

# 福清市危房等级评估报告

产品名称	福清市危房等级评估报告
公司名称	深圳中正建筑技术有限公司市场部
价格	1.00/平方
规格参数	
公司地址	深圳市宝安区/龙岗区都有办事处
联系电话	13922867643

## 产品详情

### 福清市危房等级评估报告

房屋的安全鉴定是一项专业性、技术性要求很强的工作，危房的鉴定更应慎之又慎。按《城市危险房屋管理规定》，危房的鉴定由房地产行政主管部门设立的房屋安全鉴定机构负责。经鉴定属危险房屋的，鉴定机构必

须及时发出危险房屋通知书；属于非危险房屋的，应在鉴定文书上注明在正常使用条件下的有效时限，一般不超过1年。

#### 1.1 危房分类

危房分整幢危房和局部危房，整幢危房是指随时有整幢倒塌可能的房屋；局部危房是指随时有局部倒塌可能的房屋。

#### 1.2 鉴定原则

##### 1.2.1

危房鉴定应以地基基础、结构构件的危险鉴定为基础，结合历史状态和发展趋势全面分析，综合判断。

1.2.2 在地基基础或结构件发生危险的判断上，应考虑构件的危险是孤立的还是关联的。若构件是危险的孤立的，则不构成结构的危险；若构件的危险是相关的，则应联系结构判定危险范围。

1.2.3 在历史状态和发展趋势上，应考虑结构老化的程度、周围环境的影响、设计安全度的取值、有损结构的人为因素、危险的发展趋势等因素对地基基础、结构构件构成危险的影响。

#### 1.3 危险范围的判定

##### 1.3.1 整幢危房

因地基、基础产生的危险，可能危及主体结构，导致整幢房屋倒塌的房屋；因墙、柱、梁、混凝土板或框架产生的危险，可能构成结构破坏，导致整幢房屋倒塌的房屋；因屋架、檩条产生的危险，可能导致整个屋盖倒塌并危及整幢房屋的房屋；因筒拱、扁壳、波形筒拱产生的危险，可能导致整个拱体倒塌并危及整幢房屋的房屋；这几种情况都是属于整幢危房的范围。

### 1.3.2 局部危房

局部危房是指因地基、基础产生的危险，要能危及部分房屋，导致局部倒塌的房屋；因墙、柱、梁、混凝土板产生的危险，可能构成部分结构破坏，导致局部房屋倒塌的房屋；因屋架，檩条产生的危险，可能导致部分屋盖倒塌，或整个屋盖倒塌但不危及整幢房屋的房屋；因搁栅产生的危险，可能导致整间楼盖倒塌的房屋；因悬挑构件产生的危险，可能导致梁、板倒塌的房屋；因筒拱、扁壳、波形筒拱产生的危险，可能导致部分拱体倒塌但不危及整幢房屋的房屋。这些都是局部危房的一些典型特征。

### 1.3.3 危险点

危险点是指单个承重构件，或围护构件，或房屋设备，处于危险状态的房屋。

检测鉴定过程如下：

#### 检测程序

建筑及结构的平、立面布置核查，结构及其支承构造、构件及其连接构造检查。

#### 地基基础检查

上部结构及构件工作状态检测

承重墙体 钢筋混凝土结构构件 建筑物的侧向位移量测

上部结构及构件的施工质量及性能检测 砌筑砂浆抗压强度 砖抗压强度

#### 围护系统及附属结构使用功能检查

根据检测数据并参考委托方提供的部分设计图纸对结构及构件的承载能力进行验算分析，结合现状调查、勘测结果，对结构安全性进行鉴定评级及抗震鉴定。

安全性鉴定评级的分级标准 根据现行国家标准《民用建筑可靠性鉴定标准》（GB 50292-1999）的相关规定，民用建筑安全性鉴定按单个构件、子单元、鉴定单元三个层次进行，每一层次分为四个等级，其中鉴定单元安全性鉴定评级的分级标准及相应的处理要求如下：

Asu—安全性符合鉴定标准的要求，不影响整体承载，可能有极少数一般构件应采取措施；

Bsu—安全性略低于鉴定标准的要求，尚不显著影响整体承载，可能有极少数构件应采取措施；

Csu—安全性不符合鉴定标准的要求，显著影响整体承载，应采取措施，且可能有少数构件必须立即采取措施

Dsu—安全性严重不符合鉴定标准的要求，严重影响整体承载，必须立即采取措施。根据结构布置情况，本工程包含1个鉴定单元，分别划分为地基基础、上部承重结构及围护系统的承重部分三个子单元。

