自治区自建房安全专项整治行动常见问题答疑汇编

自治区自建房安全专项整治行动领导小组办公室

2024年3月

前 言

为推进自治区自建房安全专项整治行动取得实效，自治区自建房安全专项整治行动工作专班对各地询问频次较高的问题以及后期工作中可能会遇到的难题，进行了整理汇总，并罗列了有关依据，以便基层工作人员使用，提高工作效率。

本汇编分为政策法规和技术管理两个篇章，共汇集了34条常见问题，其中政策法规类的15条、技术管理类19条。政策法规类涉及自建房安全使用的各方责任，安全隐患管控要求，经营性自建房建设、加固、拆除等应遵守的规定；技术管理类主要为全国自建房信息归集系统使用，问题隐患自建房整治销号要求以及自建房安全鉴定、自建房加固设计和施工验收等方面的技术要求。

自治区自建房安全专项整治行动工作专班将持续收集整理各地反馈的困难问题，并及时更新、发布常见问题答疑汇编。因时间仓促，恐有疏漏，遇有问题，请与我们沟通联系，地址：乌鲁木齐市中山路462号人民广场联合大厦A座24楼（自建房专项办公室）；联系电话：0991-2810209（兼传真）。

目 录

[政策法规篇 1](#_Toc2701)

[问题一：存在严重安全隐患的经营性自建房可采取的措施有哪些？ 1](#_Toc30116)

[问题二：新建经营性自建房需要办理哪些相关手续？ 3](#_Toc21740)

[问题三：自建房转为经营性自建房需要办理哪些相关手续？ 3](#_Toc9437)

[问题四：经营性自建房使用安全责任人应承担的房屋使用安全责任有哪些？ 3](#_Toc15710)

[问题五：城市危险房屋所有人、使用人、行为人应承担的法律责任？ 4](#_Toc9674)

[问题六：谁是经营性自建房安全第一责任人？ 5](#_Toc13804)

[问题七：经营性自建房危险房屋的定义？ 5](#_Toc19397)

[问题八：已经明确房屋安全鉴定等级的经营性自建房应当如何分类处置？ 5](#_Toc4142)

[问题九：经营性自建房安全管理应当遵循哪些原则？ 6](#_Toc26372)

[问题十：政府及有关部门对经营性自建房安全管理应当履行哪些职责？ 7](#_Toc5246)

[问题十一：经营性自建房改扩建和装饰装修有哪些规定？ 8](#_Toc23441)

[问题十二：经营性自建房的加固和拆除有哪些规定？ 8](#_Toc10119)

[问题十三：经营性自建房信息化建设方面提出哪些要求？ 9](#_Toc28935)

[问题十四：经营性自建房违法建设和违规经营自建房如何处置？ 9](#_Toc6547)

[问题十五：经营性自建房安全使用时有哪些禁止性行为？ 10](#_Toc10556)

[技术管理篇章 11](#_Toc21767)

[问题一：全国自建房信息归集平台线上核查判定不符合销号要求的标准是什么？ 11](#_Toc7492)

[问题二：针对线上核查判定不符合销号要求的房屋如何在系统中进行整改操作？ 11](#_Toc3557)

[问题三：全国自建房信息归集平台隐患房屋销号方式都有哪些？ 11](#_Toc7016)

[问题四：全国自建房信息归集平台中房屋信息录入错误该如何修正？ 12](#_Toc25176)

[问题五：巡查时发现新增安全隐患房屋或已销号房屋的安全隐患整治不到位怎么办？ 12](#_Toc22031)

[问题六：全国自建房信息归集平台登录密码如何修改？ 13](#_Toc7307)

[问题七：自建房鉴定报告包括哪些主要内容？ 13](#_Toc12963)

[问题八：自建房围护系统的安全性检查包括哪些主要内容？ 13](#_Toc2146)

[问题九：自建房地基基础若出现地基承载力不足、不均匀沉降、变形过大等情形时该如何处理？ 13](#_Toc256)

[问题十：砖砌体和砌块砌体承重的自建房加固和维修方法有哪些？ 14](#_Toc9162)

[问题十一：自建房砖过梁的加固方法有哪些？ 15](#_Toc26346)

[问题十二：自建房砌体裂缝修补有哪些规定？ 15](#_Toc26302)

[问题十三：钢筋混凝土承重的自建房及其他结构中钢筋混凝土构件的加固和维修方法有哪些？ 15](#_Toc26777)

[问题十四：自建房加固施工有哪些要求？ 17](#_Toc2095)

