

重庆市住房和城乡建设委员会

渝建质安〔2024〕14号

重庆市住房和城乡建设委员会 关于印发《重庆市城镇房屋结构安全排查技术 要点》的通知

各区县（自治县）住房城乡建委，两江新区、重庆高新区建设局，万盛经开区住房城乡建委、双桥经开区建设局、经开区生态环境建管局，各有关单位：

为规范和指导我市城镇房屋结构安全隐患排查和处置工作，市住房城乡建委组织编制了《重庆市城镇房屋结构安全排查技术要点》。现印发给你们，请遵照执行。

重庆市住房和城乡建设委员会

2024年3月14日

重庆市城镇房屋结构安全排查技术要点

第一章 总 则

第一条 为规范和指导我市城镇房屋结构安全隐患排查和处置工作，遏制房屋使用安全事故发生，切实保护人民群众生命财产安全，根据《城市危险房屋管理规定》（建设部令第129号）《重庆市城镇房屋使用安全管理办法》（重庆市政府令第284号）有关规定和现行有关鉴定标准，制定本要点。

第二条 本要点适用于建筑设计、鉴定类专业技术机构或建筑设计类、房屋安全鉴定类专家，开展城镇房屋结构安全隐患排查。自建房的隐患排查应执行《重庆市自建房结构安全排查技术要点》。

第三条 房屋产权人（使用人）自查、房屋管理单位安全检查、乡镇（街道）网格化日常巡查发现房屋使用中存在不安全行为隐患和不安全迹象等，可委托专业机构或专家依据本要点快速确定房屋结构安全性状及其程度，为隐患处置或进一步安全鉴定工作提供专业依据，城镇房屋结构安全排查初步判定结论应根据本要点作出。

第四条 初步判定结论不能替代房屋安全鉴定结论。

第五条 房屋结构安全排查初步判定结论分为四个安全等级

级：存在倒塌风险安全隐患、存在严重安全隐患、存在一定安全隐患、未发现安全隐患。

（一）存在倒塌风险安全隐患：房屋场地环境随时可能丧失稳定严重威胁房屋使用安全；或房屋结构已损坏，随时可能丧失稳定和承载能力，存在倒塌风险。

（二）存在严重安全隐患：房屋场地环境严重威胁房屋使用安全；地基基础不稳定，出现严重不均匀沉降；承重构件存在严重损伤、开裂或变形，承重结构显著不满足安全使用要求。

（三）存在一定安全隐患：房屋场地环境影响房屋使用安全；地基基础存在不均匀沉降现象；个别承重构件出现损伤、开裂或变形；或房屋结构存在擅自被改动、增加使用荷载等现象，承重结构不能完全满足安全使用要求。

（四）未发现安全隐患：房屋场地环境安全稳定，地基基础稳定，无不均匀沉降，承重构件无明显受力裂缝和变形，连接可靠，承重结构安全，基本满足安全使用要求。

第六条 不同安全等级的城镇房屋应分类处置。

（一）存在倒塌风险安全隐患的房屋，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，应委托安全鉴定机构进行安全鉴定，依据鉴定结论采取相应处理措施。

（二）存在严重安全隐患的房屋，应根据排查结论中的处置建议，立即采取限制使用、减少荷载、临时支顶、安全监测等临时管理措施，并立即委托安全鉴定机构进行安全鉴定，依据鉴定结论采取相应处理措施。

（三）存在一定安全隐患的房屋，应根据排查结论中的处置建议，采取限制使用、安全监测等管理措施。对存在简单易处理的安全性或耐久性等隐患问题，可依据排查报告处理措施建议，按照原设计要求或相关技术标准恢复或修缮处理，无法明确处理措施并有效处理的，应委托安全鉴定机构进行安全鉴定，依据鉴定结论采取相应处理措施。

（四）未发现安全隐患的房屋，可继续正常使用，同时定期进行安全检查与维护。

第七条 专业技术机构或专家排查后应出具并签发排查报告，排查报告应给出排查结论、处置建议或进一步安全鉴定建议，必要时应给出相应隐患的处理措施建议。

第二章 基本要求

第八条 房屋结构安全排查内容包括场地环境安全、使用安全、地基基础安全和上部结构安全。房屋场地环境安全重点排查建筑边坡、人类工程活动等威胁房屋使用安全的情况；使用安全重点排查是否拆改结构、改变使用功能等情况；地基基础安全重点排查是否存在不均匀沉降、不稳定等情况；上部结构

