

附件

湖南省房屋安全体检技术指南

（试行）

湖南省住房和城乡建设厅

2026 年 2 月

目 录

1 总 则	1
2 术 语	2
3 基本规定	4
4 资料核查	6
5 地基基础与周边环境	8
5.1 一般规定	8
5.2 现场检查	8
I 房屋地基基础	8
II 房屋周边环境	10
5.3 性状评估	11
6 上部承重结构	13
6.1 一般规定	13
6.2 现场检查	13
I 砌体结构	14
II 混凝土结构	15
III 钢结构	17
IV 木结构	19
6.3 性状评估	20
7 围护系统	23
7.1 一般规定	23

7.2 现场检查	23
I 承重构件	23
II 非承重构件	24
7.3 性状评估	25
8 体检结论、报告和档案管理	26
8.1 体检结论	26
8.2 体检报告	27
8.3 档案管理	28
附录A	29
附录B	32

1 总 则

1.0.1 为规范我省房屋安全体检技术活动，及时排查发现房屋地基基础与周边环境、上部承重结构及围护系统存在的安全风险隐患，制定本指南。

1.0.2 本指南适用于既有公共建筑、居住建筑及居民自建房。

1.0.3 房屋安全体检除符合本指南的规定外，尚应符合国家和我省现行法规政策等有关规定。

1.0.4 房屋安全体检不能代替房屋结构安全鉴定。

1.0.5 其他工业与农业建筑可参照本指南执行。

2 术 语

2.0.1 房屋安全体检

通过核查资料、现场调查与检查，必要时结合分析验算，对房屋整体安全现状进行综合评估的活动。

2.0.2 综合体检

对房屋整体安全现状进行的综合检查。

2.0.3 主要构件

其自身失效将导致其他构件失效，并危及承重结构系统安全工作的承重墙、承重柱、主梁、转换构件、悬挑构件、屋架、支撑等构件及其连接。

2.0.4 次要构件

其自身失效为孤立事件，不会导致其他构件失效的非主要构件及其连接。

2.0.5 点位核检

通过仪器设备对房屋重要部位进行检测核查。

2.0.6 风险点

在房屋体检中，主要构件出现超出本指南规定限值或程度的变形、损伤。

2.0.7 异常点

在房屋体检中，主要构件出现明显影响结构正常使用的变形、损伤，但未超出本指南规定结构安全风险点限值或程度要求；次要构件出现明显影响结构正常使用的变形、损伤。

2.0.8 性状评估

通过资料核查、现场检查等方式，对房屋各子系统可能存在的影响房屋结构安全和整体稳定性的隐患进行识别和评估。

2.0.9 综合评估

基于房屋各子系统性状评估结果，对房屋整体安全状况进行的综合评定。

3 基本规定

3.0.1 房屋安全体检内容分为下列子系统：

- 1 地基基础与周边环境。
- 2 上部承重结构。
- 3 围护系统。

3.0.2 房屋安全体检的对象可为整幢房屋，也可为划分出的相对独立的结构单元。

3.0.3 房屋安全体检分为综合体检和围护系统专项体检。综合体检应对地基基础与周边环境、上部承重结构及围护系统三个子系统进行全面评估；围护系统可进行专项体检。

3.0.4 体检频次应根据房屋类型、使用环境、服役时间、维护和修缮、日常排查巡查情况等确定。

3.0.5 房屋安全体检应按资料核查、现场调查与检查、性状评估和综合评估的程序进行。具体流程见图3.0.5。

3.0.6 资料核查内容应包括各子系统的主要技术文件的完整性和符合性。

3.0.7 现场检查主要采用宏观检查，对存疑的部位辅以点位核检，对各子系统评估指标进行分析。

3.0.8 综合评估应对各子系统的性状评估结果进行综合分析与判定，出具房屋安全体检结论，并提出处理建议。