[问题十五：自建房维修施工有哪些要求？ 18](#_Toc32363)

[问题十六：自建房拆除施工有哪些要求？ 19](#_Toc3950)

[问题十七：自建房整治施工质量验收应符合什么要求？ 21](#_Toc26922)

[问题十八：自建房隐患整治完成后，竣工验收应当核查什么？ 21](#_Toc15834)

[问题十九：房屋建筑安全（抗震）鉴定、加固设计施工涉及到的国家、行业和地方标准规范主要有哪些？ 22](#_Toc16783)

政策法规篇

**问题一：存在严重安全隐患的经营性自建房可采取的措施有哪些？**

解答：该问题应分为至少4个方面来具体分析，依法依规分类处置：

**1.违法占地建设的房屋建筑。**依据《中华人民共和国土地管理法》规定，责令限期拆除在非法占用的土地上新建的建筑物和其他设施的，建设单位或者个人必须立即停止施工，自行拆除；对继续施工的，作出处罚决定的机关有权制止。建设单位或者个人对责令限期拆除的行政处罚决定不服的，可以在接到责令限期拆除决定之日起十五日内，向人民法院起诉；期满不起诉又不自行拆除的，由作出处罚决定的机关依法申请人民法院强制执行，费用由违法者承担。（依据《中华人民共和国土地管理法》第六十五条、第七十七条、第七十八条、第八十三条和《中华人民共和国土地管理法实施条例》第五十二条、第五十三条、第五十七条。）

**2.违反规划建设的房屋建筑**。**一是**未取得建设工程规划许可证或者未按照建设工程规划许可证的规定进行建设的，由县级以上地方人民政府城乡规划主管部门责令停止建设；尚可采取改正措施消除对规划实施的影响的，限期改正，处建设工程造价百分之五以上百分之十以下的罚款；无法采取改正措施消除影响的，限期拆除，不能拆除的，没收实物或者违法收入，可以并处建设工程造价百分之十以下的罚款。**二是**在乡、村庄规划区内未依法取得乡村建设规划许可证或者未按照乡村建设规划许可证的规定进行建设的，由乡、镇人民政府责令停止建设、限期改正；逾期不改正的，可以拆除。（依据《中华人民共和国城乡规划法》第六十四条、第六十五条、第六十六条、第六十八条。）

**3.经第三方专业机构鉴定判定为D级的房屋。**经鉴定为D（Dsu）级的，房屋安全鉴定机构应当在24小时内向委托人、乡镇（街道）和县（市、区）住房城乡建设主管部门报告，乡镇（街道）应当立即组织采取应急处置措施。房屋使用安全责任人应当立即停止使用、临时封闭并组织人员撤离。具备修缮价值的，可进行加固维修，验收合格后可继续使用。对已无修缮价值的，建议依法拆除、置换或重建。

有保护价值的D（Dsu）级传统民居及有历史文化价值的建筑，应当专门研究后确定处理方案。（依据《新疆维吾尔自治区经营性自建房安全管理暂行规定》（新建规〔2023〕15号）第十三条）

**4.存在消防安全隐患的公众聚集场所经营性自建房。**

在投入使用、营业前，房屋产权人或房屋使用人应当向场所所在地的县级以上地方人民政府消防救援机构申请消防安全检查，未经消防安全检查或者经检查不符合消防安全要求的，不得投入使用、营业。（依据《中华人民共和国消防法》第十五条。）

**问题二：新建经营性自建房需要办理哪些相关手续？**

解答：城市建成区范围内严格控制新建自建房。城乡新建经营性自建房应当依法办理用地、规划、建设等环节审批手续，依法委托具有相应资质的施工单位，按照专业设计图纸或标准设计图组织施工，经竣工验收合格后方可交付使用。（依据《住房和城乡建设部等15部门关于加强经营性自建房安全管理的通知》（建村〔2023〕18号）第二条和《新疆维吾尔自治区经营性自建房安全管理暂行规定》（新建规〔2023〕15号）第四条）

**问题三：自建房转为经营性自建房需要办理哪些相关手续？**

解答：自建房转为经营用途的，产权人或使用人在办理相关经营许可、开展经营活动前，应当依法依规取得房屋安全鉴定合格证明。（依据《住房和城乡建设部等15部门关于加强经营性自建房安全管理的通知》（建村〔2023〕18号）第二条和《新疆维吾尔自治区经营性自建房安全管理暂行规定》（新建规〔2023〕15号）第十二条）

