

# 吉林省农村危房改造基本安全技术导则

## 一、总 则

第一条 为确认农户现有住房是否安全，规范农村危房改造工程建设与验收，制定本导则。

第二条 本导则适用于农户既有住房安全判定及 C、D 级危房改造项目的建设验收。

第三条 本导则所称危房改造包括农村危房拆除重建和加固维修。C、D 级危房依据住房和城乡建设部《农村住房安全性鉴定技术导则》或《住房和城乡建设部 财政部 国务院扶贫办关于加强和完善建档立卡等重点对象农村危房改造若干问题的通知》（建村〔2017〕192 号）简易评定方法确定。应因地制宜开展 C 级危房加固维修，D 级危房经鉴定部门确定无加固维修价值的，应拆除重建。

第四条 危房改造必须保证改造后农房正常使用安全与基本使用功能。提升抵御自然灾害的能力。

第五条 提升农房安全性的同时，宜结合美丽乡村建设有关要求及农户生产生活需求，实施建筑节能、保温，建筑风貌，厕改及其他宜居性和室内外环境改造，保护自然生态环境。

第六条 加固改造的危房应参照《吉林省农村危房加固（修

缮)技术手册》(修订版)要求执行。

## 二、既有农房安全保障标准

第七条 结构体系安全,地基基础保持稳定,无明显不均匀沉降。

第八条 承重墙体完好,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。非承重墙体可有轻微裂缝。

第九条 梁、柱完好,无明显受力裂缝和变形,梁、柱节点无破损,无裂缝。

第十条 楼、屋盖板无明显受力裂缝和变形,板与梁搭接口无松动和裂缝。

第十一条 经农村危险房屋鉴定确定为 A、B 级,无危险点或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,经一般修理后即可继续使用。

## 三、农房重建

第十二条 重建农房应保证场地安全。不应在可能发生滑坡、崩塌、地陷、地裂、泥石流、地震断裂带等危险地段或采空沉陷区、洪水主流区、山洪易发地段建房。

第十三条 在分布较厚的杂填土、其他软弱土等不良场地建房，应进行地基处理，并设置钢筋混凝土圈梁。

第十四条 重建农房必须设置基础。基础宽度、埋深可按当地实际经验确定。且埋深不得小于 500mm。

第十五条 重建农房应满足基本的功能要求，建筑平、立面应简单规整，结构传力明确。

第十六条 砌体结构房屋的层高不应超过 3.6m，承重墙体最小厚度，混凝土砌块墙不应小于 190mm，砖墙不应小于 240mm；采用最小砌筑厚度时，外墙体应采取节能保温措施。不应采用空斗砖墙承重。不应采用独立砖柱、砌块柱承重。

第十七条 禁止使用彩钢材料做为围护结构。

第十八条 承重窗间墙最小宽度及承重外墙尽端至门窗洞边的最小距离 7 度区不应小于 800mm，8 度区不应小于 1000mm；当中部或局部墙垛两侧设置了钢筋混凝土构造柱时，可适当放宽要求。

第十九条 6 度、7 度抗震设防地区的砌体结构，宜在房屋四角和纵横墙交接部位设置拉结钢筋，承重墙顶或檐口高度处宜设置钢筋混凝土圈梁、配筋砂浆带圈梁或钢筋砖圈梁。8 度及以上抗震设防地区的砖混、砖木结构，应设置钢筋混凝土构造柱（当房屋层数为一层时，在外墙四角设置构造柱，当房屋层数为二层时，在外墙四角，较大洞口两侧，大房间内外墙交接处，楼梯间四角设置构造柱），承重墙顶或檐口高度处应设置钢筋混凝土圈

梁。现浇钢筋混凝土楼板可兼做圈梁。（注：以下6度、7度、8度抗震设防地区简称为6度、7度、8度地区）

第二十条 禁止使用传统预制钢筋混凝土楼板（空心板或槽型板）。

第二十一条 6度、7度地区采用硬山搁檩屋盖时，应采取措施保证支承处稳固，加强檩条之间、檩条与墙体的连接，提高山墙的抗倒塌能力。8度及以上地区，不应采用硬山搁檩屋盖。

第二十二条 木构架、木屋盖构件之间应加强节点连接，木构（屋）架间应设置竖向剪刀撑。

第二十三条 木结构房屋的砖、砌块与木柱、木梁、屋架下弦等构件之间应采取拉结措施。

第二十四条 突出屋面无锚固的烟囱、女儿墙等易倒塌构件的出屋面高度，不宜大于500mm。超出时应采取设置构造柱、墙体拉结等措施。

#### 四、农房加固维修

第二十五条 通过加固维修，应消除农房正常使用危险点，明显改善危房存在的结构体系不合理、传力不明确、构造措施不完备等问题。

第二十六条 处于可能发生滑坡、崩塌、地陷、地裂、泥石流、地震断裂带等危险地段或采空沉陷区、洪水主流区、山洪易

发地段上的危房，不应进行加固改造，应搬迁、异地重建。

第二十七条 处于软弱土、液化土、条状突出山嘴、高耸孤立山丘、陡坡、陡坎、河岸和河边的边沿、地表存在结构性裂缝等抗震不利地段上的危房，应进行技术经济比较，费用过高时，不宜再进行加固改造。

