现裂缝，且部分构件裂缝比较多。

（二）阳台板和雨棚等悬挑构件明显下垂，悬挑构件根部出现裂缝但尚未形成通长裂缝。

（三）围护墙体出现明显裂缝或女儿墙出现裂缝。

（四）出现本导则第二十二条的损伤，但损伤状况尚未达到本导则第二十二条的规定值。

**第二十四条** 钢筋混凝土结构自建房仅存在下列损伤或无损伤时，应评定为未发现安全隐患房屋：

（一）个别梁、板结构构件出现非受力轻微裂缝。

（二）围护墙体出现轻微裂缝。

**第二十五条** 钢结构自建房符合下列条件之一者，应评定为存在重大安全隐患房屋：

（一）钢结构构件连接焊缝、螺栓、铆接有多处缺失、拉开、变形、滑移、松动、剪断等损坏。

（二）构件锈蚀的数量占构件总量的10%以上，或少量梁柱构件的锈蚀程度超过构件截面面积10%。

（三）钢屋架支撑系统松动失稳，屋架下挠或倾斜，挠度大于*l*0/250或40mm，倾斜量超过*h*/150。

（四）柱、支撑等受压杆件出现平面外的侧弯变形。

（五）构件已经出现截面失稳的屈曲变形或出现拉杆变为压杆引起的变形。

（六）连接方式不当，构造有严重缺陷。

（七）钢柱顶位移，平面内大于*h*/150，平面外大于*h*/500；或大于40mm。

**第二十六条** 钢结构自建房符合下列条件之一者，应评定为存在一般安全隐患房屋：

（一）钢结构构件连接焊缝外观质量差，但未出现开焊状况。

（二）螺栓有缺失、铆接有变形等损伤。

（三）部分柱、梁和支撑存在因外力导致的局部变形或损坏等情况。

（四）出现本导则第二十五条的损伤，但尚未达到本导则第二十五条的损伤状况。

**第二十七条** 钢结构自建房仅存在下列损伤或无损伤时，应评为未发现安全隐患房屋：

（一）个别结构构件出现轻微锈蚀。

（二）围护构件出现轻微裂缝。

**第二十八条** 木结构（含木屋盖）自建房符合下列条件之一者，应评定为存在重大安全隐患房屋：

（一）木屋架下挠、歪闪明显，屋架挠度大于*l*0/120，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；或木柁（梁）构件出现横纹裂缝，屋面塌陷。

（二）木构架连接节点拔榫或松动、连接铁件严重锈蚀或部分残缺。

（三）木构件有多个结疤汇聚和炭化，有明显的变形、歪扭、腐朽、蚁蚀。

（四）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。

（五）木柱侧弯变形的矢高大于*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。

（六）围护墙与木柱明显脱开或墙体明显歪闪、开裂严重。

**第二十九条** 木结构（含木屋盖）自建房符合下列条件之一者，应评定为存在一般安全隐患房屋：

（一）木构架连接部分连接铁件锈蚀。

（二）少量木构件存在变形、歪扭、腐朽。

（三）受压或受弯木构件出现干缩裂缝，但裂缝深度或长度未达到第二十四条的规定值。

（四）出现本导则第二十八条的损伤，但损伤状况尚未达到本导则第二十八条的规定值。

**第三十条** 木结构自建房仅存在下列损伤或无损伤时，应评为未发现安全隐患房屋：

（一）木构架少量连接铁件锈蚀。

（二）木柁（梁）构件出现轻微顺纹开裂。

**第五章 自建房结构鉴定**

**第三十一条** 按照本技术导则进行自建房安全隐患排查的结论，不能代替专业机构的房屋结构安全鉴定。

**第三十二条** 经营性自建房和三层及以上非经营性自建房的安全性鉴定应依据现行北京市地方标准《房屋结构检测与鉴定操作规程》（DB11/T849-2021）进行结构检测，并依据现行国家标准《民用建筑可靠性鉴定标准》（GB50292-2015）或现行北京市地方标准《房屋结构综合安全性鉴定标准》（DB11/637-2015）中的相关规定进行结构安全性鉴定。当房屋结构安全性鉴定评级结果为*Cs*u级或*D*su级时，尚应采用国家现行行业标准《危险房屋鉴定标准》（JGJ125-2016）对房屋的危险性进行鉴定。

