

中华人民共和国住房和城乡建设部办公厅

建办村函〔2018〕172号

住房和城乡建设部办公厅关于印发 农村危房改造基本安全技术导则的通知

各省、自治区住房城乡建设厅，直辖市建委（农委），新疆生产建设兵团建设局：

现将《农村危房改造基本安全技术导则》（以下简称《导则》）印发给你们，请结合实际参照执行。执行过程中的问题和建

议，请及时反馈我部村镇建设司。
《导则》规定的技术条款是农村危房改造基本安全的底线要求，各地在实施中可结合本地实际情况进行细化，针对不同结构类型农房，制定既保证安全又不盲目提高建设标准的地方标准。我部将挑选部分地方标准，作为农村危房改造基本安全“领跑者”标准，印发各地参照执行。

联系人：陈伟 卫琳

电 话：010-58933186 传 真：010-58933123

邮 箱：nongfangchu3186@163.com



（此件主动公开）

农村危房改造基本安全技术导则

一、总 则

第一条 为规范农村危房改造工程建设与验收，保障农村危房改造的基本安全，制定本导则。

第二条 本导则适用于一、二层农村 C、D 级危房改造项目的建设
与验收。

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《农村危险房屋鉴定技术导则（试行）》确定。应因地制宜开展 C 级危房加固维修，D 级危房确无加固维修价值的，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。当遭受相当于本地区抗震设防烈度的地震影响时，不致造成农房倒塌或发生危及生命的严重破坏。

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、建筑风貌、厕改厨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 在安全、经济可行的前提下，鼓励新技术、新材料、新工艺在农村危房改造中应用和推广。

二、农房重建

第七条 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、泥石流的危险地段或采空沉陷区、洪水主流区、山洪易发地段建房。

第八条 在严重湿陷性黄土、膨胀土、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。

第九条 重建农房必须设置基础。基础宽度、埋深可按当地经验确定，且埋深不得小于 500mm。

第十条 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。

第十一条 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。不应采用空斗砖墙承重。不应采用独立砖柱、砌块柱、石柱承重。

第十二条 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不应小于 900mm。

第十三条 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，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）

第十四条 传统预制钢筋混凝土楼板（空心板或槽型板）宜限制使用，使用时应采取措施保证可靠支承和连接。8 度及以上地区禁止使用。

第十五条 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，不宜采用硬山搁檩屋盖。

第十六条 木结构房屋木柱应设置柱脚石，柱脚石顶部应高出地面不小于100mm。柱脚与柱脚石之间宜设置管脚榫等限位装置。

第十七条 木构架、木屋盖构件之间应加强节点连接。8度及以上地区，木构（屋）架间应设置竖向剪刀撑。

第十八条 木结构房屋的砖、砌块、石围护墙与木柱、木梁、屋架下弦等构件之间应采取拉结措施。

第十九条 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。

三、农房加固维修

第二十条 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。

第二十一条 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。

第二十二条 对基础不均匀沉降农房，可采用生石灰挤密桩、扩大基底面积、压力注浆等方式加固地基基础，也可通过加强上部结构整体性的措施提高房屋抵抗不均匀沉降的能力。

第二十三条 砌筑质量较差的砖、砌块、石墙体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修复补强。墙厚不满足要求或高厚比较大的墙体应采取增设扶壁柱等方法加固。

第二十四条 宜采用内嵌构造柱、配筋砂浆带等措施加强生土墙

房屋的整体性。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。

第二十五条 局部歪闪墙体应设置可靠支撑进行加固，或拆除重砌。墙体拆除重砌时，应做好楼屋面的临时支撑。

第二十六条 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。

第二十七条 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。

第二十八条 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。

第二十九条 应采取措施加强围护结构、非结构构件与主体结构的连接。

第三十条 7度及以上地区，应采取增设砂浆配筋带、型钢圈梁、型钢（木）支撑、拉杆（索）紧固、墙揽连接等加强整体性与抗倒塌构造措施。

第三十一条 拱券出现变形、开裂等安全隐患的危窑应采取内衬券或内支撑加固窑体，边窑腿外闪时应增设扶壁柱（墙）加强侧向支撑。同时，通过维修解决危窑存在的防水、排水、防潮问题。

四、施工与验收

第三十二条 承接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技术培训。

第三十三条 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。

第三十四条 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 C20，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) 烧结粘土砖、免烧砖、混凝土砌块强度等级均不应低于 MU7.5。

第三十五条 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。

第三十六条 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。

第三十七条 砖、砌块、石墙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、料石墙体，其墙面垂直度允许偏差不应超过 10mm；毛石墙体，其墙面垂直度允许偏差不应超过 20mm。清水墙面应

采用水泥砂浆勾缝处理。

第三十八条 施工过程中，不应在楼板和屋面大量集中堆载。

第三十九条 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，石墙不宜超过 1200mm。现浇混凝土强度达到要求时方可拆除模板。

第四十条 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。

第四十一条 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。

第四十二条 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。