**问题四：经营性自建房使用安全责任人应承担的房屋使用安全责任有哪些？**

解答：经营性自建房使用安全责任人应承担下列房屋使用安全责任：

（一）按照规划用途、设计要求和性质合理使用、装修自建房；

（二）对房屋进行安全检查和修缮、维护，及时排除安全隐患和对危险房屋采取维修加固、拆除等解危措施；

（三）对发现的安全隐患应当采取相应措施，及时报告属地相关部门，并根据需要委托鉴定；

（四）配合政府及有关部门组织实施的房屋安全隐患排查、危险房屋治理与应急处置；

（五）法律法规规定的其他责任。

（依据《新疆维吾尔自治区经营性自建房安全管理暂行规定》（新建规〔2023〕15号）第八条）

**问题五：城市危险房屋所有人、使用人、行为人应承担的法律责任？**

解答：**1.城市危险房屋所有人应承担的法律责任。**因下列原因造成事故的，房屋所有人应承担民事或行政责任：

（一）有险不查或损坏不修；

（二）经鉴定机构鉴定为危险房屋而未采取有效的解危措施。

（依据《城市危险房屋管理规定》第二十二条、第二十五条。注：本规定适用于城市（指直辖市、市、建制镇，下同）内各种所有制的房屋）

**2.城市危险房屋使用人应承担的法律责任。**因下列原因造成事故的，使用人、行为人应承担民事责任：

（一）使用人擅自改变房屋结构、构件、设备或使用性质；

（二）使用人阻碍房屋所有人对危险房屋采取解危措施；

（三）行为人由于施工、堆物、碰撞等行为危及房屋；

（依据《城市危险房屋管理规定》第二十三条、第二十五条。注：本规定适用于城市（指直辖市、市、建制镇，下同）内各种所有制的房屋）

**问题六：谁是经营性自建房安全第一责任人？**

解答：经营性自建房产权人为房屋安全第一责任人，应当严格落实安全责任。房屋产权人与房屋使用人不一致的，房屋产权人与房屋使用人按照约定承担房屋使用安全责任。没有约定或者约定不明的，房屋产权人承担房屋使用安全责任。房屋产权人下落不明或者房屋权属不清的，房屋使用人或者管理人承担房屋使用安全管理责任。因房屋使用人过错导致房屋出现安全问题的，房屋使用人承担房屋使用安全责任。（依据《住房和城乡建设部等15部门关于加强经营性自建房安全管理的通知》（建村〔2023〕18号）第一条和《新疆维吾尔自治区经营性自建房安全管理暂行规定》（新建规〔2023〕15号）第七条）

**问题七：经营性自建房危险房屋的定义？**

解答：经营性自建房危险房屋，是指结构已严重损坏或者承重构件已属危险构件，随时有可能丧失结构稳定和承载能力，不能保证居住和使用安全的房屋。（依据《新疆维吾尔自治区经营性自建房安全管理暂行规定》（新建规〔2023〕15号）第二十四条）

**问题八：已经明确房屋安全鉴定等级的经营性自建房应当如何分类处置？**

解答：经营性自建房的房屋安全鉴定等级参照《民用建筑可靠性鉴定标准》（GB50292-2015）中民用建筑安全性鉴定评级的各层次分级标准。

1.对经鉴定为A（Asu）、B（Bsu）级的，可以正常使用，依法正常营业，定期检查房屋的状态，自行整治并做好观察监测；

2.对经鉴定为C（Csu）级的，鉴定机构应当及时将鉴定报告送达委托人，并向房屋所在地乡镇（街道）和住房和城乡建设主管部门报告，应当立即停止使用、临时封闭并组织人员撤离，委托具有相应资质的单位进行加固整治；

3.对经鉴定为D（Dsu）级的，鉴定机构应当在24小时内将鉴定报告送达委托人、乡镇（街道）和县（市、区）住房和城乡建设主管部门报告，应当立即停止使用、临时封闭并组织人员撤离，及时进行加固维修、依法拆除、置换或重建；

4.对有保护价值的D（Dsu）级传统民居及有历史文化价值的建筑，应当专门研究后确定处理方案。

（依据《新疆维吾尔自治区经营性自建房安全管理暂行规定》（新建规〔2023〕15号）第十三条和《民用建筑可靠性鉴定标准》（GB50292-2015）3.3鉴定评级标准）