。

关于建筑物危房的治理对策

从上述危险房屋介绍中可看出，要确保房屋的使用安全，合理延长其使用寿命，主要应从两个方面入手，一是抓好房屋建设前期的设计和建设中的施工质量管理，二是抓好房屋建成后使用过程中的管理与维护。设

计和施工，国家已有专门的管理规定和相应措施加以控制，如何抓好房屋使用中的管理与维护，则是一项情况复杂、技术要求高、难度较大的系统工程，也是危险房屋治理和城市减灾所要采取的对策。

### 1、加快城市危旧房屋的改造步伐

不少地区还有相当数量的20世纪五六十年代甚至是解放前建造的砖木或简易结构房屋，这些房屋经过几十年的风雨剥蚀和各种自然、人为因素的损坏，绝大部分已成为危险房屋。通过对这些房屋实施安全管理与鉴定，可以尽早地发现隐患，及时采取排险解危措施，限度地减少房屋倒塌事故的发生和人员财产损失；同时也能查清危旧房屋的结构类型、使用情况和分布状况，有利于危旧房屋相对集中的区域有计划、有重点的翻建、改造。在我们对房屋的实地调查中也发现，各地危旧房屋都具有区域性、成片性的特点，因此，政府也应给予必要的优惠政策，大力促进城市危旧房屋的改造。

### 2、加强房屋的使用安全管理

对原有房屋的加层、扩建、改建等建筑活动，应进行必要的安全性鉴定和可行性论证。任何一幢房屋都是根据其预定的使用功能进行科学地设计、建造的，改变现有房屋的结构，加层、扩建、改建或加大荷载，必然会导致原有结构构件受力性能的改变，甚至会丧失结构承载力或稳定性而破坏，由此引发的塌房事故也时有发生。因此，对原有房屋的安全状况进行鉴定、评估，及时发现存在的缺陷，以确定是否适合改造或具备改造条件，并且通过论证设计、施工方案的可靠性，避免房屋出现安全隐患甚至倒塌事故发生。

### 3、规范科学的装饰装修行为

近年来，各类拆改房屋结构、改变房屋用途，经商办企业的情况逐渐增多，居民住房二次装修中拆墙开洞、盲目加大使用面积的行为更加普遍，由此引发的安全事故及邻里纠纷也日益增多。据不完全统计，城市中20%以上经营和居住房屋的装修行为都带有破坏性，它不仅降低了房屋结构的安全性，更加重了城市灾害带来的损失。因而对拆改结构、明显加大荷载的房屋装饰装修一定要进行方案的安全性审定，建设部第46号令《建筑装饰装修管理规定》对此已作了明确的规定。此举可以使大量的经常发生的破坏性装修得到遏制，防止各类事故的发生，从而起到保障房屋住用安全和社会公共安全的作用。

### 4、合理维护,正确使用房屋

房屋投入使用后，有形、无形的损伤无时不在发生，若维修不及时或维护不当，房屋的可靠性就会迅速降低，使用寿命大幅度缩短。在我国，多年来受“重建设，轻管理”思想的影响，对建成房屋的定期检查和维修工作还未引起足够的重视，也缺乏健全的管理制度，往往是房屋功能明显损耗或损坏严重时才进行检查、鉴定，其结果是房屋的使用寿命缩短，维修费用大大增加。在正确使用的前提下，定期检查，合理维护，是保证房屋各部分处于正常状态所必须进行的一项工作，如通风除尘、防渗堵漏、补强防腐、清除超载及老化物件的更换等，通过及时处置，使其达到新的安全状态，防患于未然。

### 5、强化管理,提高防灾减灾意识

房屋遭受自然灾害或火灾、爆炸等突发事件的侵袭后，房屋的结构会受到不同程度的损伤甚至破坏，危害程度如何，必须通过对受损房屋进行技术鉴定来确定房屋是否符合安全使用条件，或采取排险解危措施后继续使用。另一方面，加强房屋的日常检查与管理，可以及时维护、加固已损坏房屋，消除隐患，保持房屋预定的抵御突发灾害的能力，从而降低自然灾害或火灾等事故给房屋造成的破坏或人员财产损失，真正起到防灾减灾的作用。