3.0.9 鼓励采用新技术、新方法开展房屋安全体检工作。

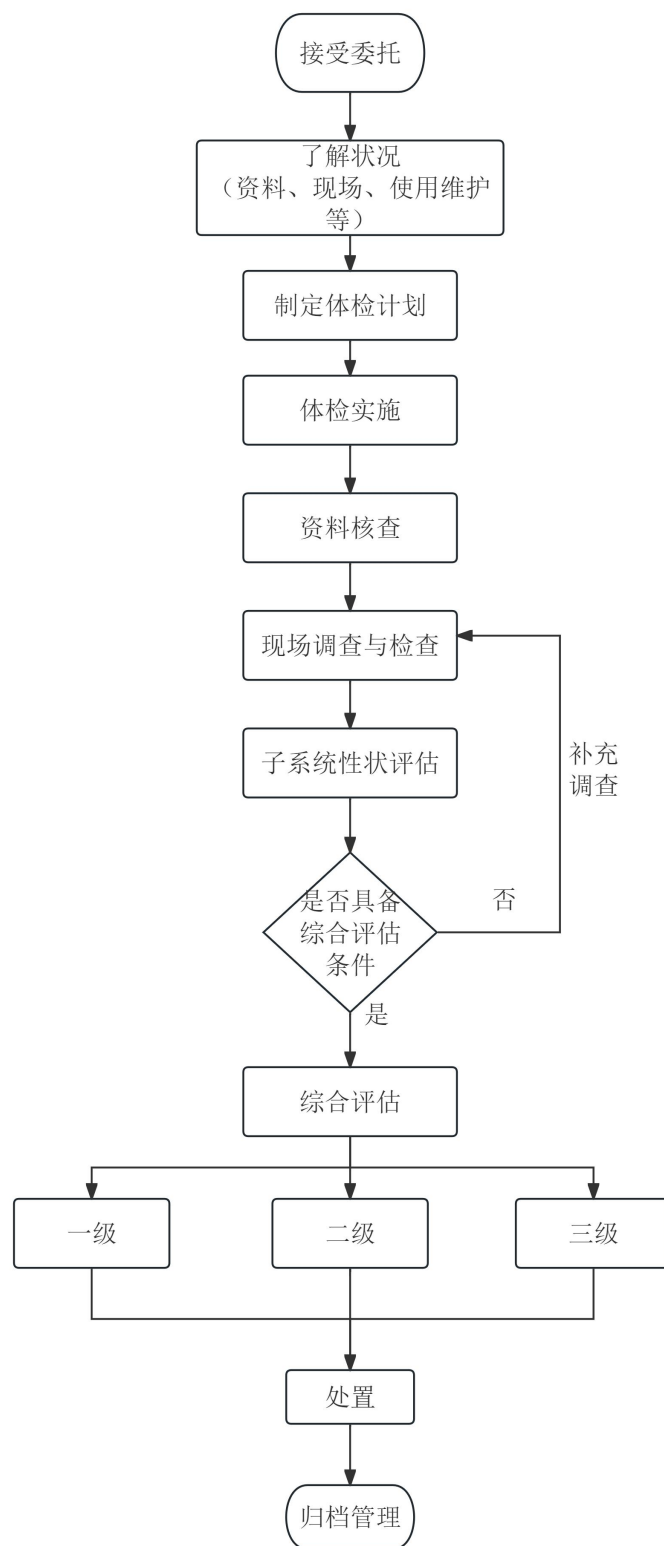


图3.0.5 房屋安全体检流程图

4 资料核查

4.0.1 地基基础资料核查应包含：

- 1 岩土工程勘察资料。
- 2 基础设计与施工技术资料。
- 3 变形观测、地基基础加固、历史检测评估鉴定等资料。

4.0.2 周边环境安全影响评估资料核查应包含：

- 1 边坡工程勘察资料。
- 2 边坡工程设计与施工技术资料。
- 3 房屋周边环境勘察资料。
- 4 房屋毗邻建筑基础设计施工技术资料。
- 5 地质灾害易发区的房屋，还应核查周边建（构）筑物已有的勘察、评估等技术资料，以及场地地质灾害评价报告。

4.0.3 上部承重结构资料核查应包含：

- 1 房屋建设资料，包括勘察设计及施工等技术资料。
- 2 房屋使用资料，包括建筑布局变化、用途变更情况；历次加固、改扩建设计及施工技术资料；灾害损坏和修复资料；历次检测鉴定报告、体检报告等资料。

4.0.4 围护系统资料核查应包含：

- 1 围护系统的建设资料，包括建筑设计图及施工技术资料。
- 2 围护系统的使用资料，包括历次修缮、加固、改造以及受灾等情况的记录资料，以及历次检测鉴定报告、体检报告等资料。

4.0.5 非首次体检时，应重点核查既往体检报告及其处置情况，同时核查能够反映地基基础、周边环境安全状况、房屋用途、结构布置、荷载布置、围护系统等变化的相关资料。

5 地基基础与周边环境

5.1 一般规定

5.1.1 房屋地基基础与周边环境评估应包括地基基础评估和周边环境安全影响评估。

5.1.2 地基基础评估应包括：

- 1 资料核查。
- 2 地基基础的现场检查。

5.1.3 周边环境安全影响评估应包括：

- 1 资料核查。
- 2 房屋所在场地边坡场地稳定性和毗邻支护结构安全性调查。
- 3 房屋所在场地周边施工及地下水变化情况的调查与评估。
- 4 房屋毗邻建筑规模、基础形式和结构安全状况的调查。

5.2 现场检查

I 房屋地基基础

5.2.1 地基基础现场检查，应符合下列规定：

- 1 调查地基变形在主体结构的反应，包括上部主体结构的变形损伤，连接部位的变形、损伤。
- 2 调查地基变形在房屋周边的反应，包括周边地表的开裂、沉陷及隆起，综合管网的损伤渗漏。

3 当发现地基沉降及主体结构变形损伤有发展时,应进行变形监测和预警。必要时,还应检查基础因质量缺陷或材料劣化、地基变形出现的变形损伤。

5.2.2 地基基础变形在主体结构的反应有下列现象之一者,应评判为风险点:

1 房屋地基出现局部或整体不均匀沉陷。

2 砌体结构房屋底部楼层承重墙体产生宽度大于5mm的沉降裂缝,或单片墙体产生多条沉降裂缝,且沉降裂缝短期内无终止趋势。

3 混凝土结构房屋底部楼层框架梁、柱出现沉降裂缝,且房屋整体倾斜率大于1%。

4 因地基变形引起单层或两层建筑整体倾斜率超过3%,或三层及以上多层房屋的整体倾斜率超过2%。

5 高层建筑,高度不超过60m的房屋整体倾斜率超过0.7%,或高度超过60m的房屋整体倾斜率超过0.5%。

6 地基不稳定产生滑移,水平位移量大于5mm,或对上部结构安全已造成不利影响。

7 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、扭曲等,或基础与上部结构承重构件连接处产生水平、竖向或阶梯形裂缝,且最大裂缝宽度大于5mm。