**问题九：经营性自建房安全管理应当遵循哪些原则？**

解答：经营性自建房安全管理应当遵循“预防为主、防治结合、属地管理”“三管三必须”“谁主管谁负责、谁审批谁负责”“谁拥有谁负责、谁使用谁负责”“谁鉴定谁负责、谁签字谁负责”“谁拥有（使用）谁鉴定谁付费”等原则。（依据《新疆维吾尔自治区经营性自建房安全管理暂行规定》（新建规〔2023〕15号）第三条）

**问题十：政府及有关部门对经营性自建房安全管理应当履行哪些职责？**

解答：**一是**县级以上人民政府应当加强本区域内经营性自建房安全管理工作的组织领导和统筹协调，建立健全部门职责分工协调机制，明确有关部门职责分工，指导乡镇人民政府、街道办事处应当对辖区内房屋使用安全实行网格化、常态化巡查发现机制，组织实施应急处置，并保障工作经费。

**二是**乡镇人民政府、街道办事处负责本行政区域内经营性自建房安全管理工作，配合上级人民政府和有关部门隐患排查，督促使用安全责任人对房屋进行检查修缮、隐患排查、安全鉴定和危房解危以及村（居）民委员会等开展房屋安全管理相关工作，依法依规处置房屋安全突发事件。

**三是**县级以上人民政府有关部门按照“三管三必须”“谁主管谁负责、谁审批谁负责”要求，按职责落实行业监管范围内安全监管责任，依法依规协同做好各自领域内用于生产、经营、服务自建房的整治和安全管理。

（依据《新疆维吾尔自治区经营性自建房安全管理暂行规定》（新建规〔2023〕15号）第十六条、第十七条）

**问题十一：经营性自建房改扩建和装饰装修有哪些规定？**

解答：**1.经营性自建房改扩建。**经营性自建房改建、扩建，应当依法办理规划、建设等审批手续，严格按照有关法律法规和工程建设标准进行设计和施工，经竣工验收合格后方可使用。属于公众聚集场所的经营性自建房在投入使用、营业前，房屋产权人或房屋使用人还应当依法申请消防安全检查，经检查合格后方可使用。

**2.经营性自建房装饰装修。**经营性自建房装饰装修不得擅自变动建筑主体、承重结构或超过设计标准增加荷载。确需变动建筑主体和承重结构或者超过原设计标准增加房屋使用荷载的，应当由原设计单位或者相应资质等级的设计单位出具设计方案，没有设计方案的，不得施工。

（依据《新疆维吾尔自治区经营性自建房安全管理暂行规定》（新建规〔2023〕15号）第十条、第十一条）

**问题十二：经营性自建房的加固和拆除有哪些规定？**

解答：**1.经营性自建房加固。**经营性自建房主体和承重结构变动的维修、加固应当由相应资质的设计、施工单位编制方案、组织实施，采取工程质量安全保证措施，维修、加固工程经验收合格后方可投入使用。农村二层及以下房屋主体和承重结构发生变动的，由乡镇人民政府自然资源、农业综合服务、村镇建设等机构依据职责指导经营性自建房使用安全责任人采取相应的维修、加固措施。

**2.经营性自建房拆除。**对危险房屋实施拆除的，应当依法委托具有相应资质的施工单位实施；农村二层及以下房屋自行组织拆除的，房屋使用安全责任人应当采取相应的安全防护措施。（依据《新疆维吾尔自治区经营性自建房安全管理暂行规定》（新建规〔2023〕15号）第十四条、第十五条）

**问题十三：经营性自建房信息化建设方面提出哪些要求？**

解答：自治区住房城乡建设厅主管部门会同有关部门，建设城镇房屋、农村房屋综合管理信息平台，充分利用“大数据+网格化”等技术手段，加强部门间数据互联互通和开放共享，提升数字化监管水平。

县级以上人民政府有关部门、乡镇人民政府或者街道办事处应当将经营性自建房安全管理档案、排查记录、鉴定报告、处置结果等信息录入城镇房屋、农村房屋综合管理信息平台。（依据《新疆维吾尔自治区经营性自建房安全管理暂行规定》（新建规〔2023〕15号）第十九条）

**问题十四：经营性自建房违法建设和违规经营自建房如何处置？**

解答：违法建设和违规经营自建房，由住房城乡建设、城市管理、房产管理、自然资源、农业农村、市场监督管理等相关部门或者乡镇人民政府、街道办事处依据职责权限依法依规查处。对未取得用地、规划、建设和经营等审批手续，擅自改建加层、非法开挖地下空间，封堵占用人员密集场所疏散通道，以及未落实经营场所安全管理要求等违法行为，应当依法依规严厉查处。（依据《新疆维吾尔自治区经营性自建房安全管理暂行规定》（新建规〔2023〕15号）第二十三条）