安全重点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。

第九条 排查人员应向产权人（使用人）了解房屋建造、改造、装修和使用情况。重点是房屋使用期间是否发生过增加楼层、增设夹层、增加隔墙、减柱减墙、建筑外扩等改变房屋承重结构等改扩建行为。

第十条 房屋结构安全排查以目视检查为主，按照房屋场地环境、房屋使用、地基基础、上部结构的顺序逐一排查，不得因房屋存在一类隐患时，中止对其它类别的排查。房屋破坏严重或濒临倒塌的，可不对房屋内部进行排查。结构安全排查时，应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。

第十一条 对房屋场地环境安全开展排查，发现房屋处于工程基坑、边坡、隧道施工和爆破施工作业等人类工程活动影响范围内的，除按照本要点排查房屋结构安全外，还应持续监测房屋结构安全状况。

第十二条 房屋结构安全排查以栋或一栋内传力体系独立（如设沉降缝）的结构单体为单位，不以户或局部结构体系为单位。

第三章 房屋场地环境安全排查

第十三条 房屋场地环境安全隐患排查应充分收集利用房屋场地及周边构建筑物已有的勘查、评估等技术资料和结果。

第十四条 房屋场地环境存在下列情形之一时，应初步判定存在严重安全隐患：

（一）房屋周边人类工程活动导致房屋周边地面沉降、房屋倾斜、结构开裂并持续变化的。

（二）房屋周边存在倒塌风险房屋，直接受其威胁的。

（三）房屋邻近的既有建筑边坡支护结构形式、整体性构造和连接等存在严重缺陷，且支护结构存在明显损伤、变形、裂缝等破坏、失稳迹象，显著影响房屋使用安全。

第十五条 房屋场地环境存在下列情形之一时，应初步判定存在一定安全隐患：

（一）房屋周边人类工程活动导致房屋周边地面沉降、房屋倾斜、结构开裂但变化已稳定。

（二）房屋邻近的既有建筑边坡支护结构形式、整体性构造和连接等存在缺陷，或支护结构出现一定损伤、变形、裂缝等迹象，影响房屋使用安全。

第四章 房屋使用安全排查

第十六条 房屋使用中存在损坏或擅自变动房屋主体承重结构现象，应初步判定为存在一定安全隐患：

（一）拆改承重墙、柱、梁、板；

- (二) 更改承重墙体洞口尺寸及位置;
- (三) 割断混凝土结构受力钢筋;
- (四) 剔打承重结构减少受力截面面积;
- (五) 钢结构损坏支撑构件,擅自焊接改变连接构造;
- (六) 其它损坏或擅自变动房屋主体承重结构现象。

当引起第五章或第六章相对应的房屋变形、开裂、损伤、破坏迹象时,应初步判定为存在严重安全隐患。

第十七条 房屋使用中存在擅自挖掘地下空间现象,应初步判定为存在一定安全隐患:

- (一) 拆改或损坏原有基础结构;
- (二) 改变条形基础或独立基础等浅基础埋置深度;
- (三) 基桩桩身外露;
- (四) 其它损坏或擅自变动房屋地基持力层和基础结构现象。

当引起第五章或第六章相对应的房屋变形、开裂、损伤、破坏迹象时,应初步判定为存在严重安全隐患。

第十八条 房屋使用中存在擅自加层(含夹层)、扩建非轻质建(构)筑物、增设非轻质墙体等现象,应依据本要点第五章、第六章的规定初步判定房屋结构安全隐患。

第十九条 房屋使用中存在擅自改变房屋使用性质现象,应依据本要点第五章、第六章的规定初步判定房屋结构安全隐

患。包括但不限于将原居住功能房屋改变为培训教室、商场、展览厅、健身房、影院、KTV、餐馆、舞厅、演出舞台、书库、档案库、贮藏室、通风机房、电梯机房等。

第二十条 房屋使用中存在擅自超过技术标准或规范规定增加房屋使用荷载现象，应依据本要点第五章、第六章的规定初步判定房屋结构安全隐患。

（一）使用非上人屋面；

（二）在楼屋面、阳台、露台、走道增大房屋使用荷载，铺设材料、堆放物品或增设花台及水池等；

（三）加装电梯；

（四）加装锅炉或消防水箱。

（五）其它擅自超过技术标准或规范规定增加房屋使用荷载现象。

第五章 地基基础安全排查

第二十二条 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：

（一）房屋地基出现局部或整体沉陷，或房屋整体产生明显倾斜；

（二）上部结构砌体墙部分出现宽度大于10mm的沉降裂缝，或单道墙体产生多条平行的竖向沉降裂缝、其中最大裂缝宽度大于5mm；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；

