

深圳市龙岗区住房和建设局文件

深龙住建〔2015〕78号

龙岗区住房和建设局关于印发实施《深圳市龙岗区房屋安全隐患排查技术指引（暂行）》的通知

各有关单位：

为贯彻落实区政府关于房屋安全工作要求，按照《龙岗区公共场所房屋安全隐患排查整治专项工作方案》，我局组织编制了《深圳市龙岗区房屋安全隐患排查技术指引（暂行）》，现予以印发实施，请遵照执行。



深圳市龙岗区住房和建设局办公室

2015 年 5 月 7 日印发

(印 4 份)

深圳市龙岗区
房屋安全隐患排查技术指引
(暂行)

2015 年 5 月

目录

1 总则	- 1 -
2 房屋安全隐患排查依据	- 2 -
3 房屋安全隐患排查结论名词解释	- 3 -
3.1 房屋安全隐患评级结论	- 3 -
3.2 房屋专项安全隐患评级结论	- 3 -
4 房屋安全隐患排查项目及流程	- 4 -
5 房屋主体结构资料查阅及信息收集	- 5 -
5.1 房屋主体结构建设年代调查:	- 5 -
5.2 房屋主体结构工程资料情况调查:	- 5 -
5.3 房屋主体结构拆改建及灾害受损情况调查:	- 5 -
5.4 房屋检测鉴定情况调查:	- 5 -
6 房屋主体结构安全排查	- 6 -
6.1 房屋地基基础变形情况排查:	- 6 -
6.2 房屋主体结构体系情况排查:	- 6 -
6.3 房屋主体结构破损情况排查:	- 6 -
6.4 悬挑构件情况排查:	- 7 -
7 围护结构及附属设施安全排查	- 8 -
7.1 围护墙体情况排查:	- 8 -
7.2 女儿墙及走廊栏杆情况排查:	- 8 -
7.3 房屋外墙面悬挂物（广告牌、花台等）情况排查:	- 8 -
7.4 房屋外墙面瓷片情况排查:	- 8 -
7.5 围墙情况排查:	- 9 -
8 房屋安全隐患排查评级方法	- 10 -
8.1 房屋主体结构资料查阅及信息收集内容评级	- 10 -
8.2 房屋主体结构安全排查内容评级	- 10 -
8.3 围护结构及附属设施安全排查内容评级	- 10 -
8.4 房屋安全隐患综合评级	- 11 -
9 专项安全隐患排查	- 12 -
9.1 房屋场地自然环境安全排查:	- 12 -
9.2 房屋场地设备设施环境安全排查:	- 12 -
9.3 房屋场地有毒有害及易燃易爆环境安全排查:	- 12 -
9.4 消防安全排查:	- 12 -
9.5 防雷安全排查:	- 13 -
10 专项安全隐患评级	- 14 -
附件 1: 房屋信息概况及安全隐患排查结论	- 15 -
附件 2: 房屋安全隐患排查分类报告	- 16 -

1 总则

1.1 为了进一步加强深圳市龙岗区房屋安全管理工作，消除结构安全隐患，杜绝房屋安全事故的发生，确保人民群众生命财产安全，并为后续房屋安全检测鉴定提供依据，制定本指引。

1.2 本指引用于深圳市龙岗区范围内现有各类学校（包括幼儿园）校舍、各类医院医疗用房、各类文化体育设施、各类工业厂房和各类商业性用房的安全隐患排查。

2 房屋安全隐患排查依据

- 1) 《民用建筑可靠性鉴定标准》 GB50292-1999
- 2) 《工业建筑可靠性鉴定标准》 GB50144-2008
- 3) 其它相关国家及地方现行规范、标准等