II 房屋周边环境

5.2.3 周边环境安全的现场检查，应符合下列规定：

1 调查房屋毗邻边坡情况：包括检查边坡支护结构形式、整体性构造和连接是否存在缺陷、边坡变形及周边环境的反应（包括坡顶位移，结构构件位移变形，支护结构裂缝，锚头损伤，排水措施，边坡滑塌区影响范围内地表变形、裂缝等）。

2 调查房屋周边不良地质情况：对地质灾害易发区的房屋建筑应核查其是否位于滑坡、崩塌、泥石流、地面塌陷等地质灾害危险区及威胁影响范围内。

3 调查房屋周边环境情况：包括地下水抽降、地基浸水或存在腐蚀性介质等环境影响。

4 调查房屋毗邻建筑及基础建设情况：包括周边基坑开挖、地铁或隧道施工、管沟施工及振动情况。

5 下列建筑应重点关注突发变形和预防措施：

- 1) 建在边坡之上的建筑；
- 2) 建在暗河道之上的建筑；
- 3) 濒临江河湖海的建筑；
- 4) 深基坑周边一倍深度范围内的建筑；
- 5) 管线渗漏附近的建筑。

5.2.4 周边环境安全有下列现象之一者，应评判为风险点：

1 房屋处于滑坡、崩塌、泥石流、地面塌陷等地质灾害危险区及威胁影响范围内。

2 人类工程活动强烈、环境工程地质条件严重恶化的场地。

3 遭受病险库、尾矿库等威胁，且难以防御和整治的高危害影响区。

4 边坡未进行有效支护，存在滑塌的潜在威胁，严重威胁建筑物安全。

5 建筑边坡支护结构型式、整体性构造和连接、排水措施等存在严重影响承载力的缺陷。

6 支护结构及周边环境出现严重影响承载力或稳定性的损伤、变形。

5.3 性状评估

5.3.1 地基基础评估结果应符合以下要求：

1 设计文件和施工技术资料齐全、可靠，且未发现明显地基基础变形损伤现象，评估结果应为一级。

2 出现本指南第5.2.2条的风险点，应视为对安全构成影响，评估结果应为三级。

3 其余情况，评估结果应为二级。

5.3.2 周边环境安全影响评估结果应符合以下要求：

1 周边环境未发现第5.2.4条情形的，评估结果为一级。

2 周边环境存在本指南第5.2.4条的风险点，应视为对房屋安全构成影响，评估结果应为三级。

5.3.3 地基基础与周边环境评估结论应符合以下要求：

1 地基基础评估和周边环境安全影响评估均为一级时，子系统性状评估结果为一级。

2 地基基础评估和周边环境安全影响评估其中任一项评估为三级时，子系统性状评估结果为三级。

3 其余情况，子系统性状评估结果为二级。

6 上部承重结构

6.1 一般规定

6.1.1 上部承重结构评估应包括：

1 资料核查。

2 上部承重结构的现场检查，包括结构体系、结构布置、荷载变化、结构和构件变形、构件损伤等情况。

6.1.2 上部承重结构的结构体系、构件布置及构件连接，应以不低于建造时期规范和标准的要求为依据进行评估。

6.2 现场检查

6.2.1 首次体检时，上部承重结构现场检查，应符合下列规定：

1 结构体系设计符合性核查，包括结构布置情况，应重点关注：

1) 传力路径的连续性情况；

2) 竖向刚度的变化情况；

3) 支撑系统的布置及其他抗侧力系统的连接和构造情况；

4) 结构薄弱环节及容易引起结构连续倒塌的主要承重构件情况；

5) 结构拆改、加固情况等。

2 荷载核查，包括使用功能、恒活荷载情况。

3 结构或构件变形测量。

4 构件损伤检查。

5 必要时进行点位核检。

6.2.2 非首次体检时,上部承重结构应重点核查上一次体检至本次体检时间段内房屋布局、功能、结构本身及荷载的变化情况,损伤的变化情况,结构与构件变形的变化情况。

6.2.3 现场检查应重点关注悬挑构件和大跨度构件的安全使用情况,包括变形、损伤(裂缝和锈蚀)和堆载情况。

6.2.4 当被体检房屋包含多种结构类型的构件时,应分别按对应的结构类型进行评估。

I 砌体结构

6.2.5 砌体结构的现场检查,应符合下列规定:

1 调查结构布置情况、传力路径、结构薄弱环节及改扩建情况,重点调查砌块材料、砌筑方式(眠砌或空斗)、墙体厚度、空斗墙布置位置及层数、承重墙(柱)的拆改情况,新增墙体与原墙体的连接情况。

2 调查砌体的构造连接状况,重点调查纵横墙交接处的斜向或竖向裂缝状况。

3 调查砌体承重构件的变形、损伤情况,包括墙(柱)变形、砌块风化或剥落、砂浆粉化、裂缝,以及圈梁和构造柱的完损情况等。

4 调查楼梯、走道及其相关结构构件是否存在损伤。

5 调查时应确定裂缝宽度、长度、走向,必要时绘制裂缝示意图。非首次体检时,应核查对比本次与上一次体检报告中裂缝的变化情况。

6.2.6 砌体结构构件有下列现象之一者,应视为风险点:

1 墙(柱)出现明显的表面风化、剥落、砂浆粉化等,有效截面

削弱达10%以上。

2 墙（柱）因受压产生竖向裂缝、斜裂缝，或砌块有折断。

3 墙（柱）因偏心受压产生水平裂缝。

4 单片墙（柱）相对于房屋整体的局部倾斜变形大于7‰，或相邻构件、纵横墙连接处断裂成通缝。

5 墙（柱）出现明显挠曲、歪闪，柱侧弯变形矢高大于 $h/330$ （ h 为墙、柱的计算高度），墙侧弯变形矢高大于 $h/300$ ，或在挠曲部位出现水平或交叉裂缝。

