

单元一 房屋本体安全管理基础知识

课外学习任务:根据以下知识,请同学们对教学大楼进行一次安全巡查,并初步判断教学大楼的完损状况(等级).

房屋安全管理是指定期和不定期地对房屋的使用情况和完损情况进行安全检查,评定房屋完损等级,随时掌握所管房屋的质量状况和分布,组织对危险房屋的鉴定,并确定解危方法,预防和消除房屋的安全隐患等一系列工作的总和。

第一节 房屋完损等级评定

一、房屋完损等级评定

房屋完损等级,是指区分房屋完好或损坏的程度。房屋的完损等级以建设部 1985 年制定颁布执行的《房屋完损等级评定标准》为依据。房屋完损等级评定,是按统一的标准,统一的项目,统一的方法,对现有整幢房屋所进行的综合性的完损等级评定。房屋完损等级评定的基本任务就是要搞清所管的现有房屋的质量状况和分布,掌握各类房屋的完损情况,并为房屋技术管理、房屋日常维护和修缮计划的安排以及城市规划、改造提供基础资料和依据。

二、房屋按常用结构分成下列各类:

a. 钢筋混凝土结构——承重的主要结构是用钢筋混凝土建造的(钢或钢、钢筋混凝土结构参照列入);

b. 混合结构——承重的主要结构是用钢筋混凝土和砖木建造的;

c. 砖木结构——承重的主要结构是用砖木建造的;

d. 其他结构——承重的主要结构是用竹木、砖石、土建造的简易房屋。

三、房屋完损状况分类.根据各类房屋的结构、装修、设备等组成部分的完好、损坏程度,分成下列各类:

a. 完好房;

b. 基本完好房;

c. 一般损坏房;

d. 严重损坏房;

e. 危险房。

四、房屋完损等级标准

1. 完好房

指房屋的结构、装修和设备各部分均完好无损,不需要修理或经一般小修就能具备正常使用功能的房屋。

2. 基本完好房

指房屋结构基本完好牢固,少量构部件有轻微损坏,但还稳定。屋面或板缝局部渗漏,装修和设备有个别零部件有影响使用的破损,但通过维修可恢复使用功能的房屋

3. 一般损坏房

指房屋结构有一般性损坏,部分构部件有损坏或变形,屋面局部漏雨,装修局部有破损,油漆老化,设备管道不够畅通,水、电管线,电器等有部分老化、损坏或残缺,不能正常使用,需要进行中修或局部大修,更换部件的房屋。

4. 严重损坏房

指年久失修的房屋,房屋的部分结构构件有明显或严重倾斜、开裂、变形或强度不足,个别构件已处于危险状态,屋面或板缝严重漏水,设备陈旧不齐,管道严重堵塞,水、电照明的管线,电器等残缺及严重损坏,已无法使用,需要进行大修或改造的房屋。

5. 危险房屋

指承重物件已属危险构件,结构丧失稳定和承载能力,随时有倒塌可能,不能确保使

用安全的房屋。

详见附录 A《房屋完损等级评定标准（试行）》

五、房屋完损等级评定方法，具体是：

- 1、先按部颁《房屋完损等级评定标准》的规定，将房屋结构分为四类：
 - 1) 钢筋混凝土结构；2) 混合结构；3) 砖木结构；4) 其他结构。
- 2、再对各类房屋分结构、装修、设备三个组成部分进行评定。
- 3、前三种类型一种评法，后一种类型一种评法。

详见附录《房屋完损等级评定标准（试行）》之 4. 房屋完损等级评定方法

六、评定房屋等级要注意的其他问题

1、定期评定房屋完损等级和不定期评定房屋完损等级

定期评定房屋完损等级：每隔一定时期(1~3 年，或根据各地规定)对所管房屋进行一次全面的逐幢完损等级评定，这种评定可以全面、详细掌握房屋完损情况。

不定期评定房屋完损等级：

(1) 根据气候特征，如雨季、台风、暴风雪等，主要对危险房屋、严重损坏房屋和一般损坏房屋等进行检查，评定完损等级。

(2) 房屋经过中修、大修、翻修和综合翻修维修竣工验收后，重新进行评定完损等级。

(3) 接管验收新建房屋后，要进行评定规定房屋完损的等级。

2、有抗震设防要求的地区，在划分房屋完损等级时应结合抗震能力进行评定。

3、房屋管理部门在统计房屋完好率时，应按完好房和基本完好房一并计算。

房屋完好率是房产管理与经营单位(包括物业管理企业)的重要技术经济指标之一。所谓房屋完好率，就是完好房屋的建筑面积加上基本完好房屋建筑面积之和，占总的房屋建筑面积的百分比，即：

