

第一次全国自然灾害综合风险普查 房屋建筑和市政设施调查技术问答汇编 (城镇房屋建筑篇)

问题 1：实施方案和相关文件列出了 122 个试点县（区）以“万平方米”为单位的房屋建筑调查任务量，但调查软件系统则以房屋图斑数（栋数）为单位，且二者存在差异。请问地方调查任务总量以哪个为准？

答：以“万平方米”为单位的任务量，是前期根据国家统计局相关数据的估算数，数值仅供参考。根据普查总体方案，房屋建筑承灾体调查范围为标准时点（2020 年 12 月 31 日）存在的所有建筑物，需“应调尽调”。因此任务总量应当是以标准时点存在的所有建筑物为准，显示到底图上就是以“栋”为单位的房屋图斑总量。调查全面完成后，需汇总得出本地区房屋建筑总面积数。

问题 2：构筑物等不需要调查，但软件系统内又标绘了图斑，请问如何处理？

答：底图提取空间矢量数据（即标绘图斑）时，有时难以分辨对象是否属于调查范围。外业调查时，可根据实际情况删

除图斑。删除图斑操作只在软件前端有效，系统后台仍然保留并可以核查，避免调查人员误用、滥用删除操作。

问题 3：部分房屋建筑已确定拆迁，是否仍要调查？

答：原则上，凡是标准时点实际存在的房屋建筑均在调查范围之内。确实临近拆迁、无人居住且调查难度很大的房屋建筑，可报省级普查办同意后免于调查，但不删除图斑。在逐级质量审核上报时进行专项说明并附证明材料，逐级核准后，可视为完成调查任务。证明材料应为县级或县级以上人民政府出具的、列明拆迁区域和拆迁时间的正式文件。

问题 4：本省或部分地市以往开展了其他涉房屋类调查，有基础数据，为提高工作效率、减少重复劳动，希望把基础数据整合利用到这次普查当中，应该如何操作，有什么条件？

答：此次普查最大的特点是承灾体空间位置与属性信息的结合，房屋建筑各项属性信息落到单栋房屋图斑上。只要已有的基础数据能够一一对应到单栋房屋图斑且满足本次普查质量要求和后续评估需求，都可以充分整合利用。房屋建筑属性对应到图斑后，不足部分（如抗震设防信息等）应补充调查。试点阶段，住房和城乡建设部负责对 122 个试点县区提供数据整合服务；软件系统省级部署后，由省级负责数据整合服务。

问题 5：城镇范围内老旧独立住宅、棚户区平房、个人仓库等无法填写小区名称，怎么办？

答：可查阅《城镇房屋建筑调查技术导则》的对应条文。第 6.1.1 条，建筑名称：指被调查建筑的名称，如某某宿舍、某某教学楼等。无建筑名称的，填写文字性描述，如“某某某的住宅”、“某某路北第三排西起第二栋”等。第 6.1.2 条，小区名称（住宅建筑）：指被调查建筑所在小区的名称。没有小区的填写“无小区”。

问题 6：开发商可能在开发过程中引资、转让、变更，使得最终销售的“小区名称”与建设备案的不符，怎么办？

答：以街道、社区认定的建成后小区名称为准，原则是开展防灾减灾救灾等相关工作时，能根据小区名称定位到该小区。

问题 7：城镇的国有土地上的连体平房，建筑名称能否简写？写其中一户的名字可以吗？

答：可以简单描述。以连体的 8 户平房为例，可以写“某某某等八户的房屋”。

问题 8：某些建筑由单一公司购得后可能改名，怎么填报？

答：以街道、社区认定的使用中的建筑名称为准，原则是开

展防灾减灾救灾等相关工作时，能以建筑名称定位到该建筑物。

问题 9： 城镇非住宅综合体一般有很多商户，单位名称和建筑名称如何填写？单位名称和建筑名称的区别是什么？

答：如果遇有多个使用单位，填写主要使用单位即可。建筑名称就是建筑物名字，如“某某大厦”，即当前使用中的建筑名称。原则是开展防灾减灾救灾等相关工作时，能以建筑名称定位到该建筑物。

问题 10： 城镇自建房屋，无小区名、一楼多户，小区名填其中一户吗？可否用地名加门牌号？

答：可以填写“无小区”或地名加门牌号，原则是开展防灾减灾救灾等相关工作时，能以该信息定位到该楼宇。

问题 11： 某些房屋产权可能有变化，比较复杂，比如转移、查封、抵押等，甚至可能有争议，怎么办？

答：产权的界定属于法律问题，本次普查不予以界定。可参考备案资料、旁证材料等填写。

问题 12： 城镇房屋中由私人建造的商品楼并已过户给多人（产权人为多个自然人），产权单位如何填报？

答：如果该栋建筑属于某单位、机构分配的房屋，产权单位可填写企业或单位名称；其他无产权单位的，可填写无产权单位。

问题 13： 还未过户的房屋，填写买方名还是卖方名？

答：原则上按照普查标准时点的实际情况填写，如标准时点尚未过户，仍填前户主。房屋产权的界定属于法律问题，本次普查不予以界定，普查中填写的信息仅供自然灾害防治工作使用。

