**上海市城镇房屋安全隐患排查技术方案**

按照市委、市政府关于开展本市城镇房屋安全隐患排查整治的指示精神和总体要求，依据《关于印发<上海市城镇房屋安全隐患排查整治工作方案>的通知》（沪房规范〔2021〕3号），结合本市城镇房屋建设管理实际，针对城镇房屋安全隐患排查制定技术方案。

**一、排查的范围及内容**

本市城镇房屋安全隐患排查按照**实事求是**、**突出重点**的原则组织实施。排查范围为本市行政区域城镇范围内的所有房屋（包括居住建筑、公共建筑和工业建筑等）。排查内容主要包括：房屋地址、房屋用途、房屋权属、房屋类型、建造年代、建筑面积、建筑层数、使用情况、改造情况、安全隐患情况等。排查按时间节点分为重点排查和全面排查。

**（一）重点排查**

对安全隐患风险较大的城镇房屋进行重点排查，排查重点范围包括：

1. 小梁薄板房屋；
2. 改变规划设计用途、拆改承重构件的房屋；
3. 未整治完成的违法建筑；
4. 场地地质或周边环境风险较大的房屋；
5. 在房屋安全方面存在“四有”现象（即有多次报修、有查抢险记录、有投诉或反映、有明显隐患）的房屋。

**（二）全面排查**

在重点排查的同时，对所有城镇房屋（含地下室）进行全面摸底排查，军队用房、保密单位房屋、纯地下结构除外。

**二、依据的标准**

**（一）**上海市工程建设规范《房屋质量检测规程》（DG/TJ08-79-2008）

**（二）** 国家行业标准《房屋完损等级评定标准》（城住字〔84〕第678号）

**（三）** 国家行业标准《危险房屋鉴定标准》（JGJ125-2016）

**（四）** 其它相关国家和地方标准

**三、排查技术要求**

**（一）排查方式**

房屋排查原则上以幢为单位，通过排查软件填写、上传《上海市城镇房屋安全信息采集表》（详见附件）相关数据信息。

**（二）房屋安全隐患分类**

主要包括：

1. 场地地质和周边环境风险(如房屋毗邻深基坑，地质不良等)；
2. 使用安全隐患（如楼面堆物明显超载，拆改墙、梁、板、柱等承重构件，违规加层插层等改扩建，违法搭建等）；
3. 结构安全隐患（房屋整体沉降倾斜、屋面塌陷变形、墙体开裂变形、楼面开裂变形、梁柱开裂变形、楼梯损伤变形等）；
4. 其他安全问题。

**（三）房屋完损状况判断**

房屋完损程度判断应根据现场排查情况和下列标准，勾选完好房（基本完好房）、一般损坏房；如经现场排查并对照标准，怀疑并初步判断房屋为疑似严重损坏房或疑似危房的，应在排查软件中拍摄隐患部位并上传照片，并在“排查判断”中勾选“需专业排查评估”，由所在街镇及时委托有相应资质的专业机构，进行房屋安全排查评估或房屋安全检测鉴定。

1. **完好房（基本完好房）**

满足下列条件的房屋，其结构状况可判断为完好房（基本完好房）。

（1）地基基础：地基基础保持稳定，无明显不均匀沉降；上部结构无不均匀沉降裂缝和倾斜，外露基础完好。（地基基础以现状判断为主，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）

（2）墙体：承重墙体基本完好，无明显受力裂缝和变形；墙体转角处和纵、横墙交接处无松动、脱闪现象。（承重墙体指支撑楼板的墙体；非承重墙体指不承受上部楼层荷载的后砌墙体，只起分隔空间作用；受力裂缝指结构性裂缝，非粉刷抹灰层裂缝；墙体变形指墙体有弓突、倾斜等现象）

（3）梁、柱：梁、柱完好，无明显受力裂缝和变形，梁、柱节点无破损，无裂缝。（梁、柱变形指梁有下挠、柱有歪闪等现象）

（4）楼、屋盖：楼板、屋盖板无明显受力裂缝和变形，板与梁搭接处无松动和裂缝。（楼板、屋盖板变形指板有下挠等现象）

（5）次要构件：非承重墙体、出屋面楼梯间墙体完好或有轻微裂缝。

**2. 一般损坏房**

满足下列条件的房屋，其结构状况可判断为一般损坏房。

（1）地基基础：地基基础保持稳定，无明显不均匀沉降；上部结构有轻微不均匀沉降裂缝，外露基础基本完好。

（2）墙体：承重墙体有少量受力裂缝和变形；墙体转角处和纵、横墙交接处无松动、脱闪现象。

（3）梁、柱：梁、柱有轻微受力裂缝，梁、柱节点无破损，无裂缝。

（4）楼、屋盖：楼、屋盖板有轻微受力裂缝，但无明显变形；板与墙、梁搭接处有松动和轻微受力裂缝；屋架无倾斜，屋架与柱无明显位移。

（5）次要构件：非承重墙体、出屋面楼梯间墙体等有轻微受力裂缝；抹灰等饰面层可有裂缝或局部散落。

**3. 疑似严重损坏房**

有下列情形之一的房屋，其结构状况可判断为疑似严重损坏房。

（1）地基基础：地基基础出现少量损坏，有较明显的不均匀沉降，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。

（2）墙体：承重墙体多数受力裂缝，部分承重墙体明显位移和歪闪；部分山墙转角处和纵、横墙交接处有明显松动、脱闪现象。

（3）梁、柱：梁、柱出现受力裂缝，但未完全丧失承载能力；个别梁柱节点破损和开裂明显。

（4）楼、屋盖：楼、屋盖板有明显开裂；楼、屋盖板与墙、梁搭接处松动和明显受力裂缝，个别屋面板塌落。

（5）次要构件：非承重墙体普遍明显受力裂缝；部分山墙转角处和纵、横墙交接处有明显松动、脱闪现象。

**4. 疑似危房**

有下列条件之一的房屋，其结构状况可评定为疑似危房。

（1）地基基础：地基基础局部或整体塌陷；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。

（2）墙体：承重墙体有明显歪闪、局部酥碎或倒塌；墙角处和纵、横墙交接处普遍松动和开裂。

（3）梁、柱：梁、柱节点损坏严重；梁、柱普遍开裂；梁、柱有明显变形和位移；部分柱基座滑移严重，有歪闪或局部倒塌。

（4）楼、屋盖：楼、屋盖板普遍开裂，且部分严重开裂；楼、屋盖板与墙、梁搭接处有松动和严重开裂，部分屋面板塌落；屋架歪闪，部分屋盖塌落。

（5）次要构件：非承重墙、女儿墙局部倒塌或严重开裂。

**四、排查后的评估鉴定和整治**

对排查中发现和初步判断为疑似严重损坏房和疑似危房并勾选“需专业排查评估”的房屋，由所在街镇及时委托有相应资质的专业机构，进行房屋安全排查评估或房屋安全检测鉴定，并明确建议整治措施。

若排查中发现房屋存在危险状况，或经专业机构排查评估或安全检测鉴定后房屋确实存在严重安全隐患或危险时，应立即采取相应排险措施。

对排查中发现的外墙面及附着物、建筑附属构件的安全隐患问题，根据《关于本市房屋外墙面及附着物、建筑附属构件的高空坠物隐患问题处置工作意见》（沪精推办〔2019〕10号）的要求进行处置。

附件：1.上海市城镇居住类房屋安全信息采集表

 2.上海市城镇非居住类房屋安全信息采集表