（三）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裂缝；

（四）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；

（五）基础已有滑动，水平位移速度连续两个月大于2mm/月，且对上部结构有显著影响或在短期内无收敛趋势。

第二十三条 房屋地基基础存在以下情形之一时，应初步判定为存在一定安全隐患：

（一）房屋地基基础有不均匀沉降，且造成房屋上部结构构件裂缝，但其宽度未达到第二十二条第（二）、（三）款的限值；

（二）因地基变形引起房屋整体产生倾斜；

（三）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；

（四）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；

（五）基础已有滑动，水平位移速度连续两个月不大于2mm/月，位移趋于稳定但对上部结构造成影响；

（六）基础基底局部被架空等可能引起房屋不安全的其他

情形。

第六章 上部结构安全排查

第二十四条 房屋结构整体牢固性存在以下情形之一,且引起相对应的变形、开裂、损伤、破坏等迹象,应初判为存在严重安全隐患:

- (一) 结构布置不合理,存在薄弱环节,未形成完整的体系;
- (二) 结构选型、传力路线不当;
- (三) 构件截面尺寸及连接构造不合理,未形成完整支撑系统。

第二十五条 房屋结构整体牢固性存在第二十四条相关情形之一,但未发现相对应的变形、开裂、损伤、破坏等迹象,应初判为存在一定安全隐患。

第二十六条 砌体结构房屋存在以下情形之一,应初步判定为存在严重安全隐患:

- (一) 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;
- (二) 支承梁或屋架端部的墙体或柱在支座部位出现多条因局部受压裂缝,或裂缝宽度已超过1mm;
- (三) 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;