3 房屋安全隐患排查结论名词解释

3.1 房屋安全隐患评级结论

1 类房屋，不需要进行房屋安全性检测鉴定；

2 类房屋，不需要进行房屋安全性检测鉴定，但需密切观察使用或进行简单维修；

3 类房屋，需要进行房屋安全性检测鉴定。

3.2 房屋专项安全隐患评级结论

1 类房屋，不需要进行房屋场地、消防、防雷等专项鉴定；

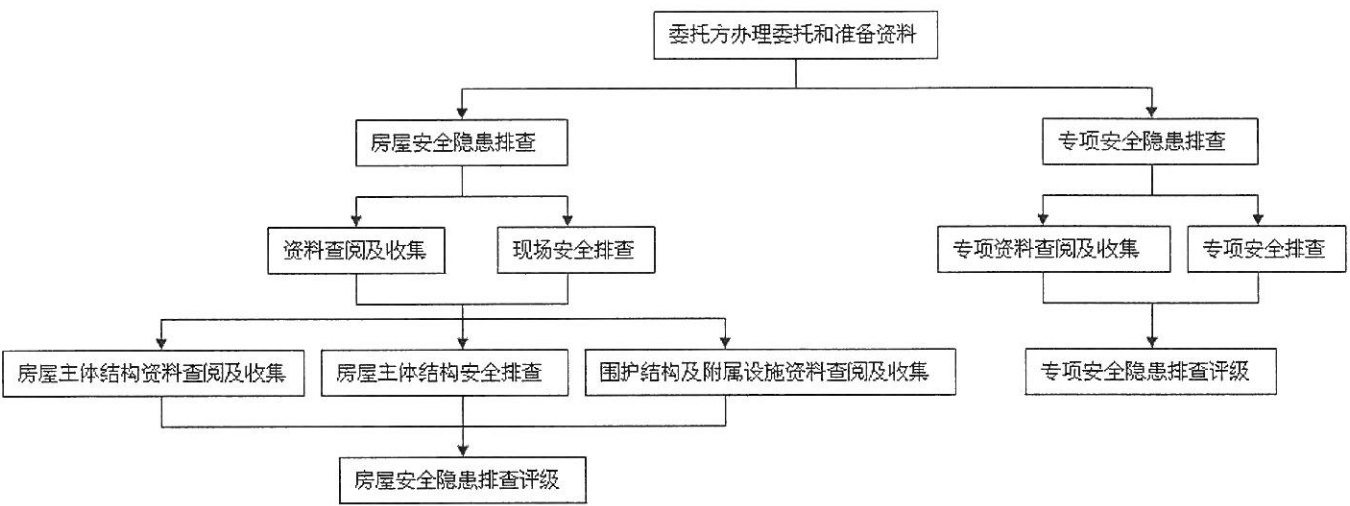
2 类房屋，需要根据隐患内容进行房屋场地、消防或防雷等专项鉴定。

4 房屋安全隐患排查项目及流程

房屋安全隐患排查按排查方式可分为资料查阅及信息收集、现场安全排查两类，按排查内容可分为房屋主体结构、房屋围护结构及附属设施、其他三类。

房屋安全隐患排查流程详下图。

房屋安全隐患排查流程表



5 房屋主体结构资料查阅及信息收集

5.1 房屋主体结构建设年代调查:

a类 2002 年及以后

b类 2001 年及以前

5.2 房屋主体结构工程资料情况调查:

a类 符合法定建设程序、设计图纸及工程验收等档案资料完备有效

b类 无完备设计图纸及工程验收等档案资料

5.3 房屋主体结构拆改建及灾害受损情况调查:

a类 房屋主体结构未出现过较大拆改建现象, 且未出现过垮塌、倾斜、火灾、水浸、爆炸、化学物侵蚀等灾害

b类 房屋主体结构出现过较大拆改建现象, 或出现过垮塌、倾斜、火灾、水浸、爆炸、化学物侵蚀等灾害。

5.4 房屋检测鉴定情况调查(上述 5.1~5.3 条内容评级结构中含 b 类时, 需进行本项内容排查):

