

房屋完损等级评定标准（试行）

城乡建设环境保护部批准《房屋完损等级评定标准（试行）》

（1984年11月8日）

城住字（1984）第678号

为了统一评定各类房屋的完损等级标准，科学地制定房屋维修计划，尽快地提高房屋完好率，我部委托无锡市房地产管理局编写了《房屋完损等级评定标准》，现批准自1985年1月1日起在房地产管理所试行。

1 引言

- 1.1 为使房地产管理部门掌握各类房屋的完损情况，并为房屋技术管理和修缮计划的安排以及城市规划、改造提供基础资料 and 依据，特制订本标准。
- 1.2 本标准适用于房地产管理部门经营的房屋。对单位自管房（不包括工业建筑）或私房进行鉴定、管理时，其完损等级的评定，也可适用本标准。在评定古典建筑的完损等级时，本标准可作参考。
- 1.3 对现有房屋原设计质量和原使用功能的鉴定，不属本标准的评定范围。

2 一般规定

2.1 房屋按常用结构分成下列各类：

- a. 钢筋混凝土结构——承重的主要结构是用钢筋混凝土建造的（钢或钢筋混凝土结构参照列入）；
- b. 混合结构——承重的主要结构是用钢筋混凝土和砖木建造的；
- c. 砖木结构——承重的主要结构是用砖木建造的；
- d. 其他结构——承重的主要结构是用竹木、砖石、土建造的简易房屋。

2.2 房屋完损状况，根据各类房屋的结构、装修、设备等组成部分的完好、损坏程度，分成下列各类：

- a. 完好房；
- b. 基本完好房；
- c. 一般损坏房；
- d. 严重损坏房；

e. 危险房;

注: 危险房是指承重的主要结构严重损坏, 影响正常使用, 不能确保住用安全的房屋。其评定标准另定。

2. 3 各类房屋结构组成为: 基础、承重构件、非承重墙、屋面、楼地面; 装修组成为: 门窗、外抹灰、内抹灰顶棚、细木装修; 设备组成为: 水卫、电照、暖气及特种设备(如消防栓、避雷装置等)。

2. 4 有抗震设防要求的地区, 在划分房屋完损等级时应结合抗震能力进行评定。

2. 5 房地产管理部门在统计房屋完好率时, 应按本标准所确定的完好房和基本完好房一并计算。

2. 6 凡新接管和经过修缮后的房屋应按本标准重新评定完损等级。

结合房屋的定期普查鉴定, 亦应调整房屋的完损等级。

2. 7 房屋完损等级的评定, 一般以幢为评定单位, 一律以建筑面积(平方米)为计量单位。

3 房屋完损标准

3. 1 完好标准

3. 1. 1 结构部分:

3. 1. 1. 1 地基基础: 有足够承载能力, 无超过允许范围的不均匀沉降。

3. 1. 1. 2 承重构件: 梁、柱、墙、板、屋架平直牢固, 无倾斜变形、裂缝、松动、腐朽、蛀蚀。

3. 1. 1. 3 非承重墙:

a. 预制墙板节点安装牢固, 拼缝处不渗漏;

b. 砖墙平直完好, 无风化破损;

c. 石墙无内化弓凸;

d. 木、竹、芦帘、苇箔等墙体完整无破损。

3. 1. 1. 4 屋面: 不渗漏(其他结构房屋以不漏雨为标准), 基层平整完好, 积尘甚少, 排水畅通。

a. 平屋面防水层、隔热层、保温层完好;

b. 平瓦屋面瓦片搭接紧密, 无缺角、裂缝瓦(合理安排利用除外), 瓦出线完好;

c. 青瓦屋面瓦垄顺直, 搭接均匀, 瓦头整齐, 无碎瓦, 节筒俯瓦灰梗牢固;

d. 铁皮屋面安装牢固, 铁皮完好, 无锈蚀;

e. 石灰炉渣、青灰屋面光滑平整, 油毡屋面牢固无破洞。

3. 1. 1. 5 楼地面:

a. 整体面层平整完好, 无空鼓、裂缝、起砂;

b. 木楼地面平整坚固, 无腐朽、下沉, 无较多磨损和稀缝;