6 空旷房屋承重外墙的变截面处，出现水平裂缝或沿块材断裂的斜向裂缝。

7 砖过梁中部产生明显竖向裂缝或端部产生明显斜裂缝，或产生明显的弯曲、下挠变形，或支承过梁的墙体产生受力裂缝。

8 连接构造及砌筑方式不当，导致构件或连接部位开裂、变形、位移、松动等损伤。

9 空斗墙的砌筑层数超过三层且无技术资料证明其结构安全。

10 承重构件出现其他明显的受压、受弯或受剪裂缝。

11 墙体高厚比超过现行国家标准《砌体结构设计规范》GB 50003允许高厚比的1.1倍。

12 砖柱尺寸小于 $240\text{mm} \times 370\text{mm}$ 。

II 混凝土结构

6.2.7 混凝土结构的现场检查，应符合下列规定：

1 调查结构布置、传力路径、结构薄弱部位、改扩建及加固情况。重点调查竖向构件不连续的部位是否设置转换构件，承重构件的拆改情况，新增混凝土结构与原混凝土结构的连接情况。

2 调查房屋整体是否存在倾斜情况。

3 调查混凝土承重构件的变形、损伤情况。

4 调查屋架倾斜以及支撑系统的稳定性状况等。

5 调查楼梯、走道及其相关结构构件是否存在损伤。

6 调查时应确定混凝土承重构件的裂缝宽度、长度、走向，必要时绘制裂缝示意图。非首次体检时，应核查对比本次与上一次体检报告中裂缝的变化情况。

6.2.8 混凝土结构主要构件有下列现象之一者，应视为风险点：

1 主要构件混凝土有效截面削弱达10%以上，或受力主筋截面损失超过10%。

2 主要构件因主筋锈蚀或腐蚀，导致混凝土产生沿主筋方向开裂、保护层脱落或掉角。

3 压弯构件一侧产生水平裂缝，另一侧混凝土被压碎。

4 混凝土墙（柱）产生竖向裂缝或被压碎；

5 混凝土墙（柱）产生剪切斜裂缝。

6 混凝土墙（柱）相对于房屋整体产生明显的倾斜、位移，其倾斜率超过1%，或其侧向位移量大于 $h/300$ 。

7 梁出现剪切斜裂缝；梁跨中或中间支座受拉区产生竖向裂缝，其中非预应力混凝土梁裂缝宽度超过0.4mm，预应力混凝土梁裂缝宽度超过0.1mm；梁产生竖向通长裂缝，或端部混凝土松散露筋。

8 预制、后锚固的梁柱节点或屋架端节点连接松动，且伴有明显的裂缝。

9 梁产生大于 $l_0/200$ 的挠度（ l_0 为构件的计算长度）。

10 屋架产生大于 $l_0/400$ 挠度，或下弦产生横断裂缝；屋架的支撑系统失效导致倾斜，其倾斜率大于2%。

11 非悬挑板面或板底受拉区出现裂缝，宽度大于0.7mm；悬挑板面或板底受拉区出现裂缝，宽度大于0.5mm；预制板底部出现横向断裂缝或明显下挠变形。

III 钢结构

6.2.9 钢结构的现场检查，应符合下列规定：

1 调查结构布置、传力路径、结构薄弱部位及改扩建情况。重点调查支撑系统的设置、杆件缺失、杆件连接形式、柱脚支座与基础的连接形式；对于增设钢结构夹层、加层、楼（电）梯、雨篷、防雨隔热钢棚架、光伏支架的房屋，重点调查新增钢柱、钢梁与原结构连接的可靠性。