**第三十三条** 对于存在重大安全隐患的两层及以下非经营性自建房，可依据《危险房屋鉴定标准》（JGJ125-2016）或《农村住宅房屋危险性鉴定标准》（JGJ/T363-2014）的相关规定进行房屋危险性鉴定。

**第三十四条** 对于规划许可需要补办手续的自建房，应同时进行结构安全性与抗震能力的鉴定。

**第三十五条** 自建房鉴定应符合所依据的相关标准和北京市住房和城乡建设委员会的相关要求。

**第三十六条** 符合结构安全性要求或经结构加固等符合结构安全性要求的自建房，自建房产权人应严格按照《北京市房屋建筑使用安全管理办法》（北京市人民政府令第229号）的要求，在使用过程中应严禁擅自增层和拆改主体结构，应进行房屋使用安全的日常检查和特定检查，当房屋出现变形与损伤时，应委托房屋安全鉴定机构进行房屋安全评估或房屋安全鉴定。

**第六章 其他**

**第三十七条** 本导则附表1为自建房安全排查隐患评定表，自建房排查机构在房屋排查中均应填写。

**第三十八条** 本导则附表2为自建房结构安全隐患排查技术指导表，作为排查机构参照使用。

**第三十九条** 原《北京市自建房结构安全隐患排查技术导则（暂行）》（京建发〔2022〕222号）同时废止。

附件：1.自建房安全隐患排查评定表

2.自建房房结构安全隐患排查技术指导表

附件1

**自建房安全隐患排查评定表** 编号

|  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |
| --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- |
| **一 基本信息（房屋名称 ）** | | | | | | | | | | | | |
| **产权人 （自建人）** | |  | **身份证号码** |  | | | | | **联系电话** | |  | |
| **房屋用途** | | □自住；□经营性（□旅馆 □商店 □餐馆 □民宿 □出租 □幼儿园 □生产厂房 □其他： ） | | | | | | | | | | |
| **地 址** | | 区 街道（地区、镇、乡） 村 组（路） 号 | | | | | | | | | **建造年代** | 年 |
| **结构类型** | | □土木 □砖木 □木结构 □混凝土 □砌体（砖混） □钢结构 □其他： | | | | | | | | | | |
| **层 数** | | □单层 □两层 □三层及以上 | | | **开间数量** | | 间 | | | | **建筑面积** | m2 |
| **承重构件** | | 前墙： 后墙： 山墙： 内横墙： 柱： 梁： | | | | | | | | | | |
| **楼（屋）盖 类型** | | □现浇混凝土板 □预制板 □木屋架 □硬山搁檩 □钢屋架 □石板屋面 | | | | | | | | | | |
| **专业设计** | □正规设计院设计 □采用标准设计图集 □无 | | | | | **专业建造** | | □有资质施工单位 □工匠 □非专业队伍 | | | | |
| **二 建筑场地与地基基础安全排查结果** | | | | | | | | | | | | |
| **1 建筑场地：□**存在重大安全隐患房屋 **□**未发现安全隐患房屋  建筑场地安全隐患类型（可多选）：  □处于滑坡、崩塌、地面沉陷、山洪等危险区的场地。  □地质灾害严重、环境工程地质条件严重恶化的场地。  □房屋距离山体10m以内或地势高差很大，采用护坡、但护坡出现开裂、变形等损伤造成雨季容易垮塌的场地。 | | | | | | | | | | | | |
| **2 地基基础：□**存在重大安全隐患房屋 **□**存在一般安全隐患房屋 **□**未发现安全隐患房屋  房屋地基基础安全隐患类型（可多选）：  □地基不稳定产生滑移；  □地基基础存在不均匀沉降已导致上部结构出现较大变形或结构构件出现裂缝。 | | | | | | | | | | | | |
| **三 上部结构安全排查结果** | | | | | | | | | | | | |
| **1 结构布置合理性与加建、改造情况** | | | | | | | | | | | | |
| **结构布置** | | □承重墙、砖柱、钢柱、木柱等直接砌筑或搁置于楼板（屋面板） | | | | | | | | | | |
| **加层与扩建** | | □增加一层 （□轻钢加层 □砌体加层） □增加二层及以上 □水平悬挑扩建  □楼内增加夹层；□封院改造 □其他 | | | | | | | | | | |
| **拆改内容** | | □拆除墙体（□横墙 □外纵墙）□墙体开洞 □拆改承重柱 □其他 | | | | | | | | | | |
| **2 上部结构构件安全排查结果** | | | | | | | | | | | | |
| **上部结构：□**存在重大安全隐患房屋 **□**存在一般安全隐患房屋 **□**未发现安全隐患房屋  主体结构构件安全隐患部位（可多选）：  □墙体 □柱 □梁 □楼面板或屋面板（屋架） □阳台或雨棚板 □独立砖柱  □连接节点 □围护结构 | | | | | | | | | | | | |
| **四 排查结论** | | | | | | | | | | | | |
| **□存在重大安全隐患房屋 □存在一般安全隐患房屋 □未发现安全隐患房屋** | | | | | | | | | | | | |
| **排查单位** | |  | | | | | | | | | | |
| **排 查 人**  **（签字）** | |  | | | | | | **排 查 日 期** | |  | | |
| 建筑立面和变形与损伤照片另附 | | | | | | | | | | | | |

