

# 江门市自建房安全隐患排查 技术指南

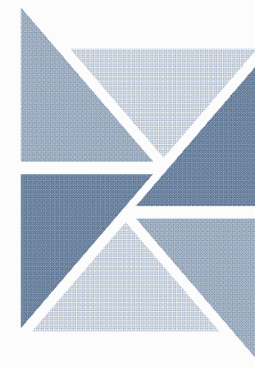
江门市住房和城乡建设局

2022年7月11日

# 目 录

## CONTENTS

- [ 01 ] 房屋基本知识
- [ 02 ] 自建房安全事故
- [ 03 ] 自建房安全隐患分类
- [ 04 ] 自建房安全隐患排查



## 一、房屋基本知识

### 1.1 房屋安全的关键影响因素

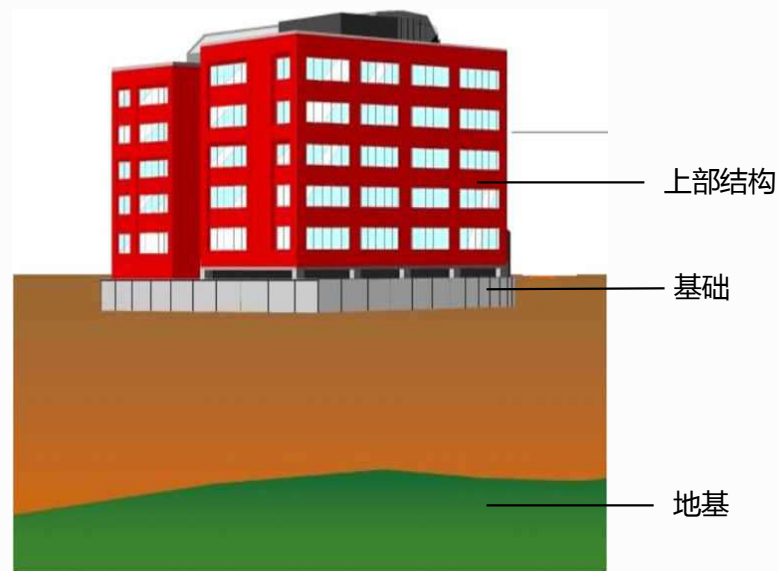
### 1.2 常见的房屋结构

### 1.3 常见的基础类型

### 1.1 房屋安全的关键影响因素

房屋是人类的庇护所，为人们提供生产生活的空间；  
房屋的主要组成部分为地基、基础、上部结构。

上部结构：遮风挡雨、承受荷载，满足空间要求；  
基础：将房屋上部的荷载传给地基；  
地基：承载房屋的重量。



地震、地质灾害、风、雪等自然因素可直接损坏房屋。

人们对房屋的场地选址、基础和结构的设计、建造、使用、维护保养等情况，  
对房屋安全也有重要影响。



## 1.2 常见的房屋结构

### 1.2.1 砌体/砖混结构

指建筑物中竖向承重结构的墙采用砖或者砌块砌筑，构造柱以及横向承重的梁、楼板、屋面板等采用钢筋混凝土结构。也就是说砖混结构是以小部分钢筋混凝土及大部分砖墙承重的结构。

特点：抗震能力差、强度低、高度受到限制、结构自重大、稳定性能差。在城市老城区、乡镇、农村广泛分布；2000年以前的城镇房屋多采用此种结构类型。



### 1.2.2 钢筋混凝土结构。

承重构件如梁、板、柱、墙（剪力墙）、屋架等，是由钢筋和混凝土两大材料构成；围护构件如外墙、隔墙等，是由轻质砖或其它砌块做成。

特点：结构的适应性较强，抗震性能较好，耐用年限较长。常用作多高层住宅、办公楼、学校、商场、工业厂房、仓库等，分布于城市、乡镇。

具体包括：框架结构、框架剪力墙结构、剪力墙结构、筒体结构、框架筒体结构和筒中筒等。



## 1.2.3 钢结构

由钢制材料组成的结构，是主要的建筑结构类型之一。结构主要由型钢和钢板等制成的梁钢、钢柱、钢桁架等构件组成，并采用了硅烷化、纯锰磷化、水洗烘干、镀锌等除锈防锈工艺。各构件或部件之间通常采用焊缝、螺栓或铆钉连接。

特点：自重较轻，且施工简便，广泛应用于大型厂房、场馆、超高层等领域。钢结构容易锈蚀，一般钢结构要除锈、镀锌或涂料，且要定期维护。

钢结构常用作集贸市场、加工厂、车棚等，主要分布于城市、乡镇地区；多兴建于2000年以后。



钢结构

## 1.2.4 砖木/木结构

主要承重构件是用砖、木做成。其中，竖向承重构件的墙体和柱采用砖砌，水平承重构件的楼板、屋架采用木材。通过各种金属连接件或榫卯手段进行连接和固定。其维护结构与支撑结构相分离，抗震性能较高；取材方便，施工速度快等等。

缺点：易遭受火灾，白蚁侵蚀，雨水腐蚀，相比砖石建筑耐久性短。

特点：广泛建于上世纪五、六十年代，广泛分布于农村地区、景区，它的耐用年限短，设施不完备。



砖木结构



木结构



### 1.2.5 生土结构

未经焙烧的土坯、灰土和夯土，在模具内经夯实形成的土墙为承重墙体的房屋。生土结构外墙一般较厚，其热阻和热惰性指标均较大，从而使建筑内部呈现冬暖夏凉的特性；生土结构墙体的多孔属性，使生土墙对室内空气湿度具有一定调节能力。

缺点：抗震性能弱；房屋纵横墙连接处受力复杂，当交界处连接不好时，易出现竖向裂缝，受雨水冲刷，承重墙体的耐久性易受影响。

特点：生土结构常用作住宅，广泛分布于农村地区、景区，一般配套采用木瓦屋面；多兴建于2000年以前。



生土结构

### 1.2.6 石/土石结构

主要以石墙承重，不仅墙体、门窗用石材，屋顶、梁柱、楼梯等几乎所有的建筑构件都用石材制作，木、瓦、土等其它建筑材料相对较少，而且大多建筑石材皆为粗加工，平面布局也较为随意简单。传统的房屋类型主要分布在闽南的泉州、漳州地区。