c. 砖、混凝土块料面层平整，无碎裂；

d. 灰土地面平整完好。

3. 1. 2 装修部分：

3. 1. 2. 1 门窗：完整无损，开关灵活，玻璃、五金齐全，纱窗完整，油漆完好（允许有个别钢门、窗轻度锈蚀，其他结构房屋无油漆要求）。

3. 1. 2. 2 外抹灰：完整牢固，无空鼓、剥落、破损和裂缝（风裂除外），勾缝砂浆密实。

其他结构房屋以完整无破损为标准。

3. 1. 2. 3 内抹灰：完整、牢固、无破损、空鼓和裂缝（风裂除外）；

其他结构房屋以完整无破损为标准。

3. 1. 2. 4 顶棚：完整牢固、无破损、变形、腐朽和下垂脱落，油漆完好。

3. 1. 2. 5 细木装修：完整牢固，油漆完好。

3. 1. 3 设备部分

3. 1. 3. 1 水卫：上、下水管道畅通，各种卫生器具完好，零件齐全无损。

3. 1. 3. 2 电照：电器设备、线路、各种照明装置完好牢固，绝缘良好。

3. 1. 3. 3 暖气：设备、管道、烟道畅通、完好，无堵、冒、漏，使用正常。

3. 1. 3. 4 特种设备：现状良好，使用正常。

3. 2 基本完好标准

3. 2. 1 结构部分：

3. 2. 1. 1 地基基础：有承载能力、稍有超过允许范围的不均匀沉降，但已稳定。

3. 2. 1. 2 承重构件：有少量损坏，基本牢固。

a. 钢筋混凝土个别构件有轻微变形、细小裂缝，混凝土有轻度剥落、露筋；

b. 钢屋架平直不变形，各节点焊接完好，表面稍有锈蚀，钢筋混凝土屋架无混凝土剥落，节点牢固完好，钢杆件表面稍有锈蚀；木屋架的各部件节点连接基本完好，稍有隙缝，铁件齐全，有少量生锈；