附件2

**自建房房结构安全隐患排查技术指导表** 编号

|  |  |  |
| --- | --- | --- |
| **一 经营性自建房结构安全隐患排查** | | |
| **存在重大安全 隐患房屋** | | □擅自增层、楼内加（夹）层、水平悬挑扩建，引起结构体系不合理、连接构造存在缺陷或存在变形与损伤的。  □擅自拆改主体承重结构或开挖地下空间，引起结构体系不合理或连接构造存在缺陷或出现变形与损伤的。  □擅自将自住房改变为人员密集的经营性场所，如培训教室、影院、KTV、网吧、酒吧、具有娱乐功能的餐馆。  □改变使用功能后导致楼（屋）面使用荷载大幅增加出现明显变形与损伤的。 |
| **存在一般安全 隐患房房屋** | | □擅自增层、楼内加（夹）层、水平悬挑扩建，但结构体系合理、连接构造合理且未出现变形与损伤的。  □擅自拆改主体承重结构或开挖地下空间，但结构体系合理、连接构造合理所涉及构件范围未出现变形与损伤的。  □擅自在承重墙体开洞口、改变洞口位置或扩大洞口尺寸，但所涉及构件未出现明显变形与损伤的。  □改变使用功能使楼（屋）面使用荷载增加，但梁、板未出现明显变形与损伤的。 |
| **未发现安全 隐患房屋** | | □对于未拆改主体结构或增层且不属于人员密集经营性场所的经营性自建房或乡（镇）、村集中建设的非经营自建房，其结构体系合理且结构构件没有明显变形与损伤的。 |
| **二 建筑场地与地基基础安全隐患排查** | | |
| **建筑场地** | **存在重大安全隐患房屋** | □处于滑坡、崩塌、地面沉陷、山洪等危险区的场地。  □地质灾害严重、环境工程地质条件严重恶化的场地。  □房屋距离山体10m以内或地势高差很大，采用护坡、但护坡出现开裂、变形等损伤造成雨季容易垮塌的场地。 |
| **地基基础** | **存在重大安全隐患房屋** | □地基不稳定产生滑移，水平位移量已经超过10mm，并有继续滑动迹象的。  □砌体墙单条竖向裂缝宽度大于10mm，或单道墙体产生多条平行沉降裂缝、且房屋整体倾斜率大于1%。  □因地基变形引起混凝土结构房屋框架梁、柱出现开裂，且房屋整体倾斜大于1%。  □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%。 |
| **存在一般安全隐患房屋** | □当地基基础存在不均匀沉降、且造成主体结构构件开裂或整体结构变形比较严重，但损伤状况尚未达到重大安全隐患房屋的规定值。 |
| **未发现安全隐患房屋** | □地基基础存在轻微的不均匀沉降，但已经趋于稳定。  □房屋没有因地基基础不均匀沉降造成上部结构构件的裂缝。 |
| **三 上部结构安全隐患排查** | | |
| **结构体系结构布置及其构件连接和结构构件变形与损伤** | **检查内容** | □结构竖向构件传力是否不合理情况检查，当发现承重墙、砖柱、钢柱、木柱等直接砌筑或搁置于楼板（屋面板）上时，应检查相关构件的变形与损伤状况。  □对于利用已有墙体接建、改建房屋，应检查新老墙体或纵横向墙体有无可靠连接，并应检查连接构件间的开裂、歪闪情况。  □对于采用轻钢加层房屋，应检查钢柱与原结构连接的可靠性，并应检查相关构件出现变形、滑移与损伤状况。  □对于采用轻钢构件（或120mm厚砖墙）与轻型屋盖等封院的房屋，应检查轻钢构件与结构构件的连接情况，并应检查相关构件的变形与损伤状况。 |