特点：房屋连接不好、整体性不好，不利于结构承载。基本无抗震构造措施，抗震不利。在中强地震作用下容易发生石梁、石板断裂或石墙外闪等破坏，危及人身安全。



石结构



土石结构

## 1.3 常见的地基基础

桩基础：入土深度一般在几米到几十米，也称为“深基础”。常见的桩有混凝土桩、松木桩等。适用于上部结构重量大、或场地土松软的地区。珠三角、沿海地区等软土地区广泛使用桩基础。



松木桩



预制管桩



灌注桩

独立基础、条形基础、筏板基础：以形状划分，通常埋入深度较浅，也称为“浅基础”。浅基础常用混凝土建造，其中条形基础也常采用砖、毛石、石灰等进行建造。适用于上部结构的重量不大、或场地土坚硬的地区。山区、农村地区常使用浅基础。



独立基础



筏板基础



条形基础



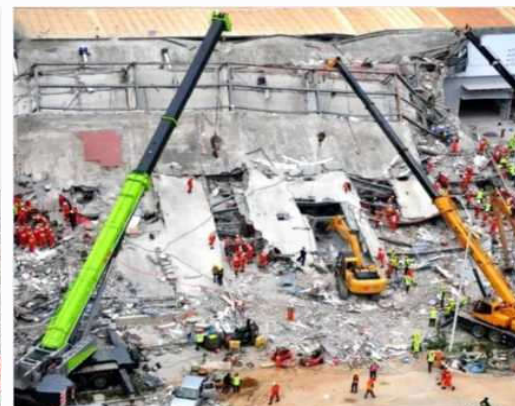
条形基础

## 二、自建房安全事故

### 2.1 自建房倒塌警示案例

#### 2.1 自建房倒塌警示案例

房屋安全直接关系到人民群众的生命财产安全，关乎社会稳定。近年来，全国各地累计发生了多起房屋倒塌事故，造成群死群伤。房屋安全责任人应吸取教训，落实主体责任，重视房屋安全隐患排查，杜绝悲剧再次发生！



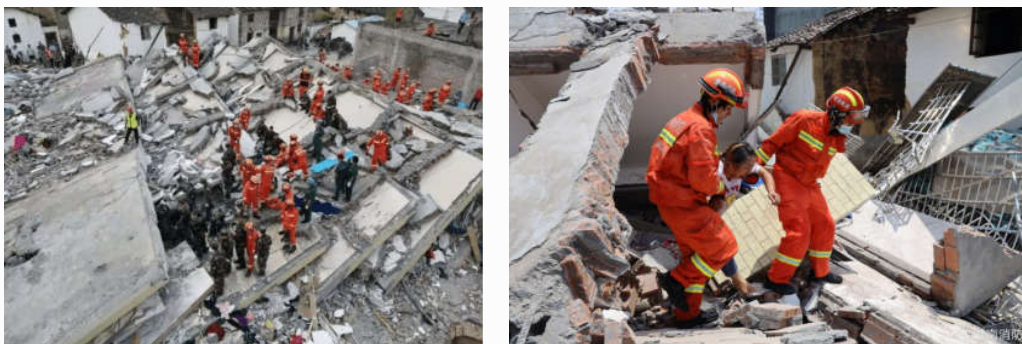
2016年10月10日，浙江省温州市鹿城区民房倒塌，发生倒塌事故的4间房屋为农民自建房，处城中村，共6层，事故原因为该自建房年代久、质量差，地质基础不牢。



2020年8月29号，山西临汾陈庄村聚仙饭店突然发生坍塌事故，事故共造成29人遇难7人重伤。聚仙饭店注册成立于2003年，系村民自建房，曾先后六次进行改扩建。发生坍塌事故的宴会厅由前后两栋房屋形成的院子上加盖预制板而建成；预制板上又搭建了彩钢板顶棚，预制板和彩钢板所形成的夹层用于堆放杂物。



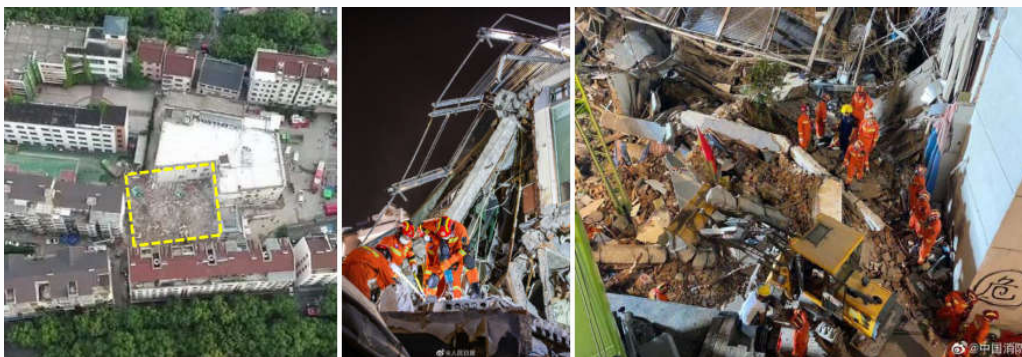
## 江门市自建房屋安全隐患排查指南



2021年6月19日，湖南郴州市汝城县卢阳镇一居民自建房垮塌，造成5人死亡。从现场拍摄到的照片来看，楼房如“多米诺骨牌”一样，向一边倒塌下去。据反映，该建筑建于2018年，七层砖混结构，几乎没有构造柱；事发期间，旁边有一个工地正在打地基。房屋自建过程中普遍存在“三无”情况，即建房无设计图纸、施工队伍无资质、无施工监理单位，房屋安全隐患高。



2022年4月29日，湖南省长沙市长沙医学院北门附近某楼房倒塌；房屋为6层半砖混结构，建筑面积约800平方米，1楼为门面、2楼为饭店、3楼为私人影院、4-6楼为家庭旅馆，6楼以上阁楼为自住房。该房屋倒塌前存在加层扩建、出具虚假房屋安全鉴定报告等行为。



2021年7月12日，江苏省苏州市吴江区油车路188号四季开源酒店辅房发生倒塌事故，造成17人遇难。据反映，该建筑楼龄30年以上，为自建房，为地上三层砖混结构，屋面存在钢结构加建。事故原因初步认定系违法私改。