c. 沉重砖墙（柱）、砌块有少量细裂缝；

d. 木构件稍有变形、裂缝、倾斜，个别节点和支撑稍有松动，铁件稍有锈蚀；

e. 竹结构节点基本牢固，轻度蛀蚀，铁件稍锈蚀。

3. 2. 1. 3 非沉重墙：有少量损坏，但基本牢固。

a. 预制墙板稍有裂缝、渗水，嵌缝不密实，间隔墙面层稍有破损；

b. 外转墙面稍有风化，转墙体轻度裂缝，勒脚有侵蚀；

c. 石墙稍有裂缝、弓凸；

d. 木、竹、芦帘、苇箔等墙体基本完整，稍有破损。

3. 2. 1. 4 屋面：局部渗漏，积尘较多，排水基本畅通。

a. 平屋面隔热层、保温层稍有损坏，卷材防水层稍有空鼓、翘边和封口不严，刚性防水层稍有龟裂，块体防水层稍有脱壳；

b. 平瓦屋面少量瓦片裂碎、缺角、风化，瓦出线稍有裂缝；

c. 青瓦屋面瓦垄少量不直，少量瓦片破碎，节筒俯瓦有松动，灰梗有裂缝，屋脊抹灰有裂缝；

d. 铁皮屋面少量咬口或嵌缝不严实，部分铁皮生锈，油漆脱皮；

e. 石灰炉渣、青灰屋面稍有裂缝，油毡屋面少量破洞。

3. 2. 1. 5 楼地面：

a. 整体面层稍有裂缝、空鼓、起砂；

b. 木楼地面稍有磨损和稀缝，轻度颤动；

c. 砖、混凝土块料面层磨损起砂，稍有裂缝、空鼓；

d. 灰土地面有磨损、裂缝。

3. 2. 2 装修部分：

3. 2. 2. 1 门窗：少量变形、开关不灵，玻璃、五金、纱窗少量残缺，油漆失光。

3. 2. 2. 2 外抹灰：稍有空鼓、裂缝、风化、剥落，勾缝砂浆少量酥松脱落。

3. 2. 2. 3 内抹灰：稍有空鼓、裂缝、剥落。

3. 2. 2. 4 顶棚：无明显变形、下垂，抹灰层稍有裂缝，面层稍有脱钉、翘角、松动，压条有脱落。

3. 2. 2. 5 细木装修：稍有松动、残缺，油漆基本完好。

3. 2. 3 设备部分：

3. 2. 3. 1 水卫：上、下水管道基本畅通，卫生器具基本完好，个别零件残缺损坏。

3. 2. 3. 2 电照：电器设备、线路、照明装置基本完好，个别零件损坏。

3. 2. 3. 3 暖气：设备、管道、烟道基本畅通，稍有锈蚀，个别零件损坏，基本能正常使用。

3. 2. 3. 4 特种设备：现状基本良好，能正常使用。

3. 3 一般损坏标准

3. 3. 1 结构部分

3. 3. 1. 1 地基基础：局部承载能力不足，有超过允许范围的不均匀沉降，对上部结构稍有影响。

3. 3. 1. 2 承重构件：有较多损坏，强度已有所减弱。

a. 钢筋混凝土构件有局部变形、裂缝，混凝土剥落露筋锈蚀、变形、裂缝值稍超过设计规范的规定，混凝土剥落面积占全部面积

的10%以内，露筋锈蚀；

- b. 钢屋架有轻微倾斜或变形，少数支撑部件损坏，锈蚀严重，钢筋混凝土屋架有剥落，露筋、钢杆有锈蚀；木屋架有局部腐朽、蛀蚀，个别节点连接松动，木质有裂缝、变形、倾斜等损坏，铁件锈蚀；
- c. 承重墙体（柱）、砌块有部分裂缝、倾斜、弓凸、风化、腐蚀和灰缝酥松等损坏；
- d. 木结构局部有倾斜、下垂、侧向变形、腐朽、裂缝、少数节点松动、脱榫，铁件锈蚀；
- e. 竹构件个别节点松动，竹材有部分开裂、蛀蚀、腐朽、局部构件变形。

3.3.1.3 非承重墙：有较多损坏，强度减弱。

- a. 预制墙板的边、角有裂缝，拼缝处嵌缝料部分脱落，有渗水，间隔墙局部损坏；
- b. 砖墙有裂缝、弓凸、倾斜、风化、腐蚀，灰缝有酥松，勒脚有部分侵蚀剥落；
- c. 石墙部分开裂、弓凸、风化，砂浆酥松，个别石块脱落；
- d. 木、竹、芦帘墙体部分严重破损，土墙稍有倾斜，硝碱。

3.3.1.4 屋面：局部漏雨，木基层局部腐朽、变形、损坏，钢筋混凝土屋板局部下滑，屋面高低不平，排水设施锈蚀、断裂。

- a. 平屋面保温层、隔热层较多损坏，卷材防水层部分有空鼓、翘边和封口脱开，刚性防水层部分有裂缝、起壳，块体防水层部分有松动、风化、腐蚀；
- b. 平瓦屋面部分瓦片有破碎、风化，瓦出线严重裂缝、起壳、脊瓦局部松动、破损；
- c. 青瓦屋面部分瓦片风化、破碎、翘角，瓦垄不顺直，节筒俯瓦破碎残缺，灰梗部分脱落，屋脊抹灰有脱落，瓦片松动；
- d. 铁皮屋面部分咬口或嵌缝不严实，铁皮严重锈烂；
- e. 石灰炉渣、表灰屋面，局部风化脱壳、剥落，油毡屋面有破洞。

3.3.1.5 楼地面：

- a. 整体面层部分裂缝、空鼓、剥落，严重起砂；
- b. 木楼地面部分有磨损、蛀蚀、翘裂、松动、稀缝，局部变形下沉，有颤动；
- c. 砖、混凝土块料面磨损，部分破损、裂缝、脱落，高低不平；
- d. 灰土地面坑洼不平。

