

房屋结构安全鉴定 兰溪房屋结构安全鉴定公司

产品名称	房屋结构安全鉴定 兰溪房屋结构安全鉴定公司
公司名称	浙江中赫工程检测有限公司
价格	1.50/平方
规格参数	业务1:房屋检测 业务2:厂房检测
公司地址	浙江省杭州市上城区同协路28号7幢703室（注册地址）
联系电话	13588140321

产品详情

房屋结构安全鉴定 兰溪房屋结构安全鉴定公司

@联系 盛经理

作为兰溪本地区建筑工程质量检测鉴定中心，
我们承接江浙沪所有市级、乡镇地区建筑物安全检测鉴定、加固施工、加固设计业务

浙江建筑工程检测有限公司承接浙江省房屋质量鉴定，我公司集房屋鉴定检测、防雷检测、特种加固施工、切割拆除、设计、新型建筑材料销售于一体，是浙江省住房和城乡建设厅批准建筑工程鉴定检测资质单位，是一家集工程设计、房屋结构安全性鉴定、加固设计、加固施工及建筑技术服务咨询于一体的技术企业；具备工程鉴定、工程加固资质等。

房屋结构安全鉴定 兰溪房屋结构安全鉴定公司，

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、改造提供基础资料和依据，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 各类房屋结构组成分为：基础、承重构件、非承重墙、屋面、楼地面;装修组成分为：门窗、外抹灰、内抹灰顶棚、细木装修;设备组成分为：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);

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，勾缝砂浆严重松酥脱落。

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。

房屋结构安全鉴定 兰溪房屋结构安全鉴定公司

我们会发现，当自然灾害来临之时，农村是受灾较为明显的地方，尤其是农村建造多年的老房，这些房子存在较多的问题，经不起严重的风吹雨打，当暴雨来临时，老房可能会漏水，当地震发生时，老房可能会坍塌，面对质量问题不一的老房，我们需要根据存在的具体问题对老房改造和修缮，在对农村老房进行改造修缮的过程中，哪些细节问题是万万不可忽视的呢？今天小编就来为大家一一详细介绍。

一、门窗更换

门窗主要存在两方面的问题，其一是过时，其二是质量问题。几十年前的门窗多为木结构，现在的门窗普遍都是铝合金、钢材等优胜材质，不仅门窗的防盗功能显著，而且造型独特。对老房改造时，如果门窗出现了问题，还是要对门窗进行及时更换的。

二、地砖重铺

地砖如果出现裂缝，或者是凸起，面对这些问题，我们需要将有问题的地砖找出，并重新更换，如果是地砖出现大面积问题，我们需要全套更换，这是一项费时费力的工程，一般除非非此不可，不然不建议将地砖开凿后全部重铺。

三、防水层重做

卫生间的地面、墙面，其他房间的地面都是需要做防水层的，对于生活多年的农村老房，我们可以通过注水试验来判断各个房间是否有漏水问题，如果发现了漏水问题，需要重做防水层进行加固。

四、墙皮重刷

一般情况下，房子居住十几年之后就会出现各种问题，比如，墙面掉皮的问题，这时可以将之前涂刷的乳胶漆凿除，然后涂刷性能更优的涂料即可。

五、家具更换

老房中的家具早就过时已久，我们可以到家具市场选购造型时尚的家具，农村老房中更换的家具如果是摆放在一楼，不需要考虑重量的问题，除非是摆放在二楼及其以上楼层的家具才需要考虑到家具的重量，放在楼上的家具，zui好还是选择质地较轻的家具类型。