**问题十五：经营性自建房安全使用时有哪些禁止性行为？**

解答：存在安全隐患的自建房不得出租，不得用于生产经营及其他涉及公共安全的活动。对故意隐瞒房屋安全状况、使用存在安全隐患房屋作为生产经营及其他涉及公共安全的活动场所导致安全事故的，以及危及公共安全且拒不整改的，依法追究法律责任。

经营性自建房不得在楼内（屋内）和安全出口处停放电动

自行车、电动摩托车或为其充电，可以根据需要建设电动自行车、电动摩托车停放场所，并配置智能充电控制设施。

（依据《新疆维吾尔自治区经营性自建房安全管理暂行规定》（新建规〔2023〕15号）第九条）

技术管理篇章

**问题一：全国自建房信息归集平台线上核查判定不符合销号要求的标准是什么？**

解答：判定不符合要求的标准分为：**一是**经安全鉴定无隐患销号的房屋，鉴定报告上传不完整；**二是**整治销号的房屋整治前后的照片上传不准确，无法体现整治结果；**三是**整治销号的房屋未采取工程措施进行整治。

**问题二：针对线上核查判定不符合销号要求的房屋如何在系统中进行整改操作？**

解答：全国自建房信息归集平台新增线上核查结论确认功能，排查员需要在全国自建房信息归集平台线上检查模块中，对不符合销号要求的房屋进行逐个确认，确认结果分为：

1.结论为“经自查无问题，维持原销号状态”，需要由**县（市、区）级管理员**审核通过，才可完成确认。如**县（市、区）级管理员**审核未通过的，基层排查员需重新确认。

2.结论为“动态新增安全隐患，需重新销号”，排查员确认即可，完成确认后，该房屋会自动转为新增安全隐患自建房，整治状态从已销号变成未整治，应在整治台账中查找，按要求重新进行整治销号。

**问题三：全国自建房信息归集平台隐患房屋销号方式都有哪些？**

解答：全国自建房信息归集平台隐患房屋销号共有3种方式。**一是**“经安全鉴定无隐患，直接销号”，该销号方式需要上传内容完整、签章清晰、结论明确的房屋安全鉴定报告；**二是**“已完成整治，进行销号”该销号方式需采取工程措施从根本上解决房屋安全隐患才能进行销号，仅采取管理措施的，无法销号；**三是**“经专业技术人员复核判定无隐患销号”，需要录入技术人员信息，并上传相关印证资料后方可进行销号；**要注意的是存在严重安全隐患的房屋不能采用该销号方式进行销号。**

**问题四：全国自建房信息归集平台中房屋信息录入错误该如何修正？**

解答：全国自建房信息归集平台3.3版本更新了“排查质量管理”功能。排查员可通过排查质量管理对已排查的房屋信息进行修正，修正后提交至**县（市、区）级管理员**进行审核，审核通过后方可修正房屋信息。（注：房屋基本信息中行政区划、房屋用途、具体用途、结构状况、具体部位、初步判定等指标不可修改）

**问题五：巡查时发现新增安全隐患房屋或已销号房屋的安全隐患整治不到位怎么办？**

解答：针对以上情况，基层排查员可通过全国自建房信息归集平台中“动态新增隐患”进行添加。具体操作方法为，排查员进入“排查台账”或“整治台账”，选中需添加的房屋进入详情页面，点击动态新增隐患，填写隐患判定情况和新增原因点击确定，即可完成新增安全隐患。新增安全隐患的房屋将进入整治销号台账中，需按要求继续进行整治销号。

**问题六：全国自建房信息归集平台登录密码如何修改？**

解答：排查员忘记密码，由上一级排查管理员在PC端登录自建房安全专项整治信息归集平台，点击“系统管理”找到“用户管理”选中该排查员的账号，修改填写新密码即可。

**问题七：自建房鉴定报告包括哪些主要内容？**

解答：按照《自治区自建房结构安全性鉴定技术要点（试行）》（新自建房办〔2023〕1号）要求，房屋鉴定报告主要包括下列内容：1.委托人基本信息；2.房屋基本信息；3.检测鉴定机构信息；4.鉴定的范围和内容；5.检测鉴定依据和检测设备；6.房屋平面布置；7.现场检查检测结果；8.验算分析；9.无法检测但对鉴定结论有影响的内容；10.鉴定评级；11.鉴定结论及处理意见。