## 三、自建房安全隐患分析

### 3.1 建筑场址安全隐患

### 3.2 地基基础安全隐患

### 3.3 上部结构安全隐患

### 3.4 房屋使用安全隐患

### 3.1 建筑场址安全隐患

建筑场址安全隐患指房屋建筑周边存在垮塌、沉陷等安全隐患，且该安全隐患可能对房屋建筑的稳定产生影响，在特殊的特殊环境下（如暴雨、台风等）可能引起建筑产生安全事故。常见的场址安全隐患有：临近低洼洪涝、临近河沟、临近滑坡、临近未支护的基坑、临近高坡、临近危房等。



临近低洼洪涝地段



临近河沟地段



临近滑坡地段



临近未支护的基坑地段



## 3.2 地基基础安全隐患

地基基础安全隐患指房屋建筑地基基础承载力不足或地基基础不均匀，在房屋建筑等上部荷载作用下，地基基础发生沉降、变形等，使房屋建筑产生整体倾斜、张拉裂缝及水平滑移。

常见的地基基础安全隐患有：因设计或施工不当导致地基基础沉降量大、不均匀沉降、滑移、崩塌下陷、浸水丧失承载力、水土流失崩塌等，常见有：

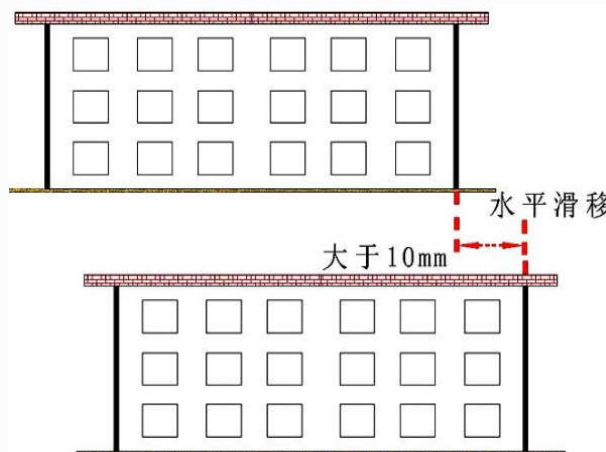
- (1) 房屋出现肉眼可见的明显倾斜；
- (2) 地基出现不均匀沉降导致房屋建筑上部结构产生裂缝；
- (3) 地基不稳定，产生明显滑移，且仍有继续滑动的迹象。



房屋出现肉眼可见的明显倾斜



地基出现不均匀沉降，导致房屋上部结构产生裂缝。裂缝以贯穿性的斜向裂缝为主，且底层裂隙多、宽度大，逐层往上减少、减小，建筑物不均匀沉降常常伴有室内外地面变形。



地基基础产生滑移，建筑临近基坑边坡的地面出现平行于边坡的裂缝，且仍有继续滑动的迹象。



### 3.3 上部结构安全隐患

上部结构安全隐患指房屋建筑上部结构的设计、强度不达标，在建筑荷载作用下，房屋建筑主要承重构件出现变形、错位、失衡等，使房屋存在垮塌、破损等安全风险。

常见的地基基础安全隐患有：

（1）结构构件变形：承重墙或柱倾斜、梁下挠、钢结构弯曲或扭转、钢构件局部变形等。

（2）结构构件开裂：承重构件墙、柱、梁、板构件开裂，可能由承载力不足、变形过大或耐久性损伤引起。

（3）结构构件损伤：砌体材料风化剥落、钢材钢筋锈蚀、混凝土保护层脱落、木材腐烂虫蛀等。

（3）结构构件损伤及阳台、雨棚、女儿墙等不牢固：是指其与主体连接处存在开裂、损伤，或出现松动、明显变形等不牢固。



房屋建筑承重构件在建筑荷载作用下发生变形



房屋建筑承重墙、柱等在建筑荷载作用下产生张拉裂缝。



房屋建筑砌体材料出现风化剥落、混凝土保护层脱落、木材腐烂虫蛀等。



房屋建筑的阳台、女儿墙等与主体连接处存在开裂、损伤，导致阳台、女儿墙等发生坍塌。

### 3.4 房屋使用安全隐患

房屋使用安全隐患指房屋产权人（使用人、管理人）在未经鉴定或设计许可情况下，对房屋进行违规改、扩建或随意改变房屋的使用功能等，从而影响房屋的安全稳定。

常见的房屋使用安全隐患有：

（1）违规改建：是指未经鉴定或设计许可，对结构楼板、梁进行局部切割、整体拆除或增设；对承重墙、柱进行拆除或增设；对部分承重墙体直接拆除、相应位置增设梁构件。

（2）违规扩建：是指未经鉴定或设计许可，在建筑物楼层中增设夹层、在建筑物屋面加建楼层；在建筑物外部搭建、扩建。

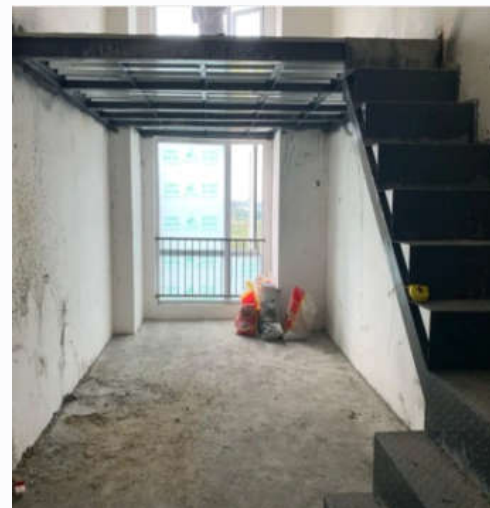
（3）常见日常使用安全隐患：随意改变房屋的使用功能、楼面超载、私挖地下室、频繁装修、分隔群租、房屋存在燃气爆炸或火灾隐患。