房屋完好率=（完好房屋建筑面积+基本完好房屋建筑面积）÷总的房屋建筑面积×100%

4、凡新接管和经过修缮后的房屋应重新评定完损等级。

5、结合房屋的定期普查评定，亦应调整房屋的完损等级。

6、房屋完损等级的评定，一般以幢为评定单位，一律以建筑面积(平方米)为计量单位。

第二节 危险房屋的管理

危险房屋(简称危房)由于随时有倒塌可能，不能确保使用安全。因此，在物业管理中，危房的评定使用与管理就占有特殊的位置，物业管理企业对此要给予特别的重视。为此，建设部先后颁发了《危险房屋评定标准》(GJ13-86)和《城市危险房屋管理规定》。

一、房屋安全检查

房屋在长期使用过程中，由于自然的、人为的各种因素影响，房屋的各个零件会受到不同程度的损坏。有的结构损坏到一定程度，就会产生危险点或产生危房，若不能及时抢修排险，就可能危及人的生命财产安全。因此，在房屋的长期使用过程中，必须经常地组织对房屋的安全检查。

房屋的安全检查是房屋安全管理的一个重要环节，物业管理企业必须配合房地产行政主管部门做好房屋的安全检查工作，其基本任务就是通过对房屋的经常性检查，了解房屋完损状况，发现房屋存在的安全隐患，应及时报告并采取抢修加固和排除险情的措施。房屋安全检查与房屋完损等级评定都是房屋安全的基本组成部分。

物业管理企业和房屋所有人应定期对房屋进行安全检查。在暴风、雨雪季节，物业管理企业应提醒和协助房屋所有人做好排险解危的各项准备；市、县人民政府房地产行政主

管部门要加强监督检查，并在当地政府统一领导下，做好抢险救灾工作。

危房率的计算：

危房率是房屋安全管理考核的一个重要指标。所谓危房率，就是指整幢危险房屋的建筑面积占总的房屋建筑面积的百分比，即：

危房率=整幢危险房屋的建筑面积÷总的房屋建筑面积×100%

二、危险房屋的管理

确保房屋住用安全，是房屋维修的最基本方针与原则。目前我国各个城市中，每年都有相当数量的旧房转化为危房，这些危房严重威胁着人民群众的住用安全。不仅如此，在一些新建房中，由于设计与施工质量等问题，也有房屋倒塌事故发生。所以，加强城市危房管理，杜绝房屋倒塌事故发生，是房屋安全与质量管理中的重点内容。建设部 1990 年颁发了《城市危险房屋管理规定》，把城市危房管理作为一个特殊的问题看待。

房屋的安全鉴定是一项专业性、技术性要求很强的工作，危房的鉴定更应慎之又慎。按《城市危险房屋管理规定》，危房的鉴定由房地产行政主管部门设立的房屋安全鉴定机构负责。经鉴定属危险房屋的，鉴定机构必须及时发出危险房屋通知书；属于非危险房屋的，应在鉴定文书上注明在正常使用条件下的有效时限，一般不超过 1 年。

贯彻与落实《城市危险房屋管理规定》，房地产行政管理部门与物业管理企业，必须切实做好以下几项工作：

1. 制定危房鉴定标准

这是一项技术性强、责任重大的工作。危房的划分依据为《危险房屋鉴定标准》，根据房屋构件损坏范围的大小、程度以及对周围环境、整个房屋的危害程度而定。一般可以考虑三种情况：整幢危房，指房屋结构大部分具有部同程度的损毁，已危及整幢房屋并随时有倒塌的可能，且已无维修价值，不能通过修复保证用户安全的房屋；局部危房，指房屋大部分结构尚好，只是局部构件受损，一旦发生事故，对整幢房屋无太大影响。只要排除局部危险，可以继续安全使用；危险点，指房屋的某个承重构件或某项设施损坏，但对整体还未构成直接威胁，一般可通过维修排除险情。

2. 建立健全的危房鉴定机构

市、县人民政府房地产行政主管部门应设立房屋安全鉴定机构(以下简称鉴定机构)，负责房屋的安全鉴定，并统一启用“房屋安全鉴定专用章”。各物业管理企业也应设立房屋安全鉴定部门或指定专门技术人员负责此项工作，协助房屋所有人或使用人向当地鉴定机构提出鉴定申请。