a类 曾由房屋结构检测鉴定单位进行过结构安全性检测鉴定, 且结论为结构安全性满足要求

b类 曾由房屋结构检测鉴定单位进行过结构安全性检测鉴定, 结构安全性不满足要求, 但进行过专项加固维修, 加固设计及验收等工程资料均完备有效。

c类 未进行结构安全性检测鉴定; 或曾进行或结构安全性检测鉴定, 但结论为结构安全性不满足要求, 且未进行专项加固维修, 或加固设计及

验收等工程资料缺失。

（注：上述房屋结构检测鉴定单位应为深圳市第一批检测鉴定单位）

6 房屋主体结构安全排查

6.1 房屋地基基础变形情况排查：

a类 房屋周边散水或地面未出现任何由于土体变形引起的裂缝，且上部结构未出现不均匀沉降裂缝或明显倾斜。

b类 房屋周边散水或地面出现由于土体变形引起的裂缝，但上部结构未出现不均匀沉降裂缝或明显倾斜。

c类 房屋周边散水或地面出现由于土体变形引起的裂缝，且上部结构出现不均匀沉降裂缝或明显倾斜。

6.2 房屋主体结构体系情况排查：

a类 房屋主体结构高度、层数及结构形式满足国家现行规范中对该类建筑物的要求。

b类 房屋主体结构高度、层数及结构形式不满足国家现行规范中对该类建筑物的要求，但满足该房屋设计时期国家旧有规范中对该类建筑物的要求。

c类 房屋主体结构高度、层数及结构形式不满足国家现行规范中对该类建筑物的要求，且不满足该房屋设计时期国家旧有规范中对该类建筑物的要求。

6.3 房屋主体结构破损情况排查：

a类 房屋主体结构主要受力构件及节点上未出现任何裂缝、蜂窝孔

7 围护结构及附属设施安全排查

7.1 围护墙体情况排查：

a类 围护墙体构造措施设置满足国家现行规范中对该类建筑物的要求，墙体未发现任何破损或变形。

b类 围墙结构构造措施设置不满足国家现行规范中对该类建筑物的要求，墙体出现破损或变形。

7.2 女儿墙及走廊栏杆情况排查：

a类 房屋女儿墙及走廊栏杆结构设计合理，与房屋主体结构连接可靠，高度满足国家现行规范对该类建筑物的要求，构件未发现任何破损或变形。

b类 房屋女儿墙及走廊栏杆结构设计存在安全隐患，或与房屋主体结构连接存在安全隐患，或高度不满足国家现行规范对该类建筑物的要求，或构件出现破损或变形。

7.3 房屋外墙面悬挂物（广告牌、花台等）情况排查：

a类 房屋外墙面悬挂物自身结构设计合理，与房屋主体结构连接安全可靠，连接方式方法满足国家现行规范要求，自身结构及与主体结构连接均未发现任何破损或变形。

b类 房屋外墙面悬挂物自身结构设计存在安全隐患，或与房屋主体结构连接方式方法不满足国家现行规范要求，或自身结构、与主体结构连接处出现破损或变形。

7.4 房屋外墙面瓷片情况排查：

洞等混凝土缺陷、明显变形或锈蚀现象。

b类 房屋主体结构主要受力构件或节点上出现非受力裂缝，未出现受力裂缝、蜂窝孔洞等混凝土缺陷、明显变形或锈蚀现象

c类 房屋主体结构主要受力构件或节点上出现受力裂缝、蜂窝孔洞等混凝土缺陷、明显变形或锈蚀现象。

6.4 悬挑构件情况排查：

a类 房屋悬挑结构悬挑方式设计合理，悬挑构件未发现任何破损或明显变形。

b类 房屋悬挑结构悬挑方式设计合理，悬挑结构非主要受力构件出现轻微破损或变形，该破损或变形目前不造成人员安全隐患。

c类 房屋悬挑结构悬挑方式存在明显不合理，或悬挑结构主要受力构件出现破损或变形，或非受力构件出现破损或变形，且该破损或变形对人员安全造成隐患。

a类 房屋外墙面未出现瓷片破损掉落情况。

b类 房屋外墙面出现瓷片破损掉落。

7.5 围墙情况排查：

a类 围墙结构合理，构件未发现任何破损或变形。

b类 围墙结构存在安全隐患，或构件出现明显破损或变形。

8 房屋安全隐患排查评级方法

8.1 房屋主体结构资料查阅及信息收集内容评级

该项评级依据本指引 5.1~5.4 条内容进行,将房屋按每一检查项目分为 a、b 或 c 三类,并根据该分类结果,按下列规则进行评级。

房屋单项等级	5.1~5.3 项评级结果	5.4 项评级结果
A 类房屋	均为 a 类	无需进行该项评级
	含 b 类	a 类
B 类房屋	含 b 类	b 类
C 类房屋	含 b 类	c 类

8.2 房屋主体结构安全排查内容评级

该项评级依据本指引 6.1~6.4 条内容进行,将房屋按每一检查项目分为 a、b 或 c 三类,并根据该分类结果,按下列规则进行评级。

房屋单项等级	6.1~6.4 项评级结果
A 类房屋	均为 a 类
B 类房屋	可含 b 类, 不含 c 类
C 类房屋	含 c 类

8.3 围护结构及附属设施安全排查内容评级

该项评级依据本指引 7.1~7.5 条内容进行,将房屋按每一检查项目分为 a 或 b 两类,并根据该分类结果,按下列规则进行评级。

房屋单项等级	7.1~7.6 项评级结果
A 类房屋	均为 a 类
B 类房屋	含 b 类

8.4 房屋安全隐患综合评级

房屋安全隐患综合评级，应根据 9.1~9.3 条内容评定结果，按其中较低等级确定房屋安全隐患等级。

房屋安全隐患评级	9.1~9.3 项评级结果
1 类房屋	均为 A 类
2 类房屋	可含 B 类，不含 C 类
3 类房屋	含 C 类

9 专项安全隐患排查

9.1 房屋场地自然环境安全排查：

a类 房屋周围 100 米范围内无河流、水塘、山体、边坡或挡墙等，或存在河流、水塘、山体、边坡或挡墙等，但有相关部门出具的关于该内容的安全报告。

b类 房屋周围 100 米范围内存在河流、水塘、山体、边坡或挡墙等，且无相关部门出具的关于该内容的安全报告。

9.2 房屋场地设备设施环境安全排查：

a类 房屋场地周围 100 米范围内无输气输油管道、高压走廊、大型变压器等设备设施，或存在输气输油管道、高压走廊、大型变压器等设备设施，但有相关部门出具的关于该内容的安全报告。

