

衢州市危房改造安全排查检测鉴定流程

产品名称	衢州市危房改造安全排查检测鉴定流程
公司名称	深圳中正建筑技术有限公司
价格	1.00/坪
规格参数	
公司地址	深圳市龙岗区南湾街道丹竹头社区宝雅路23号三楼
联系电话	13590461208

产品详情

衢州市危房改造安全排查检测鉴定流程

房屋质量鉴定涵盖面很广泛，一般分为建筑、结构、水、暖、电几个部分。对房屋可靠性的鉴定包括三部分内容，即安全性、耐久性、适用性。通俗地讲，安全性是指房屋在目前条件下是否安全可靠；耐久性是指房屋在未来一段时间内是否安全可靠；适用性则是指在满足了前两个条件的基础上房屋是否适于人的居住。

（一）楼体不稳定。主要表现为过了沉降期依然下沉不止以及不均匀沉降导致楼体倾斜或者因结构不完善，部分或全部承重体系承载力不够，导致楼体有局部或全部坍塌隐患。前段时间出现的“楼歪歪”等现象就属于这种问题。

（二）房顶或墙面渗漏。主要是由于防水工艺不完善、防水材料质量不过关等原因导致屋面渗漏，厨房、卫生间向外、向楼下的水平或垂直渗漏。夏天雨水多时，或者厨房、卫生间用水量小时，渗漏会严重，这不但影响使用人的正常生活，破坏地面装修，还影响楼上楼下邻里关系。

（三）墙皮脱落。墙体内部各砌块、层面之间连接不好，在压力、温差等作用下形成中空，致使墙体整体抗压能力降低，表面粉刷层易于脱落。

（四）裂缝。包括墙体裂缝及楼板裂缝。裂缝分为强度裂缝、沉降裂缝、温度裂缝、变形裂缝，产生的原因有材料强度不够，结构、墙体受力不均，抗拉、抗挤压强度不足，楼体不均匀沉降，建筑材料质次，砌筑后干燥不充分等。

（五）隔音、隔热效果差。由于墙体、屋面隔音、隔热材料厚度不够，材料质次，或者施工工艺不合要求，造成隔断墙及楼板隔音、减震效果不好，影响正常生活或者屋面、外墙冬天降温快，夏天升温快，达不到保温、隔热的要求。

（六）上下水出现滴漏。由于上下水管线水平、垂直设计不够合理，抽水马桶等质量不过关，引起上下水管处出现滴漏。滴漏现象不仅浪费资源，也会影响人的正常生活。

根据检测结果,对该建筑各子项进行评定,并以性评级原则进行综合评定。1.1 上部结构的安全性评定(1)承载能力:墙体受压承载力不满足规范要求,抗震承载力不满足规范要求,受压承载力及抗震承载力均不足,故该建筑物承载力评定为cu级。(2)裂缝:砌体结构外墙出现明显裂缝,墙体非受力裂缝宽度大3.2mm小于5.0mm,但长度较长,3~4m,对结构整体性有影响,故评定为cu级。(3)构造与连接:该砌体结构连接及砌筑方式正确,但构造柱及圈梁布置不符合国家现行规范标准的要求,故评定为cu级。(4)位移:砌体结构墙体大倾斜变形为36mm, $36\text{mm} > H/250$,故评定为cu级。综合上述安全性评定结果,上部结构子项安全性评为cu级。2.2 地基基础安全性评定根据沉降变形测量、墙体裂缝分布性质分析,综合评定地基基础安全性评定为cu级。根据以上子项评定结论,并根据《民用建筑性鉴定标准》(GB 50292 - 1999)的有关规定,该建筑的结构安全性不符合鉴定标准要求,显着影响整体承载。主体结构安全性评定为Csu级。3 正常使用性鉴定3.1 上部结构的正常使用性评定(1)非受力裂缝:墙体出现了不同程度的非受力裂缝,墙体大裂缝宽度大于1.5mm,已影响结构的正常使用,故评定为Cs级。(2)风化:卫生间、盥洗室部分墙体受潮严重,墙体返碱,墙体抹灰层局部脱开,地面龟裂普遍存在风化现象,故可评定为Cs级。(3)位移:砌体结构墙体大倾斜变形为36mm, $36\text{mm} > H/550$,故可评定为Cs级。综合上述正常使用性评定结果,上部结构子项正常使用性评为Cs级。3.2 地基基础正常使用性鉴定根据沉降变形测量,综合评定地基基础正常使用性为Cs级。3.3 正常使用性综合评定根据以上子项评定结论,并根据《民用建筑性鉴定标准》(GB 50292 - 1999)的有关规定,西北民族大学办公楼的结构正常使用性不符合鉴定标准的要求,显着影响建筑使用功能。主体结构正常使用性评定为C_{ss}级。4 结构抗震性能鉴定该结构未设置构造柱、圈梁,抗震构造不满足(GB50011 - 2001)及(GB50023 - 95)的要求。抗震验算时,按7度0.15g验算仍不满足抗震规范要求。因此,该结构抗震性能不满足国家现行规范标准的要求。5 结构适修性鉴定该上部结构砌筑用砖及砂浆强度较低,部分墙体受潮、返碱,地面龟裂,墙体受压承载力及抗震承载力不满足规范要求。应对该结构墙体进行加固处理,增强墙体受压及抗震承载力。墙体加固方法多,易于实施,加固后尚能恢复或接近恢复原功能,适修性尚好,上部结构适修性评定为B_r级;该建筑地基基础虽然稍难加固,但经过有效加固后,尚能恢复或接近恢复原功能,适修性尚好,故地基基础适修性评定为B_r级。因此,该建筑结构适修性评定为B_r/B_r级。