房屋产权人（使用人、管理人）非法拆除房屋承重墙、柱，改变房屋结构。



房屋产权人（使用人、管理人）违规增设夹层、违规增建楼层。



随意改变自建房使用功能，非法将自建房改为商超、KTV等人员密集型经营性场所。



## 四、自建房安全隐患排查

### 4.1 排查依据

### 4.2 排查范围及内容

### 4.3 排查步骤

### 4.4 自建房安全隐患初步判定

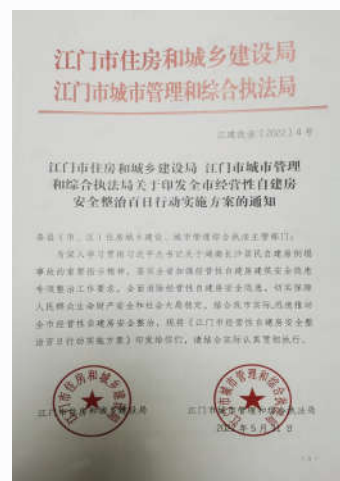
#### 注意：

1. 自建房安全隐患初步判定结论应依据本要点在产权人自查和现场排查的基础上作出；
2. 初步判定结论不能替代房屋安全鉴定；
3. 经营性自建房安全隐患应由专业技术人员进行排查。

### 4.1 排查依据

为深入贯彻落实习近平总书记对湖南长沙居民自建房倒塌事故的重要指示和李克强总理批示精神，扎实推进全市自建房安全专项整治工作，全面消除自建房安全隐患，切实保障人民群众生命财产安全和社会大局稳定，我市迅速开展全市自建房安全专项排查整治工作。

本指南依据《江门市经营性自建房安全专项整治百日行动实施方案》、《江门市自建房安全专项整治工作实施方案》及《自建房结构安全排查技术要点（暂行）》，结合我国现行法律法规、技术标准、工程实际经验、公开新闻报导及网络材料编制，旨在为我市自建房安全专项排查整治工作提供技术支持。



江门市经营性自建房安全专项整治百日行动实施方案



江门市自建房安全专项整治工作实施方案



自建房结构安全排查技术要点（暂行）

由于手册篇幅有限，若在使用中发现实际房屋存在图册不覆盖的情况，调查人应参照我国有关技术标准进行安全隐患排查。



## 4.2 排查范围及内容

### 4.2.1 排查范围

各地要在持续推进城镇、农村房屋安全隐患排查整治的基础上，对本行政区域内城乡所有自建房进行拉网式、全覆盖排查摸底，确保不留死角、不留盲区。重点围绕城乡结合部、城中村、安置区、学校医院周边、集贸市场、工业园区等区域，突出人员密集、涉及公共安全的经营性自建房，排查以下八类房屋：

- （1）3层及以上，聚集人流10人以上的房屋；
- （2）用于教育、医疗、养老、托幼等公共服务性和饭店、旅馆、商超、休闲娱乐等经营性的房屋；
- （3）违规改为经营用途及改扩建的房屋；
- （4）疑似使用海砂建造的房屋；
- （5）在建工程深基坑周边及地质灾害易发区的房屋；
- （6）砖木结构和砖混结构的房屋；
- （7）建筑年代时间较长、建设标准较低、失修失养严重的房屋；
- （8）其他安全隐患较大的、人流聚集场所周边的房屋。

### 4.2.2 排查内容

各镇（街）要全面摸清自建房基本情况，包括建造年代、结构类型、建造方式、使用情况、建设及运营相关行政许可手续等，并重点排查以下三个方面：

（1）结构安全性。主要包括：地基基础安全性、上部结构安全性

排查自建房设计、施工单位是否具有合法资质，产权人（使用人、管理人）是否擅自改变使用功能，是否擅自改变梁、柱、承重墙等建筑结构和布局，是否存在违法改扩建（含加层、增设夹层、开挖地下空间、分隔群租、搭设构筑物等情形），房屋建筑是否出现地基沉陷、滑移及建筑结构开裂、位移、变形、损坏（特别是墙体、梁柱、楼板以及悬挑式阳台等关键部位明显裂痕）等安全隐患。

（2）房屋使用安全性。主要包括：经营安全性、建设合法合规性

经营安全性。排查产权人（使用人、管理人）是否将存在重大结构安全隐患的自建房用作生产经营或提供给公共活动使用，自建房是否符合各行业经营许可有关场地、场所安全的要求，是否符合城镇燃气安全、消防安全有关规定，特别是用于餐饮经营的场所是否安装燃气泄漏报警装置等。

建设合法合规性。排查产权人（使用人、管理人）是否存在违法占地建设、未取得规划许可或未按规划许可进行建设、未取得施工许可擅自施工、未经竣工验收擅自投入使用等违法违规行为。

## 4.3 排查步骤

### 4.3.1 排查顺序

自建房屋安全隐患排查遵循“问、望、查”三步走策略，坚持先周边、后内部，先下部、后上部，先宏观、后细节的顺序进行。

问	房屋建造、使用、改建、扩建、装修情况； 房屋异常响动、结构变形及损伤、设备运行情况。
望	房屋周边场地是否临近滑坡、基坑、其他危楼； 房屋是否倾斜、地坪是否存在沉陷； 房屋结构类型，查看构件变形、开裂、损伤情况； 其他改建、扩建、不当使用、超载使用情况。
查	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、重垂线等工具进行测量。

(1) 先周边、后内部。

观察从外部整体，到房屋内部细节构造，详细记录房屋缺陷。

(2) 先下部、后上部。

先进行场址安全、地基基础安全排查，再进行上部结构安全排查。基础结构布置、几何参数、钢筋配置、构造做法、埋置深度等是否满足原设计要求？基础附近埋设物情况，如污水检查井、化粪池、排水管道渗漏等对基础的影响；相邻建筑基础的影响。该建筑基础是否存在不均匀沉降、开裂等其它严重静载缺陷，裂缝位置、裂缝长度、裂缝宽度、裂缝特征、裂缝发展趋势、房屋是否出现倾斜，建筑整体裂缝分布情况等。

查勘基础工作状态：基础材料强度等级、施工质量、是否出现碱化、风化、歪闪、位移等情况，记录完损程度，检测砂浆、混凝土强度等级。该建筑基础是否设置地下室。必要时基础附近选点开挖，检测基础相关尺寸、材料（如：混凝土强度等级及配筋构造）。

(3) 先宏观、后细节。

看整体：是否加层、是否倾斜、整体是否滑落、外观损伤及破坏等情况。

看局部：墙体是否出现明显倾斜、闪鼓、失稳、开裂、变形、风化、灰缝酥松、碱蚀，潮湿损坏的部位范围、程度？裂缝位置、裂缝长度、裂缝宽度、裂缝特征、裂缝发展趋势？连接（节点）构造等是否符合国家现行设计规范、砌体的整体性如何？门窗口上部券体（砖砌弧拱、平拱过梁）的裂缝损坏情况，有无危险？砌筑质量，组砌形式是否合理？砖的品种、质量，浆强度等级？