**问题八：自建房围护系统的安全性检查包括哪些主要内容？**

解答：按照《自治区自建房结构安全性鉴定技术要点（试行）》（新自建房办〔2023〕1号）要求，围护系统的安全性检查，主要包括下列内容：1.填充墙的材料类型、厚度、布置位置及构造措施；2.女儿墙、挑檐、阳台、雨棚、广告牌等的安全性。（注：对评定为C（Csu）、D（Dsu）级的房屋应委托具有相应资质的单位进行加固施工整治工作。）

**问题九：自建房地基基础若出现地基承载力不足、不均匀沉降、变形过大等情形时该如何处理？**

解答：按照《自治区自建房结构安全性隐患整治技术要点（试行）》（新自建房办〔2023〕1号）要求，地基承载力不足、不均匀沉降、变形过大等情形可采用下列方法处理：1.加大基础底面积法；2.根据基础形式、地基土、地下水等条件可选择石灰桩、灰土挤密桩、树根桩、生石灰挤密桩、地基注浆等地基处理方法；3.提高房屋整体刚度的方式抵抗不均匀沉降，如增设基础梁、圈梁或加大原有的圈梁截面等；4.顶升纠偏法、掏土纠偏法、加压纠偏法、水处理纠偏法等；5.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。（注：对评定为C（Csu）、D（Dsu）级的房屋应委托具有相应资质的单位进行加固施工整治工作。）

**问题十：砖砌体和砌块砌体承重的自建房加固和维修方法有哪些？**

解答：按照《自治区自建房结构安全性隐患整治技术要点（试行）》（新自建房办〔2023〕1号）要求，分为以下几种情况：

1. 当墙体砌筑砂浆强度等级偏低、砌筑质量差导致砌体构件承载力不满足要求时，可在墙体的一侧或两侧采用水泥砂浆面层、钢丝网水泥砂浆面层加固。
2. 当砌体局部承压不足或高厚比不满足要求时，可采用增设扶壁柱或钢丝网水泥砂浆面层等加固方法。
3. 当承重墙体或柱表面出现严重风化、剥落、砂浆粉化，可采用钢筋混凝土面层加固法或墙体局部置换法进行处理。