(四) 承重墙、柱已经产生明显倾斜；

(五) 纵横承重墙体连接处出现通长竖向裂缝；

(六) 墙或柱出现明显挠曲鼓闪等侧弯变形现象，或在挠曲部位出现水平或交叉裂缝；

(七) 独立柱已出现宽度大于1.5mm的非受力裂缝，或有断裂、错位迹象；

(八) 承重墙体墙身非受力裂缝严重，且最大裂缝宽度已大于5mm。

第二十七条 混凝土结构房屋存在以下情形之一，应初步判定为存在严重安全隐患：

(一) 梁、板下挠，且受拉区的裂缝宽度大于1mm；

(二) 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，或在支座附近出现剪切斜裂缝；

(三) 预应力梁、板产生竖向通长裂缝，或端部混凝土酥松露筋，或预应力板底部出现横向裂缝或明显下挠变形；

(四) 主要承重柱、墙产生明显倾斜，混凝土质量差，出现严重蜂窝、露筋、裂缝、孔洞、烂根、疏松等缺陷；

(五) 柱因受压产生竖向裂缝、保护层剥落，或一侧产生水平裂缝，另一侧混凝土被压碎；

(六) 屋架的支撑系统失效，屋架平面外倾斜；

(七) 悬挑构件明显下挠变形，或支座部位出现裂缝且受拉区的裂缝宽度大于0.5mm。

第二十八条 钢结构房屋存在以下情形之一，应初步判定为存在严重安全隐患：

(一) 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；

(二) 连接方式不当，构造有严重缺陷；

(三) 受力构件因锈蚀导致截面锈损量大于原截面的10%；

(四) 屋架下挠，檩条下挠，导致屋架倾斜。

第二十九条 木结构房屋存在以下情形之一，应初步判定为存在严重安全隐患：

(一) 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；

(二) 主梁下挠，或伴有较严重的材质缺陷；

(三) 屋架下挠，或顶部、端部节点产生腐朽或劈裂；

(四) 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。

第三十条 石砌墙体房屋存在以下情形之一，应初步判定为存在严重安全隐患：

(一) 墙体严重开裂；

(二) 部分墙体或柱严重歪斜；局部倒塌或有倒塌危险；

(三) 当墙体采用乱毛石、鹅卵石砌筑，且砌筑砂浆为泥浆或无浆干砌时。

第三十一条 生土墙房屋存在以下情形之一，应初步判定为存在严重安全隐患：

(一) 墙体严重开裂；

(二) 部分墙体严重歪斜。

第三十二条 砌体结构房屋存在以下情形之一时，应初步判定为存在一定安全隐患：

(一) 墙体高厚比超过现行国家标准《砌体结构设计规范》GB50003允许高厚比的1.2倍；

(二) 承重墙或砖柱因偏心受压产生水平裂缝；

(三) 承重墙或砖柱出现侧向变形现象，或出现因侧向受力产生水平裂缝；

(四) 门窗洞口上砖过梁产生裂缝或下挠变形；

(五) 砖筒拱、扁壳、波形筒拱的拱顶沿纵向产生裂缝，或拱曲面变形，或拱脚位移，或拱体拉杆锈蚀严重，或拉杆体系失效等；

(六) 房屋底层大空间，且未采用局部框架结构，上部小空间，且采用自重较重的砌筑墙体分隔；

(七) 承重砌体墙风化剥落，厚度不超过墙体深度1/3，有

效截面削弱不超过15%的情形。

第三十三条 混凝土结构房屋存在以下情形之一时，应初步判定为存在一定安全隐患：

（一）柱、梁、板、墙的混凝土保护层因钢筋锈蚀而大范围脱落、露筋；

（二）混凝土梁板出现非受力裂缝的情形，且分析表明已影响结构的受力；

（三）现浇板面周边产生裂缝，或板底产生交叉裂缝；

（四）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；

（五）混凝土墙中部产生斜裂缝；

（六）屋架产生下挠，且下弦产生横断裂缝；

（七）悬挑构件下挠变形，或支座部位出现裂缝。

第三十四条 钢结构房屋存在以下情形之一时，应初步判定为存在一定安全隐患：

（一）梁、板下挠；

（二）实腹梁侧弯变形且有发展迹象；

（三）梁、柱等位移或变形较大；

（四）钢结构构件（柱、梁、屋架等）有多处轻微锈蚀现象。

第三十五条 木结构房屋存在以下情形之一时，应初步判定为存在一定安全隐患：

（一）檩条、龙骨下挠，或入墙部位腐朽、虫蛀；

（二）木构件存在心腐缺陷；

（三）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。

（四）封入墙、保护层内的木构件或其连接已受潮。

第三十六条 石砌墙体房屋存在以下情形之一时，应初步判定为存在一定安全隐患：

（一）石料规整性差，砌筑质量差；

（二）墙体普遍开裂，明显空鼓，部分石料松动；

（三）纵横墙体脱闪，个别墙体或柱歪斜；

（四）当墙体采用乱毛石、鹅卵石砌筑，或砌筑砂浆为泥浆、无浆干砌时。

第三十七条 生土墙房屋存在以下情形之一时，应初步判定为存在一定安全隐患：

（一）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；

（二）墙面明显剥蚀，空鼓严重；

（三）纵横墙体脱闪，个别墙体歪斜；

（四）墙体处于长期受潮状态或周边排水不畅。

第七章 其他

第三十八条 经排查判定不存在安全隐患情形的，可初步判定为未发现安全隐患；判定存在安全隐患情形的，应根据房屋场地环境、房屋使用、地基基础、上部结构的分项排查结果中最严重的等级确定整栋房屋排查结论。

第三十九条 排查结论为存在严重安全隐患的房屋，还应根据场地周边环境影响严重程度，地基基础和承重结构的承载功能受损程度和结构整体性缺陷程度，综合判定其是否存在倒塌风险，并对危险部位及危险原因作出说明。

第四十条 按本要点尚不能判定为存在倒塌风险安全隐患、严重安全隐患或一定安全隐患，但排查中发现结构存在异常情况的，应依据第五条对倒塌风险安全隐患、严重安全隐患和一定安全隐患的定义，作出初步判定。

第四十一条 房屋的附属结构或设施，集体土地上的房屋可参照本要点对其进行排查并给出处置建议。

附件：城镇房屋结构安全排查报告（模版）