### 4.3.2 重点排查对象

(1) 房屋外部：

房屋周边环境情况；

房屋的层数、平立面布置、主要建筑材料、楼(屋)盖形式等；

地基基础的稳定和变形情况；

房屋是否有整体倾斜、变形；

房屋外观损伤和破坏情况。

(2) 房屋内部：

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。

(3) 房屋构件检查：

承重墙体、柱、梁、楼板、屋盖构件的材质、有无受力或变形裂缝及程度等；

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；

木构架承重房屋的刚性围护墙及其与承重木构架的连接；

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。

## 4.4 自建房安全隐患初步判定

依据住建部印发的《自建房结构安全排查技术要点（暂行）》，对城乡居民自建房屋结构安全隐患排查，可将自建房屋安全隐患初步判定结论分为三级，其对应的房屋特征及处置措施具体如下：

隐患等级	房屋特征	处置措施
存在严重安全隐患	1.房屋地基基础不稳定，出现明显不均匀沉降； 2.承重构件存在明显损伤、裂缝或变形，随时可能丧失稳定和承载能力； 3.结构已损坏，存在倒塌风险。	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。
存在一定安全隐患	房屋地基基础无明显不均匀沉降，个别承重构件出现损伤、裂缝或变形，不能完全满足安全使用要求。	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。
未发现安全隐患	房屋地基基础稳定，无不均匀沉降，梁、板、柱、墙等主要承重结构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。	可继续正常使用，同时定期进行安全检查与维护。

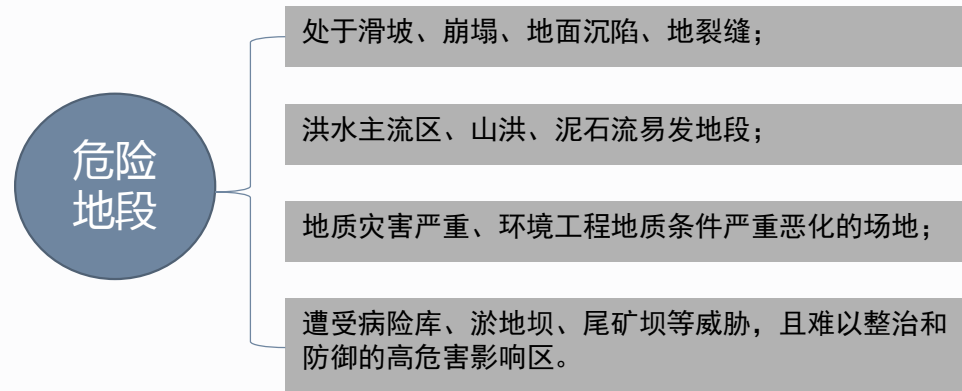
**注意：**（1）初步判定结论不能替代房屋安全鉴定；  
（2）经营性自建房屋安全隐患应由专业技术人员进行排查。

房屋安全排查基本要求，以目视检查为主，按先整体后构件的顺序进行，排查中的重点内容如下：

- （1）地基基础安全：是否存在不均匀沉降、不稳定等情况。
- （2）上部结构安全：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。
- （3）房屋使用安全：是否发生过改变功能、增加楼层、增设夹层、建筑外扩及改变房屋主体结构等改扩建行为。

### 4.4.1 房屋建筑场址安全隐患初步判定

房屋场址的安全排查分快速评定与详细鉴定两步。快速评定主要是依据当地规划资料，明确哪些地段属于危险地段；对于未明确是否属于危险地段，但历史上有多次遭受过灾害的地段，应由专业部门进行详细评定。