| **评定**  **标准** | □对于存在结构构件传力不连续或构件连接不可靠缺陷且出现变形与损伤现象的，应评定为存在重大安全隐患房屋。  □对于存在结构传力不合理或构件连接不可靠缺陷，但尚未出现明显变形与损伤的，应评定为存在一般安全隐患的房。 |
| **砌**  **体**  **结**  **构** | **存在重大安全隐患房屋** | □承重墙或柱因受压产生宽度大于1mm、缝长超过层高的1/2的竖向裂缝；或缝长超过层高1/3的多条竖向裂缝；或墙体交接处出现断裂成通缝。  □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。  □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1mm。  □墙或柱因偏心受压产生水平裂缝。  □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。  □存在截面尺寸不大于240mm×240mm的独立砖柱，且砖柱出现竖向或斜向裂缝、或变形严重。 |
| **存在一般安全隐患房屋** | □少数墙出现多道竖向裂缝,或宽度较宽的斜向裂缝，或个别墙体交接处出现断裂成通缝。  □承重墙厚度小于180mm。  □墙体出现酥碱或女儿墙出现明显裂缝。  □出现安全隐患房屋的损伤，但损伤状况尚未达到重大安全隐患的规定值。 |
| **未发现安全隐患房屋** | □个别墙体出现裂缝。  □首层阳台围护墙出现水平裂缝。  □墙体出现轻微酥碱。  □无缺陷和损伤。 |
| **混**  **凝**  **土**  **结**  **构** | **存在重大安全隐患房屋** | □梁、板下挠，且下部受拉区裂缝宽度大于1.0mm；或梁、板受力主筋产生横向水平裂缝或斜向裂缝，缝宽大于0.5mm。  □梁、板主筋的钢筋截面锈蚀率超过15%，或混凝土胀裂、露筋。  □现浇板四周周边产生裂缝，或板底产生交叉裂缝。  □柱有竖向受力裂缝，混凝土保护层剥落，钢筋外露、锈蚀；或柱一侧有宽度大于1mm的水平裂缝，另一侧混凝土压碎，主筋外露、锈蚀。  □柱或墙产生明显倾斜，倾斜率超过1%，或其侧向位移量大于h/300。  □混凝土墙体存在多道竖向裂缝或中部存在水平或网状裂缝。  □简支梁、连续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，或在支座附近出现剪切斜裂缝。  □阳台板和雨棚等悬挑构件出现下垂变形，悬挑构件根部开裂裂缝宽度大于0.5mm。  □混凝土挑檐的混凝土酥裂分块、钢筋锈蚀严重，随时有脱落风险。  □屋架挠度大于l0/200；，混凝土屋架支撑系统失效导致倾斜明显，其倾斜率大于2%。 |