问题 14： 一些密集的集群住宅现场难以测量建筑面积，如何填写？

答：对于城镇房屋建筑，一般应查阅档案资料并核实后填写。确实无法查阅的，可实地简单测量。建筑面积的计算均按照《建筑工程建筑面积计算规范》GB/T 50353 的规定进行。

问题 15： 有些商业综合体，底部是商业，上面是住宅，且存在退台，找不到建设资料，建筑面积如何测算呢？

答：城镇房屋建筑中的商业综合体一般为正规设计建造，档案资料较为完整，应查阅档案资料并核实后填写。确实无法查阅的，可实地简单测量，误差不应超过调查技术导则规定的限值。

问题 16： 部分城镇建筑存在高低错落、阶梯形状等情况，是否需要按层数不同来分开填报？还是按一栋来填报？如果按一栋填报，层数是以最高位置的层数进行填报吗？

答：按一栋来填报，层数以最高层数为准。

问题 17： 超高层和建筑密集的区域现场肉眼数不清层数且工作量大，复杂的大型地下车库层数现场难以数清楚，这种情况如何填报？

答：高层及超高层建筑一般为正规设计建造，档案资料较为完整，应查阅档案资料并核实后填写。

问题 18： 底层层高约 2.2m 的储藏室或车库，上部为 6 层的住宅，是否需要按照 7 层填报？

答：不高于 2.2 米的不计入层数。

问题 19： 室外地面不平时如何填写“建筑高度”？

答：一般应查阅档案资料并核实后填写。确实无法查阅的，可现场简单测量。现场测量时对于砌体结构房屋高度误差不超过 1 米，其他结构类型测量误差尽可能接近真值，并不超过 10%。山地建筑的计算高度为室外地面起算点，对于掉层结构，当大多数竖向抗侧力构件嵌固于上接地端时宜以上接

地端起算，否则宜以下接地端起算；对于吊脚结构，当大多数竖向构件仍嵌固于上接地端时，宜以上接地端起算，否则宜以较低接地端起算。

问题 20： 建造时间有多种理解，包括建造起始时间、主体封顶时间、装修完成时间、验收完成时间、备案时间、投入使用时间等，应当如何填写？

答：此处应当填写施工图设计完成并获批后，工程开始建造的时间。

问题 21： 装修覆盖后结构类型现场不易判断怎么办？

答：一般应查阅档案资料并核实后填写。确实无法查阅的，由专业技术人员现场进入建筑物内部查勘确定。

问题 22： 2 层砌体结构，顶层又加盖了轻钢结构房屋，房屋结构算砌体结构还是混合结构？

答：砖混结构上加盖轻钢结构时属于混杂结构。

问题 23： “原设防烈度”、“现设防烈度”等信息如何填写？

答：由调查软件后台自动得出，不需要调查人员填写。

问题 24： 城镇综合建筑属于城镇房屋非住宅，二级选项里面有住宅和商业综合、办公和商业综合、其他等。但若商品房楼下几层是商业，楼上主体是住宅，这种房屋是按照综合建筑调查，还是按照住宅调查？

答：对于住宅和其他功能综合的建筑，主要以用地性质为依据，住宅用地上的该类房屋填报住宅表格，并在备注里注明和什么功能综合（如住宅小区的底层设有商业用房等情况）；非住宅用地上的这类房屋填非住宅表格，并根据综合的功能选择填写不同的综合建筑。

问题 25： 工厂自建的宿舍楼，按照规范要求，调查为城镇非住宅，其中建筑用途怎么选择填写呢？

答：勾选其他，并填写宿舍。

问题 26： 以下四种情况，用途如何判定？①一层砌体结构，二层为加盖（轻钢结构）的汽车维修厂房、仓库等，住人；②一层砌体结构，浴室，二层加盖砌体结构轻钢顶，住人；③一层砌体结构，浴室，二层简易房加盖，仓库；④砌体结构，一层商业门店，二层加盖轻钢房屋，住人。

