

潮州市住房和城乡建设局

关于印发《潮州市农村老旧危房鉴定技术 导则（试行）》的通知

各县、区住房和城乡建设局、凤泉湖高新区规建局：

为切实加强对农村老旧危房鉴定及危房改造工作指导，根据市政府相关工作要求及《农村老旧危房改造工作方案》的部署，我局制订了《潮州市农村老旧危房鉴定技术导则（试行）》，现印发给你们，请结合实际参照执行。

附件：《潮州市农村老旧危房鉴定技术导则（试行）》。

潮州市住房和城乡建设局

2019年10月9日

潮州市农村老旧危房鉴定技术导则（试行）

一、鉴定技术依据

参考《农村危险房屋鉴定技术导则（试行）》（2009年3月）、《危险房屋鉴定标准》（JGJ125-99 2004版）。

二、评定方法

房屋危险性采用定性方法进行鉴定（评定），包括房屋所处的场地和房屋结构危险性鉴定（评定）。

（一）房屋所处场地的危险性鉴定

下列情况应判定房屋场地为危险场地：

- （1）对建筑物有潜在威胁或直接危害的滑坡、地裂、地陷、泥石流、崩塌以及岩溶、土洞强烈发育地段；
- （2）暗坡边缘；浅层故河道及暗埋的塘、浜、沟等场地；
- （3）已经有明显变形下陷趋势的采空区；
- （4）易受水淹或受水流冲刷并直接威胁或危害房屋整体安全性的场地。

（二）房屋危险性等级划分

根据《危险房屋鉴定标准》（JGJ125-99 2004版）房屋危险性等级划分为A，B，C，D四个等级。A级为结构基本满足正常使用要求，未发生危险点，房屋结构安全。B级为结构能满足正常使用要求，个别结构构件处于危险状态，但不影响主体结构安全，基本满足正常使用要求。C级：部分承

重结构不能满足正常使用要求，局部出现险情，构成局部危房。

①地基基础：地基基础尚保持稳定，基础出现少量损坏；

②墙体：承重墙体多数轻微裂缝，部分明显位移及外倾；非承重墙体普遍明显裂缝；部分山墙转角处和纵、横墙交接处有明显松动脱缝；

③贝灰沙房屋外墙（含杂土墙及红土角墙）批档层空鼓、风化剥落。

④部分木构件蛀蚀，有空鼓现象，其中部分桁、桷蛀蚀较严重，致桁架出现松动脱位、下垂，相应部位的瓦屋面破损见光，瓦垄断裂，凹陷渗漏；

⑤梁、柱出现裂缝，个别梁柱节点破损和开裂明显。

⑥楼、屋盖显著开裂；楼、屋盖板与墙、梁搭接处有松动和明显裂缝，个别屋面板塌落。

泥砖房、贝灰沙房屋重点对照①-④。混凝土结构重点对照⑤-⑥

D 级：承重结构已不能满足正常使用要求，房屋整体出现险情，构成整幢危房。

①地基基础：地基基本失去稳定，基础出现局部或整体坍塌；

②墙体：承重墙有明显外倾错位，局部酥碎或倒塌；墙角处和纵、横墙交接处普遍松动和开裂；非承重墙、女儿墙局部倒塌或严重开裂；

③贝灰沙房屋外墙(含杂土墙及红土角墙)批档层空鼓、风化剥落,墙体外倾位移。

④木构件普遍蛀蚀,有空鼓现象,其中桁、桷蛀蚀较严重,致桁架出现松动脱位、下垂;屋脊下垂,瓦垄断裂,瓦屋面多处凹陷破损、见光渗漏;

⑤梁、柱节点破坏严重,普遍出现开裂,有明显外倾变形和位移;局部倒塌;

⑥楼、屋盖板普遍开裂,与墙、梁搭接处有松动和严重裂缝;部分屋面板塌落,屋架歪闪,大跨度金字屋架钢拉杆锈蚀严重;

泥砖房、贝灰沙房屋重点对照①-④。混凝土结构重点对照⑤-⑥

三、鉴定(评定)具体步骤和方法

(一)场地危险性鉴定

对照第二条第1款中的四种类型进行确定房屋是否危险场地。

(二)房屋结构危险性鉴定

(1)现场检查的顺序宜为:先检查房屋外部,后检查房屋内部。破坏程度严重或濒危的房屋,若其破坏状态显而易见,可不再对房屋内部进行检查。

(2)房屋外部检查的重点宜为:

①房屋的结构体系及其高度、宽度和层数;

②房屋的倾斜、变形;

③地基基础的变形情况;

④房屋外观损伤和破坏情况(外墙上的裂缝,批档层空鼓、风化剥落,墙体外倾位移,和墙体整体是否松散等);

⑤房屋附属物的设置情况及其损伤与破坏现状;

⑥房屋局部坍塌情况及其相邻部分已外露的结构、构件损伤情况。

根据以上检查结果,应对房屋内部可能有危险的区域和可能出现的安全问题做出鉴定。

房屋内部检查时,应对所有可见的构件进行外观损伤及破坏情况的检查;对承重构件,可剔除其表面装饰层进行核查。对各类结构的检查要点如下:

①着重检查承重墙、柱、梁、楼板、屋盖及其连接构造;

②检查非承重墙和容易倒塌的附属构件,检查时,应着重区分抹灰层等装饰层的损坏与结构的损坏。

③检查木构件蛀蚀、腐朽情况。上屋面检查桁、檩蛀蚀及桁架出现松动脱位、下挠;屋脊下挠,瓦垄断裂,凹陷破损、见光渗漏情况。