| **存在一般安全隐患房屋** | □梁和楼板构件出现裂缝，且部分构件裂缝比较多。  □阳台板和雨棚等悬挑构件明显下垂，悬挑构件根部出现裂缝但尚未形成通长裂缝。  □围护墙体出现明显裂缝或女儿墙出现裂缝。  □出现安全隐患房屋的损伤，但损伤状况尚未达到重大安全隐患的规定值。 |
| **未发现安全隐患房屋** | □个别梁、板结构构件出现轻微裂缝。  □围护墙体出现轻微裂缝。  □无缺陷和损伤。 |
| **钢**  **结**  **构** | **存在重大安全隐患房屋** | □钢结构构件连接焊缝、螺栓、铆接有多处缺失、拉开、变形、滑移、松动、剪断等损坏。  □构件锈蚀的数量占构件总量的10%以上，或少量梁柱构件的锈蚀程度超过构件截面面积10%。  □钢屋架支撑系统松动失稳，屋架下挠或倾斜，挠度大于l0/250或40mm，倾斜量超过h/150。  □柱、支撑等受压杆件出现平面外的侧弯变形。  □构件已经出现截面失稳的屈曲变形或出现拉杆变为压杆引起的变形。  □连接方式不当，构造有严重缺陷。  □钢柱顶位移，平面内大于*h*/150，平面外大于*h*/500；或大于40mm。 |
| **存在一般安全隐患房屋** | □钢结构构件连接焊缝外观质量差，但未成为开焊状况。  □螺栓有缺失、铆接有变形等损伤。  □部分柱、梁和支撑存在因外力导致的局部变形或损坏等情况。  □出现安全隐患房屋的损伤，但尚未达到存在重大安全隐患房屋的损伤状况。 |
| **未发现安全隐患房屋** | □个别结构构件出现轻微锈蚀。  □围护构件出现轻微裂缝。  □无缺陷和损伤。 |
| **木**  **结**  **构** | **存在重大安全隐患房屋** | □木屋架下挠、歪闪明显，屋架挠度大于l0/120，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；或木柁（梁）构件出现横纹裂缝，屋面塌陷。  □木构架连接节点拔榫或松动、连接铁件严重锈蚀或部分残缺。  □木构件有多个结疤汇聚和炭化，有明显的变形、歪扭、腐朽、蚁蚀。  □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。  □木柱侧弯变形的矢高大于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。  □围护墙与木柱明显脱开或墙体明显歪闪、开裂严重。 |
| **存在一般安全隐患房屋** | □木构架部分连接铁件锈蚀。  □少量木构件存在变形、歪扭、腐朽。  □受压或受弯木构架出现干缩裂缝，但裂缝深度或长度未达到存在重大安全隐患房屋的规定值。  □出现存在安全隐患房屋的损伤，但损伤状况尚未达到存在重大安全隐患的规定值。 |
| **未发现安全隐患房屋** | □木构架少量连接铁件锈蚀。  □木结构柁（梁）构件出现轻微顺纹开裂。  □无缺陷和损伤。 |
| **砖、石墙（柱）和木柱混合承重结构** | | □分别按照本《导则》砌体结构构件和木构件、木屋架的安全隐患排查的规定进行，并取较低的安全隐患排查结果作为这类房屋安全隐患的排查结果。 |