第二十八条 加固施工时应避免或减少对原结构及构件的损伤，加固施工过程中发现原结构或构件有严重缺陷时，应在加固过程中一并处理，消除缺陷。

第二十九条 农房加固施工过程中，当承重构件需要置换或局部支承部位需要卸载时，应选择专业设计施工队伍或由专业人员现场指导施工。应预先采取临时支护等安全措施，避免可能导致的房屋倾斜、开裂或局部倒塌。

第三十条 砌筑质量较差的砖、砌块应采用水泥砂浆面层或配筋砂浆带等方法加固。承重墙体出现的受力裂缝、纵横墙体脱闪形成的竖向裂缝应加固补强。

第三十一条 表面出现严重剥蚀、开裂的生土墙体应进行护面处理，墙根碱蚀严重的应进行加固。墙内有较大孔洞或空腔的，应采用草泥或砂浆塞填修复。

第三十二条 混凝土柱、梁、板表面剥蚀严重，或出现明显受力裂缝和变形的，应进行表面处理、裂缝修复或承载力补强。预制板支承长度不足的，应在板底增设角钢或槽钢支托等措施加强。

第三十三条 木柱、梁、檩等主要受力构件或木构架出现明显腐朽、虫蛀、挠曲变形、端部劈裂、严重纵向干裂、榫卯节点破损或有拔榫迹象时，应采取局部剔除修补或增设环箍、扁铁、螺栓、扒钉等加固补强和加强连接措施。必要时可落架大修，对不具备加固价值的木构件或木屋架可更换。更换、新增所使用的木料需经过防腐处理。

第三十四条 屋面出现明显塌陷变形、渗水，或椽条、屋面瓦、防水层等损坏的，应进行维修。

第三十五条 对墙根积水、渗水房屋，应对散水、外墙勒脚进行维修处理，保持房屋周边排水通畅。

第三十六条 承接农房鉴定人员，农村危房改造工程的建筑工匠或施工单位的技术人员应经过培训。

## 五、施工与验收

第三十七条 改造户与施工方（施工单位或建筑工匠）应签订施工协议，根据改造设计方案明确重建技术要点或加固维修范围、内容等。

第三十八条 建筑材料与成品构件应采用质量合格产品。常用材料应满足以下强度要求：

（1）混凝土构件强度等级不应低于 C25，基础素混凝土垫层可采用 C10；

(2) 砌筑砂浆强度等级不应低于 M5, 加固修复砂浆强度等级不应低于 M10;

(3) 烧结普通砖、烧结多孔砖、混凝土小型空心砌块不应低于 MU7.5; 蒸压灰砂砖、蒸压粉煤灰砖不应低于 MU10。

第三十九条 施工过程中应有必要的人身安全、用电、防火等安全保障措施。

第四十条 施工中发现与原检测情况不符, 或结构有新的严重危险点的, 应暂停施工, 封闭现场, 并立即报告相关技术人员, 采取对应处理措施后方可继续施工。

第四十一条 砖、砌块应采用水泥砂浆或混合砂浆砌筑。砌筑时应内外搭砌, 上下错缝, 灰缝砂浆饱满, 纵横墙交接处应咬槎砌筑。砖块应提前 1~2 天适度湿润, 严禁采用干砖或吸水饱和状态的砖砌筑墙体。砖、砌块, 其墙面垂直度允许偏差不应超过 10mm; 清水墙面应采用水泥砂浆勾缝处理。

第四十二条 施工过程中, 不应在楼板和屋面大量集中堆载。

第四十三条 正常施工条件下, 砖、砌块墙每日砌筑高度宜控制在 1500mm 或一步脚手架高度内。现浇混凝土强度达到要求时方可拆除模板。

第四十四条 当室外日平均气温连续 5 天稳定低于 5℃, 或当日最低气温低于 0℃时, 不应施工。

第四十五条 施工时应有技术人员现场指导, 有条件的县

(市)可聘请有资质的监理单位对加固(修缮)实施现场施工管理,严格按照技术手册要求进行监管,施工资料、监理资料应齐全。改造工程竣工后,应由危房改造建设方按照相关要求进行竣工验收,对改造后的农房基本安全做出总体评价,形成验收意见。

第四十六条 验收内容为危房改造技术方案的落实情况和施工质量,重点检查涉及房屋安全的主要技术措施。验收方法包括现场检查,问询施工方、改造户及乡镇监管人员,查阅施工过程的记录、证明材料,核查材料来源、购买渠道等。

## 六、附 则

第四十七条 其它农村危险房屋改造可参照执行。