2 调查房屋整体是否存在倾斜、扭转情况。

3 调查钢柱、梁、支撑及板的构件的变形、损伤情况，并注意构件锈蚀引起的截面损失。

4 调查构件连接节点的变形、损伤情况，包括焊缝开裂、连接件锈蚀、连接板或螺栓变形、螺栓缺失情况。

5 调查钢屋架及空间结构屋盖的杆件弯曲、截面扭曲、螺栓球或焊接球工作状态、节点板弯折状况、支座工作状态，以及钢屋架（屋盖）的挠度、侧向倾斜等状况。

6 调查防火及防腐涂层的损伤情况。

7 调查楼梯、走道及其相关结构构件是否存在损伤。

6.2.10 钢结构主要构件有下列现象之一者，应视为风险点：

1 未设置柱间支撑、屋架支撑，或支撑存在明显变形。

2 主要构件或连接件有裂缝或锐角切口。

3 主要构件有明显锈蚀。

4 钢柱顶位移，平面内大于 $h/150$ ，平面外大于 $h/500$ ；或大于40mm。

5 钢梁、板产生明显的挠度，构件挠度大于 $l_0/250$ ，或大于45mm。

6 实腹钢梁侧弯矢高大于 $l_0/600$ ，且有发展迹象。

7 钢屋架产生大于 $l_0/250$ 或大于40mm的挠度；屋架支撑系统松动失稳，导致屋架倾斜，倾斜量超过 $h/150$ 。

8 钢结构连接方式不当，构造有严重缺陷；摩擦型高强度螺栓连接的摩擦面有翘曲，未能形成闭合面；大跨度钢结构支座节点，铰支座不能实现设计所要求的转动或滑移。

9 连接焊缝、螺栓或铆接有缺失、拉开、变形、滑移、松动、剪坏等严重损坏。

10 大跨度钢结构支座的焊缝出现裂纹、锚栓出现变形或断裂；橡胶支座的橡胶板与螺栓或锚栓发生挤压变形；橡胶支座板相对支承柱或梁顶面发生滑移；橡胶支座板严重老化。

11 钢索构件的索中有断丝，且断丝数超过索中钢丝总数的5%；钢索构件发生松弛；索节点锚具出现裂纹；索节点出现滑移；索节点锚塞出现渗水裂缝。

12 钢网架结构的焊接空心球节点的空心球壳出现裂纹或可见的变形。

13 钢网架结构的螺栓球节点的筒松动；螺栓未能按设计要求的长度拧入螺栓球；螺栓球出现裂纹；螺栓球节点的螺栓出现脱丝。

14 受压钢构件的长细比大于现行国家标准《钢结构设计规范》GB 50017中规定值的1.2倍。

IV 木结构

6.2.11 木结构的现场检查，应符合下列规定：

1 调查结构布置、传力路径、结构薄弱部位及改扩建情况。重点调查支撑系统的设置及构造情况，木构件连接形式、木柱与基础、木屋架与支座的连接形式，新增构件与原结构连接的可靠性。

2 调查结构变形情况，包括倾斜、歪闪、屋架的平面外变形及屋盖支撑系统稳定情况。

3 调查构件变形、损伤情况，包括木构件的腐朽、虫蛀情况、木材缺陷、构造缺陷、下挠变形、偏心失稳、竖向构件的倾斜情况，构件的顺纹、横纹裂缝情况以及木屋架端节点受剪面裂缝状况。

4 调查屋架的平面外变形及屋盖支撑系统稳定状况，包含木构架承重房屋的刚性围护墙及其与承重木构架的连接。

5 调查楼梯、走道及其相关结构构件是否存在损伤。

6.2.12 木结构构件有下列现象之一者，应视为风险点：

- 1 主要木构件存在心腐缺陷。
- 2 受压或受弯主要木构件干缩裂缝深度超过构件直径的 $1/2$ ，且裂缝长度超过构件长度的 $2/3$ 。
- 3 对受拉、受弯、偏心受压和轴心受压的主要木构件，其斜纹理或斜裂缝的斜率 ρ 分别大于7%、10%、15%和20%。
- 4 木柱侧弯变形，其矢高大于 $h/150$ ，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。
- 5 木结构主梁产生大于 $l_0/150$ 或者大于 $l_0^2/3000h$ 的挠度，或受拉区伴有较严重的材质缺陷。
- 6 木结构屋架产生大于 $l_0/120$ 的挠度，或平面外倾斜量超过屋架高度的 $1/120$ ，或顶部、端部节点产生腐朽或劈裂。
- 7 木结构连接方式不当，构造有严重缺陷，已导致节点松动变形、滑移、沿剪切面开裂、剪坏或铁件严重锈蚀、松动致使连接失效等损坏。

6.3 性状评估

6.3.1 当房屋结构或主要构件出现以下情形之一时，应进行必要的点位核检，并结合局部承载力验算进行评估。

- 1 房屋勘察设计资料、施工技术资料缺失或不全，无安全性鉴定报告，且对结构或主要构件安全性存疑。
- 2 上部承重结构构件存在较多异常点，且对结构或主要构件安全性存疑。

6.3.2 上部承重结构满足以下情形时，性状评估结果应为一級：

1 房屋勘察设计文件和施工技术资料齐全、可靠；或资料缺失、不全，但有证明房屋结构安全的技术文件。

2 结构体系、布置合理。

3 未进行过结构改造、改变使用功能及使用环境；或结构改造或改变使用功能导致楼（屋）盖荷载发生重大变化，但有证明房屋结构安全的技术文件。

4 房龄未超过设计工作年限（或设计使用年限）；或房龄超过设计工作年限（或设计使用年限），但有证明房屋结构安全的技术文件。

5 主要构件和次要构件均未出现明显影响结构正常使用的变形、损伤等问题。

6.3.3 上部承重结构存在以下情形之一时，应视为对安全构成影响，性状评估结果应为三级：

1 存在结构改造，或改变使用功能导致楼（屋）盖荷载与设计值相比发生重大变化，或房龄超过设计工作年限（或设计使用年限）的现象，且无证明房屋结构安全的技术文件。

2 结构布置不合理，存在薄弱环节，未形成完整的体系。或结构体系不符合建造或改造时期所依据的设计规范要求。

3 主要构件出现风险点，可能会引起建筑局部坍塌或整体坍塌。

4 出现6.3.1条情形，经局部承载力分析验算，部分主要构件承载能力不满足要求。

5 因地基不均匀沉降，或受周边场地条件变化影响，或受周边施工影响，导致房屋出现倾斜、沉降变形，或主要构件出现明显裂缝，或主要构件承载不足，存在倒塌风险。

6.3.4 其余情况，性状评估结果应为二级。

7 围护系统

7.1 一般规定

7.1.1 围护系统评估包括承重构件评估和非承重构件评估,其代表性区域和构件如下:

- 1 檩条、女儿墙、檐沟等。
- 2 围护结构的自承重墙、雨蓬板、外墙护栏、阳台栏杆等。
- 3 公共区域的外墙饰面、外墙窗框等。

7.1.2 围护系统评估应包括:

- 1 资料核查。
- 2 围护系统的现场检查。

7.1.3 建筑幕墙评估可参考有关标准和指南。

7.2 现场检查

I 承重构件

7.2.1 围护系统的承重构件的现场检查,应符合下列规定:

