

桐柏县农村危房改造验收参照标准

一、新建房屋验收参照标准

1、空间要求

(1) 改造建筑面积 1 至 3 人户控制在 40-60 平米以内，且 1 人户不低于 20 平米、2 人户不低于 30 平米、3 人户不低于 40 平米；3 人以上户人均建筑面积不超过 18 平米，不得低于 13 平米。

(2) 室内净高不小于 2.40 米，局部净高不小于 2.10 米。

2、选址要求

危房改造选址原则上在原址重建，确需重新选址的应避免在沟塘边、低洼或软弱地基上建设。

3、基础要求

危改房基础应根据房屋荷载情况、相关规范规定的房屋沉降要求等选择毛石基础、混凝土基础、砖放脚基础、灰土基础等基础形式，达到基础设计承载力要求。

4、墙体要求

- (1) 布置完备，在平面、竖向与门窗洞口形成围合空间；
- (2) 符合相关规范规定的安全性要求，无竖向歪斜；
- (3) 新建房屋墙体厚度不应小于 240mm；
- (4) 表面平整，有防水防潮处理措施，外墙勒脚做防水处理高度不低于 0.6 米。当采用灰浆抹面时，抹面层干净整

洁，没有明显龟裂、空鼓、剥落现象。当外墙采用清水砖墙时，进行勾缝处理。

5、门窗要求

(1) 根据使用需要合理设置门窗，玻璃、窗扇、门板等构件完备，耐久性符合要求；

(2) 门窗洞口顶部应按照相关规范要求设置过梁，门窗整体达到正常使用及遭遇暴雪、大风、暴雨时的安全性要求；

(3) 安装到位（门不能安装卷闸门），门窗框、扇无变形，开启灵活，关闭严密。门窗框与洞口边缘连接紧密、抹灰平整，窗台表面处理平整。

6、梁、现浇板的结构要求

(1) 达到设计、施工规范及设计承载力要求；

(2) 表面平整，截面尺寸准确，梁的挠度变形及柱的垂直度符合相关规定。主要受力和连接部位无露筋、蜂窝、空洞、夹渣、疏松、明显裂缝、孔洞、腐蚀、虫蛀等现象。

7、楼板要求

(1) 达到相关设计、施工规范及设计承载力要求；

(2) 表面平整，无明显的竖向挠度变形、裂缝。当采用现浇混凝土楼板时，主要受力和连接部位不得有露筋、蜂窝、空洞、夹渣、疏松等现象。

8、楼梯要求

(1) 原则上应为室内楼梯;

(2) 设置楼梯时, 楼梯板、栏杆、扶手等构件应完备, 达到相关设计、施工规范要求。

9、屋面要求

(1) 围护构件完备, 耐久性符合要求;

(2) 屋面结构安全可靠, 屋面整体达到正常使用及遭遇地震、暴雪、大风、暴雨时的安全性要求, 无漏雨、渗水现象;

(3) 采用坡屋面时, 瓦片铺设整齐、匀称, 粘贴牢固, 搭接严密, 檐口平直。当屋顶存在掉落灰土、烟尘等隐患时, 应采取隔层措施, 隔层结构安全、构件完备和平整洁净;

(4) 采用平屋面时, 屋面找坡符合相关规范要求, 找坡面层平整, 无积水、明显裂缝等现象。

10、其他要求

(1) 室内地面应硬化, 硬化层密实、平整;

(2) 室内电线使用线管或线卡, 合理布置线路及电器插座, 严禁乱拉乱扯, 保证改造后的用电安全;

(3) 安全饮水要有保障;

(4) 设置独立卫生间或无害化厕所, 做到人畜分院;

(5) 房屋改造完成后, 原有危房要予以拆除。

二、修缮加固验收参照标准

- 1、加固改造及修缮应科学合理并结合实际。
- 2、结构体系不完整（硬山搁檩，俗称墙抬梁）的土木、砖木结构房屋必须增设钢柱及三角形屋架代替硬山搁檩承重，两端屋盖房架处设置剪刀型支撑，各节点处根据实际采用扁铁、扒钉进行连接，增加节点的稳固性。
- 3、结构体系完整的土木、砖木结构房屋两端屋盖房架处设置剪刀型支撑，各节点处根据实际采用扁铁、扒钉进行连接，增加节点的稳固性。
- 4、屋面损毁较为严重，存在安全隐患的必须进行更换，材料原则上使用树脂瓦。
- 5、房屋完成加固修缮后还需做高度不低于 1.2 米的墙角防水，疏通房前屋后排水沟。
- 6、房屋用电线路用线管重新装排，防止线路老化或短路引发火灾。
- 7、加固过程中要对房屋局部的其他质量问题一并进行修复处理，同时，根据实际对房屋进行必要的美化；
- 8、材料规格要达到规范要求。钢柱可用圆形或方形钢管，圆形钢管直径不低于 160mm，厚度不低于 4mm；方形钢管规格不低于 140×140mm，厚度不低于 3.5mm。柱角用厚 4 mm，规格为 140×140mm 钢板焊接加螺栓与地面固定并浇筑混凝土保护墩。节点加固所用的扁铁或扁钢厚度不低于 4mm。

9、加固改造后应同步做好卫生厕所改造，改造后要做到人畜分离。

桐柏县住房和城乡建设局

