

房屋改变用途检测鉴定方法

产品名称	房屋改变用途检测鉴定方法
公司名称	深圳市太科建筑检测鉴定有限公司
价格	1.00/平方米
规格参数	
公司地址	龙岗区/龙华
联系电话	18774666955

产品详情

房屋改变用途检测鉴定方法

一、本公司房屋改造用途改变安全检测鉴定项目实例：

近日，我院成功承接位于上海市曲阳路某单位的房屋局部装修改造安全性检测鉴定项目，我院随即就去查看了现场，根据现场勘查、调查了解到，该房屋初始设计年代为2010年，为一幢四层的钢筋混凝土框架结构房屋，设计为商业用房。因业主使用需要，现拟对局部1层及2层进行装修改造，改造区域新增一部电梯，为了解结构一、二层装修改造区域改造后的安全状况，特委托对改造区域进行安全检测鉴定，并出具房屋改造区域的安全性鉴定报告。

本次检测鉴定的主要内容包括以下几点：

- 1.现场调查；
- 2.、结构图纸复核；
- 3.结构完损检查；
- 4.对主要结构材料混凝土强度进行检测；
- 5.楼面高差测量、梁构件挠度变形；
- 6.根据局部装修改造区域的房屋结构改造方案进行承载力验算和分析；

7.提出鉴定结论、处理意见及建议；

8.出具局部装修改造区域房屋安全鉴定报告。

二、房屋改造用途改变安全检测鉴定技术要求：

一、在结构布置分析中，应重点对结构体系、平面布置、传力路径、连接方式、支撑布置、构造措施等进行检查和评价。

二、在结构构件裂缝分析中，应根据裂缝位置、形态和其它检测结果判断该裂缝是否属于受力裂缝。对受力裂缝应通过承载力验算证明，对非受力裂缝应进一步区分沉降、收缩、施工、温度、耐久性等并分析产生原因。

三、结构复核时，应明确验算所采用的规范、计算软件及版本、抗震设防烈度、抗震等级、场地类别、基本风压、地面粗糙度、材料强度等参数。

四、结构复核时所依据的设计规范应根据鉴定目的和鉴定类型确定。对涉及改造、使用功能改变的应按现行规范执行，结构安全性鉴定宜采用建造时期处在有效期内相应的设计规范但不低于89系列规范。

五、结构复核时，普通民用楼面的附加恒载应不低于 1.5KN/m^2 ，屋面的附加恒载应不低于 3.0KN/m^2 ，如有数据的可按实际取值。厂房活荷载取值除设计文件明确说明外应不低于 3.5KN/m^2 。楼梯恒载取值应根据截面尺寸计算确定。

三、房屋改造用途改变需进行房屋抗震检测鉴定，本公司抗震检测鉴定实例；

结构布置调查8546工程宿舍楼建于2009年，为地上4层砌体结构。该楼总长度为41.94m，总宽度为7.14m，总高度为14.4m，1层~4层层高均为3.6m，室内外高差为600mm；外墙厚度为240mm、300mm，内墙厚度为240mm；大开间为3.30m，大进深为5.10m，纵横墙承重；楼盖、屋盖采用现浇板；设有圈梁、构造柱。

根据该楼的结构形式、平面布置、高度及层数，采用砌体结构较合理，传力途径明确。抗震措施鉴定依据《程抗震设防分类标准》(GB 50223-2008)、《抗震设计规范》(GB 50011-2010)（以下简称标准）的规定，按抗震设防分类为丙类，本地区抗震设防烈度为6度，对该楼按后续使用年限50年的C类砌体结构房屋进行抗震措施鉴定。该楼房屋结构体系中平、立面墙体布置的规则性不满足标准要求，材料强度中墙体砌筑砂浆强度不满足标准要求，整体连接构造中构造柱设置不满足标准要求，房屋易引起局部倒塌的部件及连接中承重门窗间墙小宽度不满足标准要求外，其余各项鉴定指标均满足标准要求。

结构分析计算

采用PKPM系列软件对该楼现结构进行分析计算。计算结果表明：

该楼1层~4层墙体受压验算均满足相关规范要求；

该楼1层~4层墙体抗震鉴定验算均满足相关规范要求。

综上所述，该楼结构安全性能及抗震性能均基本满足相关规范要求。

四、房屋改造改变用途安全检测鉴定相关规定：

结构检测与鉴定是采用各种检测方法对结构进行耐久性检测，并对其安全性、性鉴定，得出其鉴定等级和是否需要加固的结论。

1.1 人民共和国防震减灾法中关于已经建成的工程抗震鉴定的规定：

第十七条 新建、扩建、改建工程，达到抗震设防要求。

二十条 已经建成的下列物、构筑物，未采取抗震设防措施的，应当按照有关规定进行抗震性能鉴定，并采取必要的抗震加固措施：

- （一）属于重大工程的物、构筑物；
- （二）可能发生严重次生灾害的物、构筑物；
- （三）有重大文物价值和纪念意义的物、构筑物；
- （四）地震重点监视防御区的物、构筑物。