- 1 调查构件构造的完整、可靠状况。
- 2 调查构件的裂缝、剥落及侵蚀状况。
- 3 调查构件的弯曲、倾斜等变形状况。
- 4 调查构件连接节点的裂缝、松动、错位及锚固状况。

7.2.2 围护系统的承重构件存在下列现象之一者,应评判为风险点:

- 1 檩条跨中出现竖向裂缝,或端部出现斜向裂缝;或檩条弯曲

变形；或檩条明显腐朽、明显锈蚀、支座松动、钢筋锈蚀外露、混凝土剥落。

2 女儿墙根部开裂、墙身出现贯通裂缝、压顶与墙体脱开；或女儿墙整体倾斜；或女儿墙墙体因受潮等影响导致材料软化、剥落。

3 檐沟出现沿主钢筋方向的纵向或跨中横向开裂，根部与主体连接部位出现裂缝；或檐沟悬臂端下挠变形；或檐沟支座松动、钢筋锈蚀外露、混凝土剥落。

4 自承重墙体与梁、柱、顶板连接处出现通长水平裂缝或竖向脱开裂缝；或墙身出现多处不规则裂缝、局部鼓凸、倾斜。

5 雨篷根部与主体连接部位出现裂缝；或雨篷悬臂端下挠变形；或雨篷支座松动、钢筋锈蚀外露、混凝土剥落、构件锈蚀。

6 外墙护栏根部开裂、护栏贯通裂缝、压顶与墙体脱开；或外墙护栏整体倾斜；或外墙护栏墙体出现明显的表面风化、剥落、砂浆粉化等，有效截面削弱达15%以上。

7 阳台栏杆出现明显裂缝，或出现倾斜变形；或阳台栏杆支座松动、节点不牢固、缺陷；或阳台栏杆尺寸不符合现行规范要求。

II 非承重构件

7.2.3 围护系统的非承重构件的现场检查，应符合下列规定：

- 1** 调查构件使用功能的完整、适用状况。
- 2** 调查构件的裂缝、剥落及侵蚀状况。
- 3** 调查构件的翘曲、位移等变形状况。
- 4** 调查构件连接部位的裂缝、松动、错位及固定状况。

7.2.4 围护系统的非承重构件存在下列现象之一者，应评判为风险点：

1 外墙饰面层出现明显空鼓、大面积开裂、脱落现象。

2 外墙窗框出现固定连接处的松动、变形而产生宽大裂缝、错位等现象。

7.3 性状评估

7.3.1 围护系统的承重构件和非承重构件未发现风险点时，性状评估结果应为一级。

7.3.2 围护系统存在以下情形之一时，应视为对安全构成影响，性状评估结果应为三级。

1 承重构件出现**7.2.2**条规定的风险点，风险状况严重，存在引发局部或整体倾倒、坠落的可能。

2 非承重构件出现**7.2.4**条规定的风险点，并存在引发公共安全问题的可能。

7.3.3 其余情况，性状评估结果应为二级。

8 体检结论、报告和档案管理

8.1 体检结论

8.1.1 综合体检的结论应分为一级、二级和三级。判定原则应符合下列规定：

1 地基基础和周边环境、上部承重结构和围护系统子系统性状评估结论均为一级时，应综合评估为一级。

2 地基基础和周边环境、上部承重结构子系统性状评估有一项评估为三级时，应综合评估为三级。围护系统子系统评估为三级，且危害公共安全时，应综合评估为三级。

3 其他情形，可综合评估为二级。

8.1.2 专项体检或综合体检后的处置措施应基于评估结论制定，并符合下列规定：

1 体检结论为一级的，可继续正常使用，并按有关要求做好日常巡视巡查。

2 体检结论为二级的，即部分指标不达标、存在风险点或异常点。可继续观察使用，但必须指出风险点和异常点部位，针对风险点应提出处置措施，并增加巡查频率。

3 体检结论为三级的，即存在严重安全风险。应报告属地相关主管部门，并根据房屋具体情况，提出进一步安全性鉴定、管控或工程等处置措施建议。

8.1.3 如发现以下情况时，应立即报告属地相关主管部门，采取应急管控措施，防止安全事故发生。

1 结构变形加速、裂缝急剧发展等危急情况，或结构有其他坍塌征兆。

2 外墙饰面层存在脱落风险，或其他可能危及公众安全的其他情况。

8.2 体检报告

8.2.1 房屋安全体检报告应用词规范、文字简练、结论准确，对于容易混淆的术语和概念可书面予以解释。报告格式与式样见附录B。

8.2.2 房屋安全体检报告应包括以下内容：

1 委托人、所有权人、使用人、管理人信息。

2 房屋建筑基本信息，包含房屋名称、地址、编码、属性、建造年代、建筑面积、用途等。

3 房屋建筑概况，包括长、宽、高、结构类型及房屋建筑全景照片（包含四个方向立面照片、屋面照片），必要时附建筑平面简图、结构平面简图等。

4 资料情况，包括是否具备建筑、结构设计施工图，如具备设计图纸资料，写明基础类型、地基情况、外墙面做法、设计单位。房屋建筑既往进行拆改、维修加固、用途变更、评估与鉴定等情况概述。

5 房屋建筑评估范围、内容、依据标准和使用的设备。

6 现场检查日期，体检报告发文日期。

7 资料核查及现场检查情况，包含地基基础、上部承重结构和围护系统各子系统情况，并附对应的照片。如进行点位核检，则列明检测仪器、检测方法、检测部位、检测数据及结论。