b类 房屋场地周围 100 米范围存在输气输油管道、高压走廊、大型变压器等设备设施，且无相关部门出具的关于该内容的安全报告。

9.3 房屋场地有毒有害及易燃易爆环境安全排查：

a类 房屋场地周围 100 米范围内无生产、经营、储存有毒有害危险品、易燃易爆危险品场所，或存在生产、经营、储存有毒有害危险品、易燃易爆危险品场所，但有相关部门出具的关于该内容的安全报告。

b类 房屋场地周围 100 米范围内存在生产、经营、储存有毒有害危险品、易燃易爆危险品场所，且无相关部门出具的关于该内容的安全报告。

9.4 消防安全排查：

a类 房屋消防验收档案资料完备有效。

b类 房屋无完备消防验收档案资料。

9.5 防雷安全排查：

a类 房屋防雷验收档案资料完备有效。

b类 房屋无完备防雷验收档案资料。

10 专项安全隐患评级

专项安全隐患评级，应根据 9.1~9.5 条内容评定结果确定。

专项安全隐患评级	9.1~9.5 项评级结果
1 类房屋	均为 a 类
2 类房屋	含 b 类

附件：1.房屋信息概况及安全隐患排查结论

2.房屋安全隐患排查分类报告

附件 1

房屋信息概况及安全隐患排查结论

排查编号

房屋名称			
房屋地址			
房屋产权单位			
设计时间		竣工时间	
勘察单位		设计单位	
监理单位		施工单位	
检测鉴定时间		检测鉴定单位	
房屋结构形式		房屋类别	☐ 学校（包括幼儿园）校舍 ☐ 医院医疗用房 ☐ 文化体育设施 ☐ 工业厂房 ☐ 商业性用房
层数			
建筑面积			
房屋 抗震设防类别	☐ 甲类 ☐ 乙类 ☐ 丙类 ☐ 丁类		
排 查 评 级	房屋 安全隐 患 评 级	☐ 1 类房屋，不需要进行房屋安全性检测鉴定； ☐ 2 类房屋，不需要进行房屋安全性检测鉴定，但需密切观察使用或进行简单维修； ☐ 3 类房屋，需要进行房屋安全性检测鉴定；	
	房屋 专项安全 隐患评 级	☐ 1 类房屋，不需要进行房屋场地、消防、防雷等专项鉴定； ☐ 2 类房屋，需要根据隐患内容进行房屋场地、消防或防雷等专项鉴定。	
排查单位 （公章）			
排查时间		排查人	
审核人		批准人	

附件 2

房屋安全隐患排查分类报告

房屋主体结构建设年代	☐ a 类	☐ b 类
房屋主体结构工程资料情况	☐ a 类	☐ b 类
房屋主体结构拆改建及灾害受损情况	☐ a 类	☐ b 类
☐ 房屋鉴定情况	☐ a 类	☐ b 类 ☐ c 类
房屋主体结构资料查阅及信息收集排查结论		
☐ 该房屋判定为 A 类房屋 ☐ 该房屋判定为 B 类房屋 ☐ 该房屋判定为 C 类房屋		
房屋地基基础变形情况	☐ a 类	☐ b 类 ☐ c 类
房屋主体结构体系情况	☐ a 类	☐ b 类 ☐ c 类
房屋主体结构破损情况	☐ a 类	☐ b 类 ☐ c 类
悬挑构件情况	☐ a 类	☐ b 类 ☐ c 类
房屋主体结构安全排查结论		
☐ 该房屋判定为 A 类房屋 ☐ 该房屋判定为 B 类房屋 ☐ 该房屋判定为 C 类房屋		
围护墙体情况	☐ a 类	☐ b 类
女儿墙及走廊栏杆情况	☐ a 类	☐ b 类
房屋外墙面悬挂物(广告牌、花台等)情况	☐ a 类	☐ b 类
房屋外墙面瓷片清况	☐ a 类	☐ b 类
围墙情况	☐ a 类	☐ b 类
围护结构及附属设施安全排查结论		
☐ 该房屋判定为 A 类房屋 ☐ 该房屋判定为 B 类房屋		
房屋安全隐患评级		
☐ 该房屋判定为 1 类房屋 ☐ 该房屋判定为 2 类房屋 ☐ 该房屋判定为 3 类房屋		
房屋场地自然环境	☐ a 类	☐ b 类
房屋场地设备设施环境	☐ a 类	☐ b 类
房屋场地有毒有害及易燃易爆环境	☐ a 类	☐ b 类
消防	☐ a 类	☐ b 类
防雷	☐ a 类	☐ b 类
专项安全隐患评级		
☐ 该房屋判定为 1 类房屋 ☐ 该房屋判定为 2 类房屋		