构件危险性鉴定部分

1.1 地基基础 《危标》*4.2.4条中只对基础承载力、老化及滑动做了规定。而对于地基不均匀沉降造成的基础裂缝及对上部结构造成的破坏没有明确规定。如介休站房2707平方米,二层砖混结构,因地基不均匀沉降造成地基梁断裂一处,裂缝呈“ ”型,较大2毫米,窗台下角墙体斜裂缝多处,较大5毫米。这种状况是否构成危险点无据判断,建议增设*4款:“基础已产生通裂、裂缝大于1毫米,上部墙体出现裂缝多处且较大2毫米以上”。1.2 砌体结构 《危标》*4.3.4条*6款“墙、柱产生倾斜,其倾斜度大于0.7%,或相邻墙体连接处断裂成通缝”,对于做过加固处理的“危房”,由于地基基础及各个构件的受力状况发生变化,而破损和倾斜的程度*过规定标准的建筑物是否还应视为危险,《危标》中无明确规定。如介休铁路医院住院楼,三层砖混结构,1325平方米,高度10.2米(室外地平以上),1989年投入使用不久因地基进水造成楼房整体向北倾斜,墙体多处裂缝,南北两端楼地面高差达100毫米,后经灰土及钢筋网片加固继续使用,目前北纵墙倾斜120毫米,南纵墙倾斜80毫米,该房屋倾斜的程度已远远*过规定标准。而实际已连续使用12年无变化。因此,建议对类似这样的情况做一个补充规定。砖过梁裂缝情况较多(大多数为60、70年代建造)特别是拱*结构不易判断,应有明确的数据,而《危房》*4.3.4条*8、9款中“明显”的词语出现较多,在鉴定中对其理解上技术人员存在分歧。建议*8款改为“砖过梁中部产生的竖向裂缝2毫米以上,或端部产生1毫米以上的斜裂缝且缝长裂到窗间墙的三分二部位,或支承过梁的墙体产生水裂缝,或产生的弯曲下沉变形”。*9款改为“砖筒拱、扁壳、波形筒拱、拱*,沿母线通裂或沿母线裂缝 2毫米且缝长*过总长二分之一,或拱曲面明显变形,或拱脚明显位移,或拱体拉杆锈蚀严重,且拉杆体系失效”。1.3 混凝土构件 《危标》*4.5.4条*5款“梁、板因主筋锈蚀,产生沿主筋方向的裂缝,缝宽大于1毫米,

或构件混凝土严重缺损，或混凝土保护层严重脱落、露筋”。钢筋锈蚀断面损失应有量化标准。有的钢筋混凝土虽然保护层剥落露筋，但并未减弱其承载能力，有可能在很短的时间内会锈蚀影响承重，但毕竟锈蚀有个过程，这种情况是否算危险点，不易判断。如临汾、介休机务段中检棚(540平方米、530平方米)均为钢筋混凝土柱、钢筋混凝土屋面梁、槽型屋面板及部分双向板，1987年投入使用，因蒸汽机车蒸气的腐蚀，90年代初屋面板混凝土保护层就已剥落，至蒸汽机车退役时，中检棚屋面板停车检修的部位，钢筋已腐蚀得荡然无存，只留下一道锈痕，其他部位的钢筋有的像织毛衣的针，有的像缝衣服的针，已经失去了承载力。而目前仍在使用当中(另做他用)。在中检棚近十年使用中，到底从哪一个阶段开始应视为危险很难判断。因此，建议本条款改为混凝土保护层严重脱落、钢筋锈蚀有效断面小于五分之四”。

2房屋危险性鉴定部分 房屋危险性鉴定在等级划分上概念比较模糊，《危标》*5.2.2条规定的房屋各组成部分危险性鉴定分为b级、C级，难以区别 做为房屋的一个构件或一个组成部分，有危险点就造成-j局部危险，这样到底是b级还是c级不易定论。《危标》*5.2.3条中房屋危险性B、C级的划分也存在类似的问题，现实中使用的房屋各个构件间是相互联系、相互依存的，局部危险倒塌或坍塌有可能造成整栋的倒塌，特别是砖混、砖木、排架结构的房屋建筑物*为明显。因此，建议将构件及房屋危险性的鉴定分为a、b、c(A、B、C)三级即可，这样在标准的把握上会*准确一些。