8 房屋评估情况、体检结论。

9 体检的异常点和风险点部位及处置建议。

8.2.3 房屋体检报告应当经现场体检人员、报告编制人员、审核人员及批准人员等签字确认，并加盖相关专业注册执业印章和体检机构公章后方可生效。多页体检报告应注明“第X页，共X页”，并骑缝加盖体检机构公章。

8.3 档案管理

8.3.1 房屋安全体检档案可分为房屋建筑基本资料、现场检查记录和体检报告。资料、检查记录、体检报告应完整，并有足够的信息可供追溯。

8.3.2 体检机构应保存体检档案，保存期限不低于房屋剩余工作年限。

8.3.3 房屋安全体检报告应及时上传至湖南省房屋建筑综合管理平台。

附录A

房屋安全体检记录表

编号:

第 页, 共 页

房屋名称			房屋编码		
房屋地址			房屋属性	<input type="checkbox"/> 公共建筑 <input type="checkbox"/> 多业主住宅 <input type="checkbox"/> 经营性居民自建房 <input type="checkbox"/> 其他:	
体检类型	<input type="checkbox"/> 综合体检 <input type="checkbox"/> 围护系统专项体检				
委托人			房屋所有权人		
房屋使用人			房屋管理人		
结构形式	<input type="checkbox"/> 钢筋混凝土结构 <input type="checkbox"/> 砌体结构 <input type="checkbox"/> 钢结构 <input type="checkbox"/> 底部框架-上部砌体结构 <input type="checkbox"/> 木结构 <input type="checkbox"/> 多类型混杂结构: <input type="checkbox"/> 其他:		建造时间		
			总长×宽×高		
土地性质	<input type="checkbox"/> 国有土地	<input type="checkbox"/> 居住用地 <input type="checkbox"/> 商住用地 <input type="checkbox"/> 商业用地 <input type="checkbox"/> 国有非建设用地 <input type="checkbox"/> 国有农场、林场、种场、渔场等用地 <input type="checkbox"/> 其他			
	<input type="checkbox"/> 集体土地	<input type="checkbox"/> 宅基地 <input type="checkbox"/> 集体建设用地 <input type="checkbox"/> 集体非建设用地 <input type="checkbox"/> 其他			
使用过往	用途等	本次体检:		上次体检:	
	改扩建	本次体检: <input type="checkbox"/> 无 <input type="checkbox"/> 有		上次体检: <input type="checkbox"/> 无 <input type="checkbox"/> 有	
	修缮、灾害	本次体检: <input type="checkbox"/> 无 <input type="checkbox"/> 有		上次体检: <input type="checkbox"/> 无 <input type="checkbox"/> 有	
原设计技术资料	设计单位			外墙面做法	
	勘察报告	<input type="checkbox"/> 无 <input type="checkbox"/> 有		基础形式	
	原建筑图	<input type="checkbox"/> 无 <input type="checkbox"/> 有 (<input type="checkbox"/> 建筑设计施工图 <input type="checkbox"/> 建筑竣工图)			
	原结构图	<input type="checkbox"/> 无 <input type="checkbox"/> 有 (<input type="checkbox"/> 结构设计施工图 <input type="checkbox"/> 结构竣工图)			
	建设方式	<input type="checkbox"/> 自行组织 <input type="checkbox"/> 专业设计	施工资料	<input type="checkbox"/> 无 <input type="checkbox"/> 有	
整治/改造/加固竣工资料	改造时间			改造范围及内容	
	改造建筑图	<input type="checkbox"/> 无 <input type="checkbox"/> 有 (<input type="checkbox"/> 建筑改造设计施工图 <input type="checkbox"/> 建筑改造竣工图)			
	改造/加固结构图	<input type="checkbox"/> 无 <input type="checkbox"/> 有 (<input type="checkbox"/> 结构改造/加固设计施工图 <input type="checkbox"/> 结构改造/加固竣工图)			
	改造/加固施工资料	<input type="checkbox"/> 无 <input type="checkbox"/> 有	实施与否	<input type="checkbox"/> 未实施 <input type="checkbox"/> 有实施 (<input type="checkbox"/> 暂未发现明显异常 <input type="checkbox"/> 不合理)	
◇检测鉴定报告 (最近次)	报告类型	<input type="checkbox"/> “安全性”鉴定 (等级、时间) <input type="checkbox"/> “危险性”鉴定 (等级、时间) <input type="checkbox"/> “湘[2022]136号”快评 (等级、时间)			
	报告时效性	<input type="checkbox"/> 适用		<input type="checkbox"/> 不适用	
历史体检情况 (最近次)	体检单位			体检报告编号及日期	
	体检类型	<input type="checkbox"/> 综合体检 <input type="checkbox"/> 围护系统专项体检			
	体检结论	结论: <input type="checkbox"/> 一级 <input type="checkbox"/> 二级 <input type="checkbox"/> 三级			
	体检问题			处置建议:	

体检人:

体检日期:

房屋安全体检记录表（续1）

编号：

第 页，共 页

房屋名称		房屋编码		
体检分部	体检子项	体检情况	体检结论	
			单项	子系统
地基基础与周边环境	建筑地基基础		<input type="checkbox"/> 正常 <input type="checkbox"/> 存在异常点 <input type="checkbox"/> 存在风险点	<input type="checkbox"/> 一级 <input type="checkbox"/> 二级
	建筑周边环境安全		<input type="checkbox"/> 正常 <input type="checkbox"/> 存在异常点 <input type="checkbox"/> 存在风险点	<input type="checkbox"/> 三级
上部承重结构	结构体系			<input type="checkbox"/> 一级 <input type="checkbox"/> 二级 <input type="checkbox"/> 三级
	功能荷载变化			
	使用年限			
	地基沉降引起的上部结构变形损伤		<input type="checkbox"/> 正常 <input type="checkbox"/> 存在异常点 <input type="checkbox"/> 存在风险点	
	<input type="checkbox"/> 砌体构件		<input type="checkbox"/> 正常 <input type="checkbox"/> 存在异常点 <input type="checkbox"/> 存在风险点	
	<input type="checkbox"/> 混凝土构件		<input type="checkbox"/> 正常 <input type="checkbox"/> 存在异常点 <input type="checkbox"/> 存在风险点	
	<input type="checkbox"/> 钢构件		<input type="checkbox"/> 正常 <input type="checkbox"/> 存在异常点 <input type="checkbox"/> 存在风险点	
	<input type="checkbox"/> 木构件		<input type="checkbox"/> 正常 <input type="checkbox"/> 存在异常点 <input type="checkbox"/> 存在风险点	

体检人：

体检日期：

房屋安全体检记录表（续2）-围护系统

编号：

第 页，共 页

房屋名称		房屋编码		
体检分部	体检子项	体检情况	体检结论	
			单项	子系统
□围护系统的承重部分	檩条		<input type="checkbox"/> 正常 <input type="checkbox"/> 存在异常点 <input type="checkbox"/> 存在风险点	<input type="checkbox"/> 一级 <input type="checkbox"/> 二级 <input type="checkbox"/> 三级
	女儿墙		<input type="checkbox"/> 正常 <input type="checkbox"/> 存在异常点 <input type="checkbox"/> 存在风险点	
	承重檐沟		<input type="checkbox"/> 正常 <input type="checkbox"/> 存在异常点 <input type="checkbox"/> 存在风险点	
	自承重墙		<input type="checkbox"/> 正常 <input type="checkbox"/> 存在异常点 <input type="checkbox"/> 存在风险点	
	雨篷		<input type="checkbox"/> 正常 <input type="checkbox"/> 存在异常点 <input type="checkbox"/> 存在风险点	
	外墙护栏		<input type="checkbox"/> 正常 <input type="checkbox"/> 存在异常点 <input type="checkbox"/> 存在风险点	
	阳台栏杆		<input type="checkbox"/> 正常 <input type="checkbox"/> 存在异常点 <input type="checkbox"/> 存在风险点	
□围护系统的非承重部分	外墙饰面		<input type="checkbox"/> 正常 <input type="checkbox"/> 存在异常点 <input type="checkbox"/> 存在风险点	
	外墙窗框		<input type="checkbox"/> 正常 <input type="checkbox"/> 存在异常点 <input type="checkbox"/> 存在风险点	

体检人：

体检日期：

附录B

报告编号：

No.

房屋安全体检报告

（格式和式样）

项目名称：

委 托 人：

体检类型：☐综合体检 ☐围护系统专项体检

体检机构：

（公章）

报告日期： 年 月 日

项目名称:

项目负责人:

现场体检人:

报告编写人:

审 核 人:

批 准 人:

(注: 审核人、批准人中应有一人加盖相关专业注册执业印章)

体检机构: xxx 公司 (公章)

地 址:

电 话:

报告日期: 年 月 日

房屋安全体检报告

编号：

第 页，共 页

房屋名称			房屋编码		
房屋地址			房屋属性		
委托人			房屋所有权人		
房屋使用人			房屋管理人		
结构形式			建造时间		
体检类型			总长×宽×高		
使用过往	用途	本次体检：			上次体检：
	改扩建	本次体检：			上次体检：
	修缮、灾害	本次体检：			上次体检：
原设计技术资料	勘察报告		勘察单位		
	原建筑图		原设计单位		
	原结构图		基础形式		
	施工资料				
整治/改造/加固竣工资料	改造时间		改造范围及内容		
	改造建筑图				
	改造/加固结构图				
	改造/加固施工资料		实施与否		
检测鉴定报告 (最近次)	报告名称、编号及出具单位				
	报告类型		报告适用性	□适用 □不适用	
历史体检情况	最近次体检单位		最近次体检报告及日期		
	最近次体检结论	结论： □一级 □二级 □三级			
	最近次体检问题				
	最近次体检建议				

房屋安全体检报告

编号:

第 页, 共 页

房屋名称		房屋编码	
------	--	------	--

一、房屋建筑概况

二、体检范围和内容

三、体检依据和设备

四、资料核查情况

五、现场检查及性状评估情况:

地基基础与周边环境:

上部承重结构:

围护系统:

六、综合评估情况

七、体检结论:

八、处理建议

房屋体检报告的有关要求

1. “委托人（单位）、所有权人（单位）、使用人（单位）、管理人（单位）、房屋名称和房屋地址”等应当填写全称。

2. “房屋属性”应当填写城镇公共建筑、城镇多业主住宅、居民自建房、其他，勾选其他，则需备注工业建筑、农业建筑等。

3. “结构形式”应当填写钢筋混凝土结构、砌体结构、钢结构、木结构、多类型混杂结构、其他等。

4. “用途”应当填写住宅、学校、幼儿园、办公用房、影剧院、商场、医院、体育场馆、车站、娱乐场所、工业厂房、其他等。

5. 体检报告正文应当做到信息完备、层次清楚、文字简练、结论准确。