答：情况①：混杂结构体系，经营性用房（非住宅）；情况②：经营性用房（非住宅）；情况③：经营性用房（非住宅）；

情况④：根据用地性质选择归为住宅或非住宅。

问题 27： 酒店、宾馆、学校等算非住宅吗？

答：按“非住宅”调查。

问题 28： 对于半露天式体育场，是否在调查范围内？

答：有相应选项，体育场所细分为“体育馆（有屋顶的）”和“体育场（室外的）”。

问题 29： 国有土地上城镇住宅里的厨房、车库等辅助用房，按住宅还是非住宅填报？

答：如果使用功能没有改变，可按照住宅填写。

问题 30： 老旧农场或老单位，现已倒闭或已整体搬迁走了，现场剩下的房屋建筑，有连排住宅，也有独立住宅，是否调查？

答：国有土地上按城镇住宅查，可以备注说明情况。

问题 31： 城镇的连排房屋，共三层，一层是一户一间；二层和三层有的是三间，有的是二间，每户不一样，按照哪种类型统计？

答：按导则中说明，没有明显界线的建筑可以按一栋建筑进

行填报，与该建筑居住了多少户无关。

问题 32： 城镇住宅的附属房屋，有的用作商业用途，按照哪种类型统计？

答：按实际用途确定，如为商业用途，按非住宅调查；如为住宅的辅助用房，按住宅调查。如果是建于住宅用地但房屋整体已全部改为商业用途，按照非住宅调查，同时备注说明。

问题 33： 调查技术导则中提出，软件系统提供的底图只显示建筑面积大于 20 平方米的房屋建筑轮廓，是否可以理解为 20 平方米以下的建筑不需要调查？

答：房屋建筑调查对象是指标准时点在中华人民共和国境内（不含港澳台地区）实际存在的房屋建筑。由于底图精度的限制，软件系统内一般只能提供投影面积 20 平米以上的房屋矢量轮廓（即图斑）。系统内提供图斑且实际存在的房屋必须采集。系统内没有图斑但实际存在的房屋也要采集，并手动添加矢量轮廓。不存在小于一定面积就不调查的房屋。如车棚、变电站、门卫室、垃圾房、泵房等，在自然灾害来临时也可能导致人员伤害或财产损失，因此都需要调查。

问题 34： 类似于临建的简易房屋调查么？

答：施工工地搭建的临时房屋不需要调查。但一些原本按照

临时房屋建造，后来改为长期使用的建筑需要调查。

问题 35： 违建的、长期无人居住的、烂尾的、正在建设未竣工的房屋建筑，需要调查吗？

答：自然灾害来临时，投入使用的房屋均有遭受破坏、导致人员伤害或财产损失的可能，因此无论是否违建，均应予以调查。违建建筑一般无法办理产权登记，可以在“产权登记”栏目填写“无产权”。长期无人居住的房屋因无法确定何时会有人进入，原则上也应调查。没有投入使用的烂尾建筑不需要调查。标准时点正在建设的房屋建筑不需要调查。

问题 36： 一些城镇房屋中存在在一楼扩建小院情况，有自行搭建和政府统建两种，这样的情况算扩建吗？扩建的小平房一般贴着主体一层，普遍存在窗改门的现象，算不算结构改造？

答：自行搭建的小平房可以酌情判断，但如果为此在主体结构承重墙上开洞，属于改建。如果主体住宅自行加层，属于扩建。在承重墙上实施窗改门后，因墙体刚度会有所变化，影响地震力分配，属于主体结构构件开洞改造。

问题 37： 调查技术导则提出，定义房屋建筑的要素包括有顶、有墙、有基础、有用。按此标准，搭出来的小间无基础，

加油站无墙，是否都可以不算作房屋建筑？

答：附着在既有房屋建筑的小房间，如果有围护结构且已投入使用，就有因自然灾害遭受破坏的可能，因此需要调查。加油站的敞口棚属于构筑物，可不调查，加油站的房屋应调查。

问题 38： 铁塔、人饮工程蓄水池、水库的关闸等建筑需要调查吗？

答：铁塔、人饮工程蓄水池、水库的关闸等属于构筑物，不需要调查。

问题 39： 多塔大底盘的高层建筑按一栋还是多栋采集？

答：此类建筑一般有完善的存档信息，以档案资料为准。确实无法查阅档案资料的，结构类型相同的可以按一栋调查，结构类型不同的应分开调查。

问题 40： 涉密场所的房屋建筑是否调查？

答：涉密场所的房屋建筑不调查，但关于涉密场所的认定有严格法律依据，应避免冒称“涉密”而逃避调查的情况。《实施方案》规定：“依照《中华人民共和国军事设施保护法》、《中华人民共和国保守国家秘密法》等法律法规确定的军事禁区、军事管理区和属于国家秘密不对外开放的其他场所、

部位的房屋建筑和市政设施，不在本次调查范围之内。”

问题 41： 软件系统内，城镇联排房屋的图斑以屋顶彩钢板的颜色区分边界，实际上都是共墙房屋，可以按一栋建筑调查吗？此外，有的房屋是几个门面房为一个图斑，也有把一个门面房分成几个图斑的现象，这些情况如何调查？

答：共墙的房屋按照一栋调查，如一边是厂房、一边是住宅，功能里填写综合（备注住宅和厂房综合）。不共墙的房屋按照墙体分为不同的栋。多栋房屋误被标绘为一个图斑的，在软件中手动对图斑进行拆分操作；一整栋房屋误被标绘为多个图斑的，在软件中手动对图斑进行合并操作。

问题 42： 城镇房屋的照片拍摄具体要求有哪些？

答：调查技术导则对此有明确说明。为节省存储空间，每栋建筑照片数量为 1 至 4 张且不超过 4 张。没有静载下缺陷（裂缝、变形、倾斜等）的，仅需 1 张显示外观的照片即可。有静载下缺陷的，对每一种缺陷拍摄 1 张典型照片。