3.3.2 装修部分：

3.3.2.1 门窗：木门窗部分翘裂，榫头松动，木质腐朽，开关不灵；钢门、窗部分铁胀变形、锈蚀，玻璃、五金、纱窗部分残缺；油漆老化翘皮、剥落。

3.3.2.2 外抹灰：部分有空鼓、裂缝、风化、剥落，勾缝砂浆部分松酥脱落。

3.3.2.3 内抹灰：部分空鼓、裂缝、剥落。

3.3.2.4 顶棚：有明显变形、下垂，抹灰层局部有裂缝，面层局部有脱钉、翘角、松动，部分压条脱落。

3. 3. 2. 5 细木装修：木质部分腐朽、蛀蚀、破裂；油漆老化。

3. 3. 3 设备部分：

3. 3. 3. 1 水卫：上、下水道不够畅通，管道有积垢、锈蚀，个别滴、漏、冒；卫生器具零件部分损坏、残缺。

3. 3. 3. 2 电照：设备陈旧，电线部分老化，绝缘性能差，少量照明装置有损坏、残缺。

3. 3. 3. 3 暖气：部分设备、管道锈蚀严重，零件损坏，有滴、冒、跑现象，供气不正常。

3. 3. 3. 4 特种设备：不能正常使用。

3. 4 严重损坏标准

3. 4. 1 结构部分：

3. 4. 1. 1 地基基础：承载能力不足，有明显不均匀沉降或明显滑动、压碎、折断、冻酥、腐蚀等损坏，并且仍在继续发展，对上部结构有明显影响。

3. 4. 1. 2 承重构件：明显损坏，强度不足。

a. 钢筋混凝土构件有明显下垂变形、裂缝，混凝土剥落和露筋锈蚀严重，下垂变形、裂缝值超过设计规范的规定，混凝土剥落面积占总面积的10%以上；

b. 钢屋架明显倾斜或变形，部分支撑弯曲松脱，锈蚀严重，钢筋混凝土屋架有倾斜，混凝土严重腐蚀剥落、露筋锈蚀，部分支撑损坏，连接件不齐全，钢杆锈蚀严重；木屋架端节点腐朽、蛀蚀，节点边接松动，夹板有裂缝，屋架有明显下垂或倾斜，铁件严重锈蚀，支撑松动；

c. 承重墙体（柱）、砌块强度和稳定性严重不足，有严重裂缝、倾斜、弓凸、风化、腐蚀和灰缝严重酥松损坏；

d. 木构件严重倾斜、下垂、侧向变形、腐朽、蛀蚀、裂缝，木质脆枯，节点松动，榫头折断拔出、榫眼压裂，铁件严重锈蚀和部分残缺；

e. 竹构件节点松动、变形，竹材弯曲断裂、腐朽，整个房屋倾斜变形。

3. 4. 1. 3 非承重墙：有严重损坏，强度不足。

a. 预制墙板严重裂缝、变形，节点锈蚀，拼缝嵌料脱落，严重漏水，间隔墙立筋松动、断裂，面层严重破损；

b. 砖墙有严重裂缝、弓凸、倾斜、风化、腐蚀，灰缝酥松；

c. 石墙严重开裂、下沉、弓凸、断裂，砂浆酥松，石块脱落；

d. 木、竹、芦帘、苇箔等墙体严重破损，土墙倾斜、硝碱。

3. 4. 1. 4 屋面：严重漏雨。木基层腐烂、蛀蚀、变形损坏、屋面高低不平，排水设施严重锈蚀、断裂，残缺不全。

a. 平屋面保温层、隔热层严重损坏，卷材防水层普遍老化、断裂、翘边和封口脱开，沥青流淌，刚性防水层严重开裂、起壳、脱落，块体防水层严重松动、腐蚀、破损；

b. 平瓦屋面瓦片零乱不落槽，严重破碎、风化，瓦出线破损、脱落，脊瓦严重松动破损；

- c. 青瓦屋面瓦片零乱, 风化、碎瓦多、瓦垄不直、脱脚, 节筒俯瓦严重脱落残缺, 灰梗脱落, 屋脊严重损坏;
- d. 铁皮屋面严重锈烂, 变形下垂;
- e. 石灰炉渣、青灰屋面大部冻鼓、裂缝、脱壳、剥落, 油毡屋面严重老化, 大部损坏。

3. 4. 1. 5 楼地面:

- a. 整体面层严重起砂、剥落、裂缝、沉陷、空鼓;
- b. 木楼地面有严重磨损、蛀蚀、翘裂、松动、稀缝、变形下沉、颤动;
- c. 砖、混凝土块料面层严重脱落、下沉、高低不平、破碎、残缺不全;
- d. 灰土地面严重坑洼不平。

3. 4. 2 装修部分:

3. 4. 2. 1 门窗: 木质腐朽, 开关普遍不灵, 榫头松动、翘裂, 钢门、窗严重变形锈蚀, 玻璃、五金、纱窗残缺, 油漆剥落见底。

3. 4. 2. 2 外抹灰: 严重空鼓、裂缝、剥落, 墙面渗水, 勾缝砂浆严重酥脱落。

3. 4. 2. 3 内抹灰: 严重空鼓、裂缝、剥落。

3. 4. 2. 4 顶棚: 严重变形下垂, 木筋弯曲翘裂、腐朽、蛀蚀, 面层严重破损, 压条脱落, 油漆见底。

3. 4. 2. 5 细木装修: 木质腐朽、蛀蚀、破裂, 油漆老化见底。

3. 4. 3 设备部分:

3. 4. 3. 1 水卫: 下水道严重堵塞、锈蚀、漏水; 卫生器具零件严重损坏、残缺。

3. 4. 3. 2 电照: 设备陈旧残缺, 电线普遍老化、零乱, 照明装置残缺不齐, 绝缘不符合安全用电要求。

3. 4. 3. 3 暖气: 设备、管道锈蚀严重, 零件损坏、残缺不齐, 跑、冒、滴现象严重, 基本上已无法使用。

3. 4. 3. 4 特种设备: 严重损坏, 已无法使用。

4 房屋完损等级评定方法

4. 1 钢筋混凝土结构、混合结构、砖木结构房屋完损等级评定方法。

4. 1. 1 凡符合下列条件之一者可评为完好房:

4. 1. 1. 1 结构、装修、设备部分各项完损程度符合完好标准。

4. 1. 1. 2 在装修、设备部分中有一、二项完损程度符合基本完好的标准, 其余符合完好标准。

4. 1. 2 凡符合下列条件之一者可评为基本完好房:

4. 1. 2. 1 结构、装修、设备部分各项完损程度符合基本完好标准。

4. 1. 2. 2 在装修、设备部分中有一、二项完损程度符合一般损坏的标准, 其余符合基本完好以上的标准。

4. 1. 2. 3 结构部分除基础、承重构件、屋面外, 可有一项和装修或设备部分中的一项符合一般损坏标准, 其余符合基本完好以上标准。

- 4. 1. 3 凡符合下列条件之一者可评为一般损坏房：
 - 4. 1. 3. 1 结构、装修、设备部分各项完损程度符合一般损坏的标准。
 - 4. 1. 3. 2 在装修、设备部分中有一、二项完损程度符合严重损坏标准，其余符合一般损坏以上标准。
 - 4. 1. 3. 3 结构部分除基础、承重构件、屋面外，可有一项和装修或设备部分中的一项完损程度符合严重损坏的标准，其余符合一般损坏以上的标准。
- 4. 1. 4 凡符合下列条件之一者可评为严重损坏房：
 - 4. 1. 4. 1 结构、装修、设备部分各项完损程度符合严重损坏标准。
 - 4. 1. 4. 2 在结构、装修、设备部分中有少数项目完损程度符合一般损坏标准，其余符合严重损坏的标准。
- 4. 2 其他结构房屋完损等级评定方法：
 - 4. 2. 1 结构、装修、设备部分各项完损程度符合完好标准的，可评为完好房。
 - 4. 2. 2 结构、装修、设备部分各项完好程度符合基本完好标准，或者有少量项目完好程度符合完好标准的，可评为基本完好房。
 - 4. 2. 3 结构、装修、设备部分各项完损程度符合一般损坏标准，或者有少量项目完损程度符合基本完好标准的，可评为一般损坏房。
 - 4. 2. 4 结构、装修、设备部分各项完损程度符合严重损坏标准，或者有少量项目完损程度符合一般损坏标准的，可评为严重损坏房。