危险地段房屋“存在重大结构安全隐患可能发生坍塌”，必须立即采取措施。



### 4.4.2 地基基础安全隐患初步判定

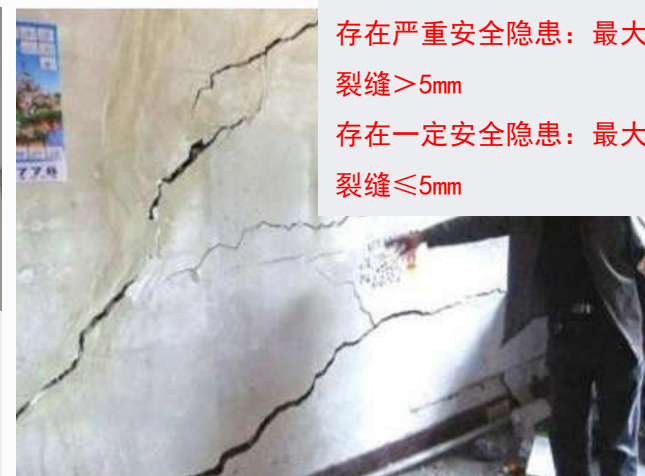
因房屋建筑地基基础沉降、变形而导致房屋建筑产生安全隐患。



房屋地基出现局部或整体沉陷，即地基基础下陷引起室外地坪开裂或地基出现大范围沉陷；——存在严重安全隐患。

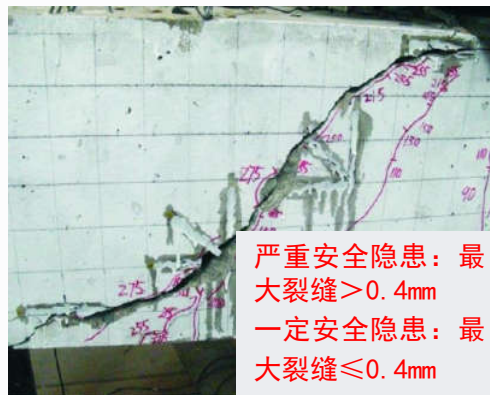


严重安全隐患：最大裂缝 $>10\text{mm}$   
一定安全隐患：最大裂缝 $\leq 10\text{mm}$



存在严重安全隐患：最大裂缝 $>5\text{mm}$   
存在一定安全隐患：最大裂缝 $\leq 5\text{mm}$

地基产生不均匀沉降，且上部结构砌体墙部分出现沉降裂缝，或单道墙体产生多条平行的竖向裂缝。

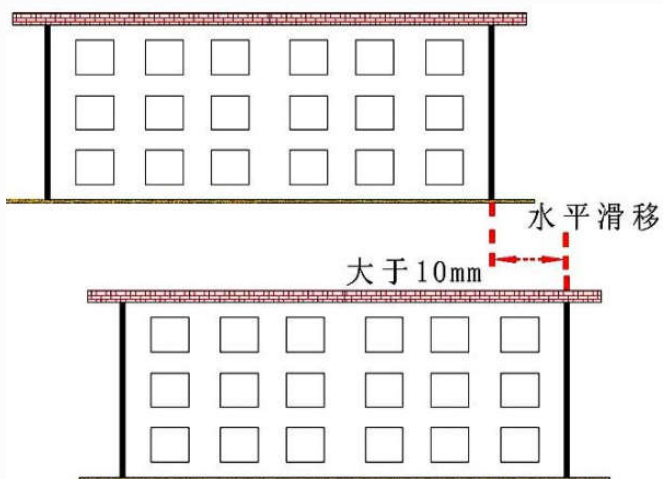


严重安全隐患：最大裂缝 $>0.4\text{mm}$   
一定安全隐患：最大裂缝 $\leq 0.4\text{mm}$



严重安全隐患：最大裂缝 $>0.5\text{mm}$   
一定安全隐患：最大裂缝 $\leq 0.5\text{mm}$

混凝土梁产生斜裂缝，或梁柱节点出现裂缝。



地基不稳定导致房屋产生水平滑移，且对上部结构有显著影响或有继续滑动迹象（即建筑地面出现水平裂缝）。当滑移量 $>10\text{mm}$ 时，存在严重安全隐患；滑移量 $\leq 10\text{mm}$ 时，存在一般安全隐患。



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%——存在一定安全隐患。



钢筋混凝土墙出现竖向裂缝——存在严重安全隐患。

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：

- 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；

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：

- 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；
- 基础基底局部被架空等可能引起房屋坍塌的其他情形。



### 4.4.3 上部结构安全隐患初步判定

因房屋建筑上部结构的设计、强度不达标，在建筑荷载作用下，房屋建筑主要承重构件出现变形、错位、失衡等，使房屋存在垮塌、破损等安全风险。

#### (1) 砌体/砖混结构



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——存在严重安全隐患。



纵横承重墙体连接处出现通长竖向裂缝——存在严重安全隐患。



承重墙、柱已经产生明显倾斜——存在严重安全隐患。





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——存在严重安全隐患。



承重墙或砖柱出现侧向变形现象，或承重墙或砖柱因偏心受压产生水平裂缝；——存在一定安全隐患。



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——存在严重安全隐患。



门窗洞口上砖或梁产生裂缝或下挠变形；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。——存在一定安全隐患。

砌体结构房屋存在以下情形之一时，也应初步判定为存在一定安全隐患：

- 承重墙厚度小于180mm；
- 建筑高度与面宽宽度的比值超过2.5；
- 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；
- 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；
- 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；
- 采用预制板作为楼屋面，未设置圈梁，未采取有效的搭接措施；
- 承重砌体墙根部风化剥落，厚度不超过墙体厚度1/3的情形。

### (2) 钢筋混凝土结构

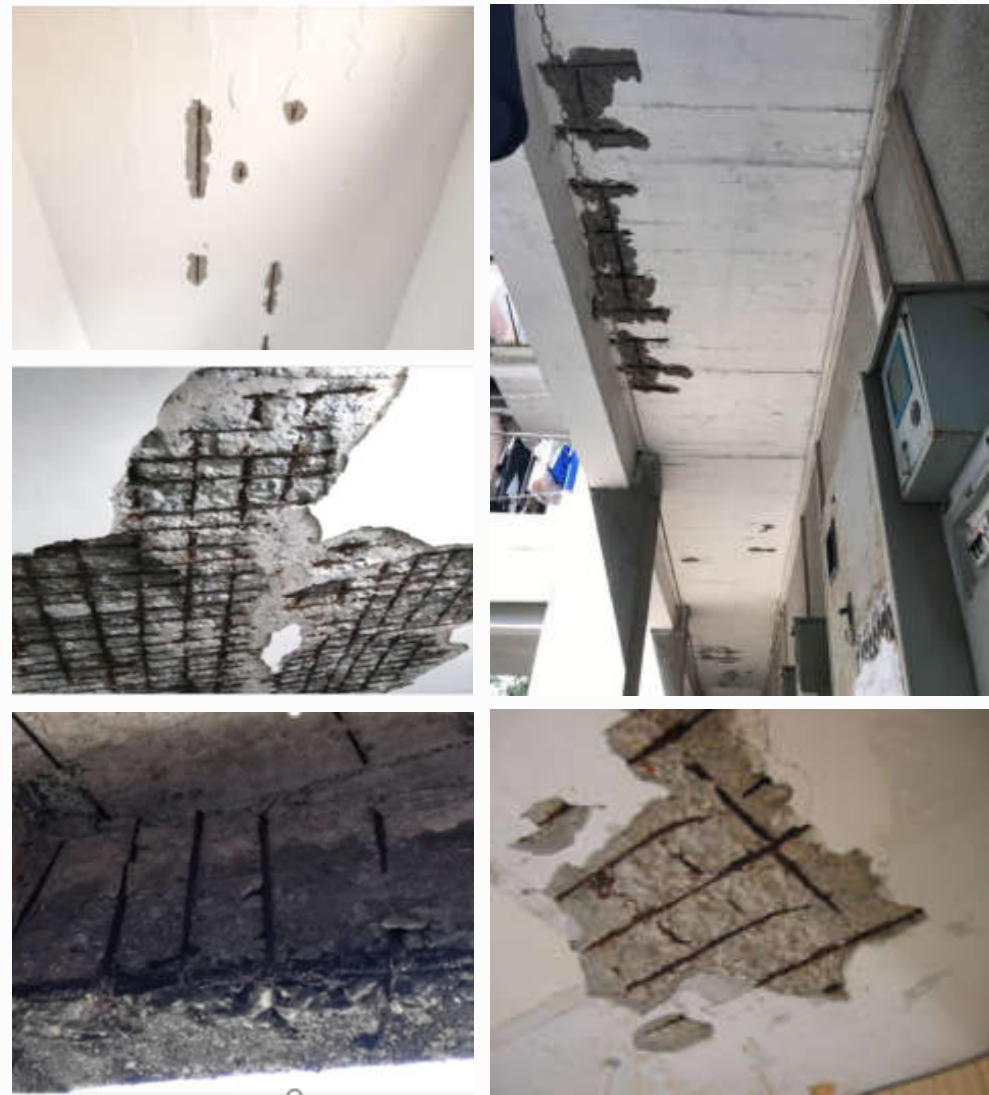


梁、板下挠，且受拉区的裂缝宽度大于1mm；梁跨中或中间支座受拉区产生竖向裂缝，裂缝延伸达梁高的2/3以上且缝宽大于1mm，或在支座附近出现剪切斜裂缝。——存在严重安全隐患。