鉴定机构接到鉴定申请后，应及时进行鉴定。鉴定机构进行房屋安全鉴定应按下列程序进行：

- (一)受理申请；
- (二)初始调查，摸清房屋的历史和现状；
- (三)现场查勘、测试、记录各种损坏数据和状况；
- (四)检测验算，整理技术资料；
- (五)全面分析，论证定性，作出综合判断，提出处理建议；
- (六)签发鉴定文书。

房屋经安全鉴定后，鉴定机构可以收取鉴定费。鉴定费的收取标准，可根据当地情况，由鉴定机构提出，经市、县人民政府房地产行政主管部门会同物价部门批准后执行。

房屋所有人和使用人都可提出鉴定申请；经鉴定为危险房屋的，鉴定费由所有人承担；经鉴定为非危险房屋的，鉴定费由申请人承担。

3. 采取合理的危房处理措施

对被鉴定为危险房屋的，应按危险程度、影响范围，根据具体条件，分别轻、重、缓、急，安排修建计划。对危险点，应结合正常维修，及时排除险情。对危房和危险点，在查清、确认后，均应采取有效措施，确保使用安全。

对被鉴定为危险房屋的，一般可分为以下四类进行处理：

- (一)观察使用。适用于采取适当安全技术措施后，尚能短期使用，但需继续观察的房

屋。

(二)处理使用。适用于采取适当技术措施后，可解除危险的房屋。

(三)停止使用。适用于已无修缮价值，暂时不便拆除，又不危及相邻建筑和影响他人安全的房屋。

(四)整体拆除。适用于整幢危险且无修缮价值，需立即拆除的房屋。

对前两类情况，物业管理企业应在管理中加强安全检查，能解危的，要及时解危；解危暂时有困难的，应采取安全措施，并做好排险解危的准备，切实保证住用人的安全。

三、危房鉴定

1. 危房分类

危房分整幢危房和局部危房：

(1)整幢危房是指随时有整幢倒塌可能的房屋。

(2)局部危房是指随时有局部倒塌可能的房屋。

2. 鉴定单位

危房以幢为鉴定单位，以建筑面积平方米为计量单位。

(1)整幢危房以整幢房屋的建筑面积平方米计数。

(2)局部危房以危及倒塌部分房屋的建筑面积平方米计数。

3. 鉴定原则

(1)危房鉴定应以地基基础、结构构件的危险鉴定(具体标准参见《危险房屋鉴定标准》)为基础，结合历史状态和发展趋势全面分析，综合判断。

(2)在地基基础或结构件发生危险的判断上，应考虑构件的危险是孤立的还是关联的。

1)若构件是危险是孤立的，则不构成结构的危险；

2)若构件的危险是相关的，则应联系结构判定危险范围。

(3)在历史状态和发展趋势上，应考虑下列因素对地基基础、结构构件构成危险的影响。

1)结构老化的程度；

2)周围环境的影响；

3)设计安全度的取值；

4)有损结构的人为因素；

5)危险的发展趋势。

4. 危险范围的判定

(1)整幢危房：

1)因地基、基础产生的危险，可能危及主体结构，导致整幢房屋倒塌的。

2)因墙、柱、梁、混凝土板或框架产生的危险，可能构成结构破坏，导致整幢房屋倒塌的。

3)因屋架、檩条产生的危险，可能导致整个屋盖倒塌并危及整幢房屋的。

4)因筒拱、扁壳、波形筒拱产生的危险，可能导致整个拱体倒塌并危及整幢房屋的。

(2)局部危房：

1)因地基、基础产生的危险，要能危及部分房屋，导致局部倒塌的。

2)因墙、柱、梁、混凝土板产生的危险，可能构成部分结构破坏，导致局部房屋倒塌的。

3)因屋架，檩条产生的危险，可能导致部分屋盖倒塌，或整个屋盖倒塌但不危及整幢房屋的。

4)因搁栅产生的危险，可能导致整间楼盖倒塌的。

5)因悬挑构件产生的危险，可能导致梁、板倒塌的。

6)因筒拱、扁壳、波形筒拱产生的危险，可能导致部分拱体倒塌但不危及整幢房屋的。

(3)危险点

危险点是指单个承重构件，或围护构件，或房屋设备，处于危险状态的。