（注：对评定为C（Csu）、D（Dsu）级的房屋应委托具有相应资质的单位进行加固施工整治工作。）

**问题十一：自建房砖过梁的加固方法有哪些？**

解答：按照《自治区自建房结构安全性隐患整治技术要点（试行）》（新自建房办〔2023〕1号）要求，砖过梁的加固，可采用下列方法：

1.过梁跨度大于1.2m时，可采用钢筋混凝土托梁加固；

2.过梁跨度不大于1.2m时，可采用角钢托梁加固。

**问题十二：自建房砌体裂缝修补有哪些规定？**

解答：按照《自治区自建房结构安全性隐患整治技术要点（试行）》（新自建房办〔2023〕1号）要求，砌体裂缝修补应符合下列规定：

1.当砌体裂缝宽度不大于0.5mm时，可采用局部双面钢丝网砂浆面层进行加固；

2.当砌体裂缝宽度大于0.5mm时，先采用压力灌浆法或填缝法对裂缝进行处理，再采用局部双面钢丝网砂浆面层进行加固；

3.墙体裂缝宽度较大（缝宽多数在5mm以上）并有错动或外闪时，应将裂缝严重的部位局部或大部分拆除重砌；

4.当大梁下的砌体被局部压碎或大梁下的砌体出现竖向裂缝或斜向裂缝，可采用增设钢筋混凝土扶壁柱支撑大梁的加固方法。

**问题十三：钢筋混凝土承重的自建房及其他结构中钢筋混凝土构件的加固和维修方法有哪些？**

解答：按照《自治区自建房结构安全性隐患整治技术要点（试行）》（新自建房办〔2023〕1号）要求，可采用以下几种方法：

1. 混凝土现浇梁、现浇板等构件受弯承载能力不满足要求时，可采用增大截面法、粘贴纤维复合材料加固法、粘贴钢板加固法等。
2. 混凝土现浇梁、现浇柱等构件受剪承载能力不满足要求时，可采用增大截面法、粘贴纤维复合材料加固法、粘贴钢板加固法、外粘型钢加固法等。
3. 混凝土柱等构件受压承载能力不满足要求时，可采用增大截面法、外粘型钢加固法等。
4. 混凝土预制板承载能力不满足要求时，可采用增设钢筋、混凝土叠合层加固法、粘贴纤维复合材料加固法等。
5. 楼梯构件承载能力不满足要求时，梯板和平台板可采用粘贴纤维复合材料加固法等。
6. 混凝土强度偏低或混凝土有严重缺陷时可采用置换混凝土加固法等。
7. 混凝土出现蜂窝、孔洞或钢筋外露等外观质量缺陷，先凿除缺陷部位混凝土至密实处再重新浇筑，混凝土出现麻面外观质量缺陷，对麻面部位用清水刷洗，充分湿润后用水泥浆或1:2水泥砂浆抹平。
8. 对承载能力不足引起裂缝，可选用表面封闭法、注射法、压力注浆法或填充密封法等进行修补，同时应采用适当的加固方法进行承载能力加固。
9. 预制板支撑长度不足的，应在板底设置角钢、槽钢等钢支托。
10. 墙体门窗洞口上方无过梁、过梁承载能力不满足要求时可采用下加角钢对过梁进行加固。

**问题十四：自建房加固施工有哪些要求？**

解答：按照《自治区自建房结构安全性隐患整治技术要点（试行）》（新自建房办〔2023〕1号）要求，自建房加固施工应符合下列规定：

1.为保障加固工程安全，应选取有相应资质等级施工单位进行加固施工；

2.自建房结构加固设计单位应向施工单位进行技术交底；施工单位据此编制施工技术（安全）方案，经审查批准后严格执行；

3.加固材料、产品应进行进场验收，凡涉及安全、卫生、环境保护的材料和产品应按规范规定的抽样数量进行见证抽样复验；

4.结构加固施工前，应对原结构构件进行清理、修整和支护。对结构构件的变形、裂缝情况应设专人进行监测，并做好观测记录备查；

5.在加固过程中，若发现结构构件突然发生变形增大、裂缝扩展或条数增多等异常情况，应立即停工，采取人员撤离等应急安全措施；

6.对危险构件、受力大的构件进行加固时，应有切实可行的安全监控措施；

7.当施工现场周边环境有影响施工人员健康的粉尘、噪声、有害气体时，应采取有效的防护措施；

8.工作场地严禁烟火，并必须配备消防器材；

9.结构加固工程的每道工序均应按规范进行质量控制；每道工序完成后应进行检查验收；

10.加固工程检验批的质量检验，应根据现行国家标准《建筑工程施工质量验收统一标准》（GB50300）的抽样原则执行。

（注：1.对评定为C（Csu）、D（Dsu）级的房屋应委托具有相应资质的单位进行安全隐患整治工作。）

**问题十五：自建房维修施工有哪些要求？**

解答：按照《自治区自建房结构安全性隐患整治技术要点（试行）》（新自建房办〔2023〕1号）要求，自建房维修施工应符合下列规定：

1.维修施工前，应复查维修部位和相关联的结构构件，并制定维修施工方案；

2.混凝土结构维修时，应做好新旧混凝土界面处理；

3.钢构件除锈应采用钢丝刷、打磨机等方式清除锈蚀、原有老旧油皮、污垢等；

4.木结构维修施工过程中发现白蚁等虫害，应及时委托相关单位防治处理；

5.屋面防水层维修时，应先处理檐口、天沟及出水口的连接处，再由屋面标高最低处向上施工；

6.外墙渗漏维修前，应将损坏空鼓的墙体、开裂的墙体抹灰层等清除干净，根据实际情况实施修补；

7.楼地面局部渗漏时，应先凿除渗漏损坏部位的面层、防水层、找平层至坚实处，清理干净后，再补抹找平层。

（注：1.对评定为C（Csu）、D（Dsu）级的房屋应委托具有相应资质的单位进行安全隐患整治工作。）

**问题十六：自建房拆除施工有哪些要求？**

解答：按照《自治区自建房结构安全性隐患整治技术要点（试行）》要求，自建房拆除施工应符合下列规定：

1.为保证自建房拆除安全，应选取具备相应资质等级的施工单位，编制专项施工方案，经审查批准后，方可实施拆除工作；

2.自建房拆除主要分为人工拆除、机械拆除、爆破拆除、静力破碎拆除等施工方法。施工单位应根据不同的拆除对象，选择拆除方法和顺序，总体遵循“先上后下，先非承重结构后承重结构，先水平构件后竖向构件”的基本原则；