主要承重柱产生明显倾斜，混凝土质量差，出现蜂窝、露筋、裂缝、孔洞、烂根、疏松、外形缺陷、外表缺陷——存在严重安全隐患。

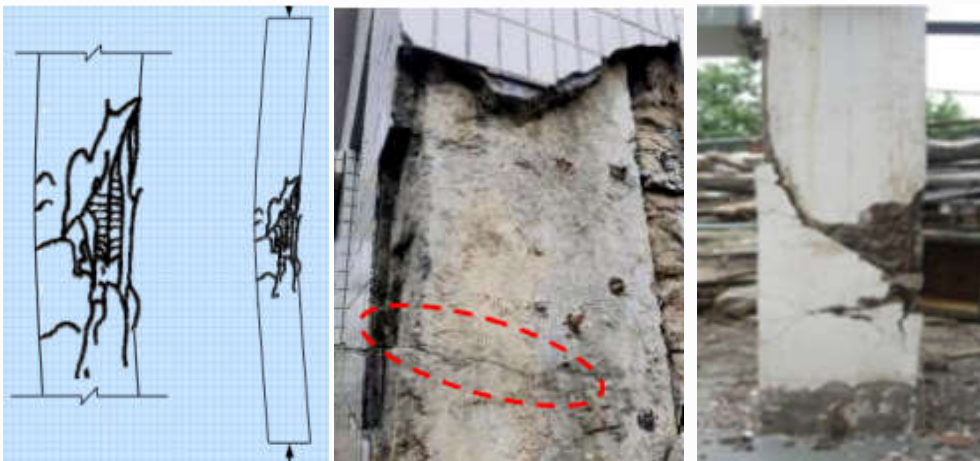


柱、梁、板、墙的混凝土保护层因钢筋锈蚀而严重脱落、露筋；预应力板产生竖向通长裂缝，或端部混凝土酥松露筋，或预制板底部出现横向裂缝或下挠变形。——存在一定安全隐患。





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。——存在一定安全隐患。



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。——存在严重安全隐患。

混凝土结构房屋存在以下情形之一时，应初步判定为存在**严重安全隐患**：

- 混凝土梁、板出现宽度大于1mm非受力裂缝的情形；
- 屋架的支撑系统失效，屋架平面外倾斜。

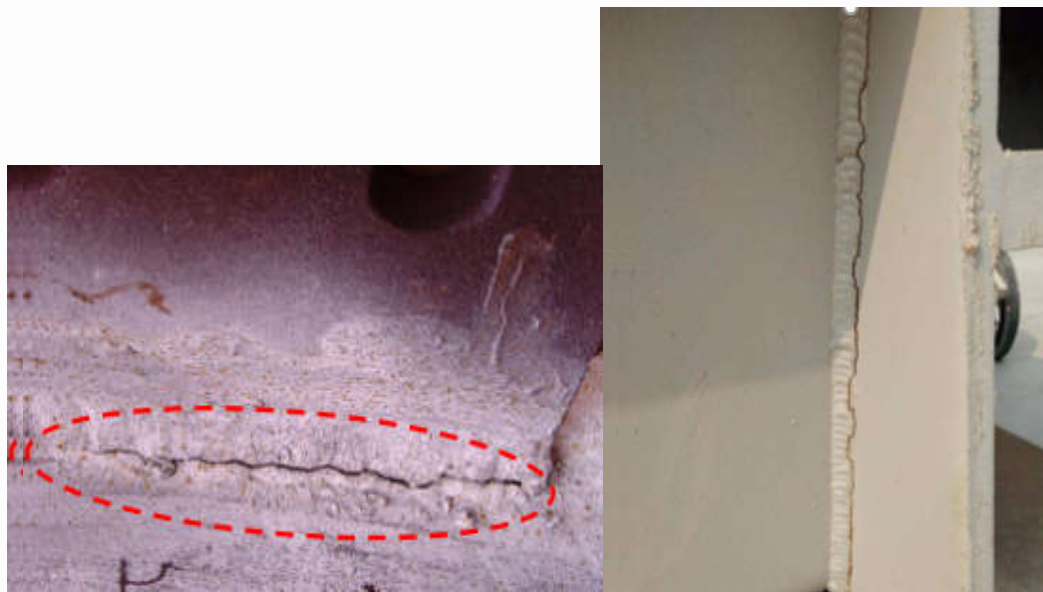
混凝土结构房屋存在以下情形之一时，应初步判定为存在**一定安全隐患**：

- 现浇板面周边产生裂缝，或板底产生交叉裂缝；
- 混凝土墙中部产生斜裂缝；
- 屋架产生下挠，且下弦产生横断裂缝；
- 悬挑构件下挠变形，或支座部位出现裂缝；
- 混凝土梁板出现宽度1mm以下非受力裂缝的情形。

### （3）钢结构



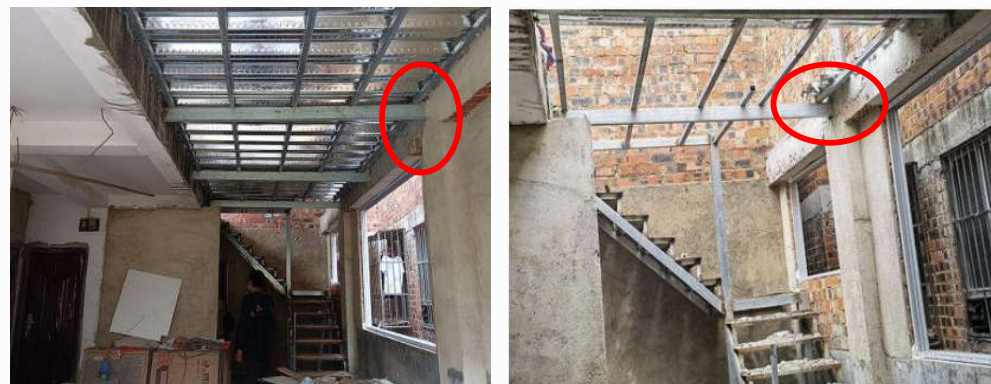
焊缝、螺栓等有拉开、变形、滑移、松动、剪坏等严重损坏。——存在严重安全隐患。



构件或连接件有裂缝或锐角切口。——存在严重安全隐患。



钢横梁支撑于砖柱，  
连接不可靠

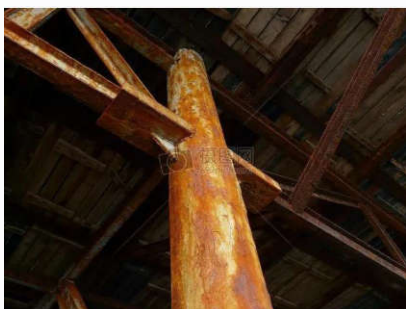


多种结构形式混用，无立柱，横梁直接锚入砖墙，连接不可靠。  
连接方式不当，构造有严重缺陷。——存在严重安全隐患。





焊缝、螺栓等有拉开、变形、滑移、松动、剪坏等严重损坏。——存在严重安全隐患。



受力构件因锈蚀导致截面锈损量大于原截面的10%——存在严重安全隐患。



屋架下挠，檩条下挠，导致屋架倾斜。——存在严重安全隐患。



梁、柱等位移或变形较大；实腹梁侧弯变形且有发展迹象。——存在一定安全隐患。

钢结构房屋存在以下情形之一时，也应初步判定为存在一定安全隐患：

- 梁、板下挠；
- 钢结构构件（柱、梁、屋架等）有多处轻微锈蚀现象。



## (4) 木结构



拔榫

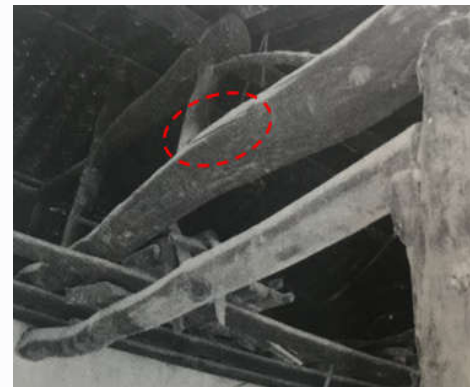
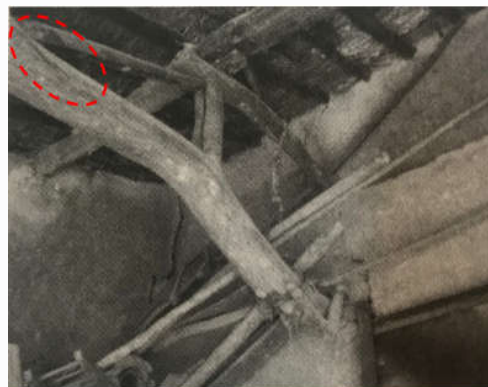


加固铁件松动



榫头糟巧

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——存在严重安全隐患。



木质材料存在严重开裂

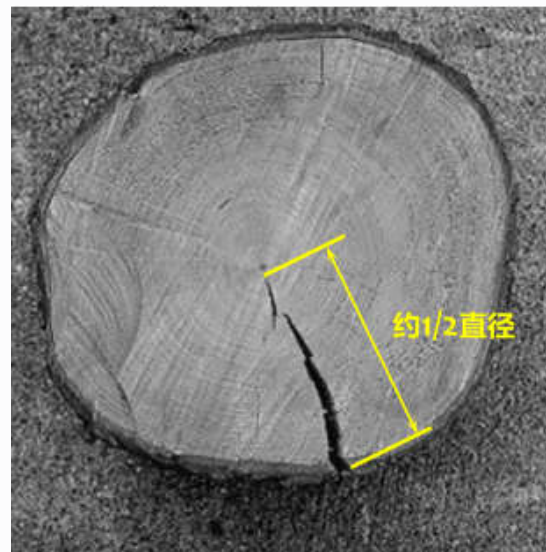


梁腐朽

主梁、屋架下挠，或伴有较严重的材质缺陷，或顶部、端部节点产生腐朽或劈裂。——存在严重安全隐患。



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。——存在严重安全隐患。



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。——存在一定安全隐患。



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**：

- 檩条、龙骨下挠，或入墙部位腐朽、虫蛀；
- 木构件存在心腐缺陷；



## 江门市自建房屋安全隐患排查指南

### 4.4.4 改变使用功能的房屋安全隐患初步判定

非法改变房屋使用功能而导致房屋建筑产生安全隐患。



住宅改为人员密集的酒吧



住宅改为非人员密集的干洗店

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；——存在严重安全隐患。

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；——存在一定安全隐患。

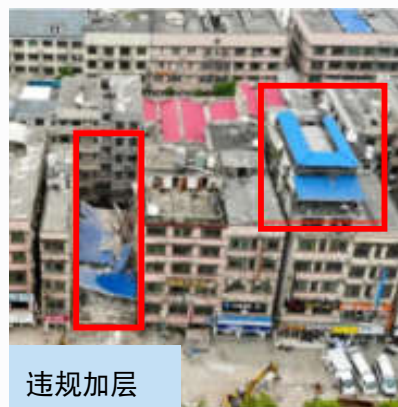


改变使用功能后，导致楼（屋）面使用荷载大幅增加危及房屋安全的情形，如堆重物仓库等；——存在严重安全隐患。

改变使用功能但楼（屋）面使用荷载没有大幅增加的情形，或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。；——存在一定安全隐患。

### 4.4.5 违法违规改、扩建的房屋安全隐患初步判定

违法违规改、扩建而导致房屋建筑产生安全隐患。



违规加层



违规扩建地下室



违规拆除承重墙



违规增设夹层

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；

出现明显开裂、变形时——存在严重安全隐患。

未见明显开裂、变形时——存在一定安全隐患。





违规在悬挑板上增设承重墙

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；——存在严重安全隐患。  
在原楼面上增设轻质隔墙；——存在一定安全隐患。



在原楼（屋）面新增的架空层与原结构缺乏可靠连接；——存在严重安全隐患。