3.房屋拆除施工前，应做好下列准备工作：

（1）根据现场施工情况，提前制定应急救援预案，并配备应急救援器材；

（2）应进行详细的施工技术交底，制定安全措施，做好安全和施工工艺记录；

（3）应对拟拆除物的实际状况、周边环境、防护措施、人员清场、施工机具及人员培训教育情况等进行检查；

（4）应先切断电源、水源和气源，再拆除设备管线及主体结构。

4.对部分拆除、部分保留的同一建筑或构筑物，应先对保留部分采取必要的保护措施；

5.施工材料与机械设备应经过验收合格后方可进场；

6.当拆除工程对周围相邻建筑可能造成危险时，必须采取保护措施，撤离人员；

7.居民密集点、交通要道附近施工时，脚手架应采用全封闭围挡，并搭设防护隔离棚；

8.禁止采用立体交叉方式进行拆除作业；

9.拆除时对拆除物应采取有效的下落控制措施；

10.遇风力6级及以上、大雾天、雷暴雨、冰雪天等恶劣天气影响拆除施工安全时，应停止拆除施工作业；

11.拆除完工后，应组织安排现场平整工作，做到现场平整，外部整洁；

12.采用爆破施工技术时，爆破前应做好爆破警戒区域隔离、防护和人群疏散，对施工现场的管线及机械设备进行撤离清场，对不可撤离的管线及机械设备覆盖木板做防护。

**问题十七：自建房整治施工质量验收应符合什么要求？**

解答：按照《自治区自建房结构安全性隐患整治技术要点（试行）》要求，自建房加固施工完成后，产权人（所有人）应组织整治施工验收。必要时，县级建设行政主管部门和乡镇人民政府可派专业技术人员给予指导。整治施工质量验收应符合下列要求：

1.满足房屋安全鉴定及整治设计方案的要求；

2.涉及结构安全的检验项目，已按规定进行了检测；

3.整治施工过程中未发生质量事故，或已对质量事故处理并验收合格；

4.现场外观检查无质量问题。

5.法律法规或标准规范规定其他应当满足的事项。

**问题十八：自建房隐患整治完成后，竣工验收应当核查什么？**

解答：按照《自治区自建房结构安全性隐患整治技术要点（试行）》要求，自建房竣工验收主要包括以下内容：

1.核查工程竣工验收资料和施工技术资料的完整性、准确性、合法性；

2.检查项目的建设标准和施工质量，对工程质量作出评价，对工程存在的隐患和质量问题提出处理意见，最终达到质量验收标准；

3.提出竣工验收报告。

4.资料归档，竣工验收及备案资料整理立卷后按当地政府要求移交档案管理部门。

**问题十九：房屋建筑安全（抗震）鉴定、加固设计施工涉及的国家、行业和地方标准规范主要有哪些？**

解答：

（一）国家标准主要有：

1.《既有建筑鉴定与加固通用规范》GB55021

2.《民用建筑可靠性鉴定标准》GB50292

2.《建筑抗震鉴定标准》GB50023

2.《农村住房危险性鉴定标准》JGJ/T363

2.《混凝土结构加固设计规范》GB50367

3.《建筑结构加固工程施工质量验收规范》GB50550

4.《砌体结构加固设计规范》GB50702

5.《建筑边坡工程鉴定与加固技术规范》GB50843

6.《钢结构加固设计标准》GB51367

7.《高耸与复杂钢结构检测与鉴定标准》

**上述规范可在住房和城乡建设部工程建设标准信息网下载，网址：http://www.ccsn.org.cn/Default.aspx**

（二）行业标准主要有：

1.《危险房屋鉴定标准》JGJ125

2.《农村住房危险性鉴定标准》JGJ/T363

3.《农村危险房屋加固技术标准》JGJ/T426

4.《建筑地基处理技术规范》JGJ79

5.《钢筋焊接网混凝土结构技术规程》JGJ114

6.《建筑抗震加固技术规程》JGJ116

7.《既有建筑地基基础加固技术规范》JGJ123

8.《建筑结构体外预应力加固技术规程》JGJ/T279

**上述行业标准可在住房和城乡建设部工程建设标准信息网下载，网址：http://www.ccsn.org.cn/Default.aspx**

（三）自治区地方标准主要有：

1.砖墙与型钢组合构件抗震加固技术规程XJJ105-2019

2.高延性混凝土加固技术标准XJJ135-2021

3.农村居住建筑节能设计标准（试行）XJJ091-2018

4.村镇装配式承重复合墙结构居住建筑技术标XJJ136-2021

**上述地方标准可在新疆工程建设标准管理信息系统下载，网址：**https://jsy.xjjs.gov.cn/standardizationhome