

登封市某项目烂尾楼/问题楼盘质量安全性鉴定检测- 省基本建设科研院

产品名称	登封市某项目烂尾楼/问题楼盘质量安全性鉴定检测-省基本建设科研院
公司名称	河南省基本建设科学实验研究院有限公司
价格	.00/个
规格参数	
公司地址	河南省郑州市经济技术开发区经北一路10号院
联系电话	17344888559 17344888559

产品详情

混凝土分项的检测:

1.抽样原则:混凝土外观质量的评定应全数进行.即的检查,混凝土强度、密实度和碳化深度的抽检数量一般应不少于构件总数的30%.并力求全面覆盖.抽检部位应具有代表性.重要的和特殊的结构部位为必测构件

2.混凝土强度的检测,其方法主要有回弹法检测混凝土强度.超声-回弹综合法检测混凝土强度和钻芯法试验检测混凝土强度。

3.混凝土密实性检测:可用于缺陷探测的无损检测手段有声脉冲法和射线法两大类,其中后者因穿透混凝土的能力有限.以及操作人员的安全防护问题,目前使用很少。在烂尾楼/问题楼盘的检测中.主要使用超声脉冲法,用于探测混凝土内部孔洞.裂缝及蜂窝状缺陷和混凝土裂缝的深度。钢筋的探测:工程结构或构件中钢筋的探测是烂尾楼/问题楼盘工程质量检测的一项主要内容.包括钢筋保护层厚度的检测.钢筋的规格尺寸和分布.外露钢筋的除锈和力学性能检测,在必要时还可对钢筋的化学成分进行分析。

登封市某项目烂尾楼/问题楼盘质量安全性鉴定检测-省基本建设科研院

烂尾楼/问题楼盘质量安全性鉴定检测机构/公司/单位

河南省基本建设科学实验研究院有限公司(以下简称“省基本建设科研院”)组建于1992年,属河南省建设厅原:级机构,注册资金6000万元,总部位于郑州经济技术开发区经北--路10号。研究院持有国家工信部、建设部、国家市场监督管理总局、人防办及省发改委、住建厅、司法厅、测绘局等批准的相关资质及行政许可十余项,是从事建设工程、工业企业、环境工程全生态链、全生命周期技术服务及相关软件开发、产业链电商平台运营管理等的综合性技术服务和科技研发的科技型企业。是国家高新技术企业、河南省

行业企业、中国建筑业协会建设工程质量检测AAA级机构。

其业务范围涵盖：

. 见证取样检测

. 主体结构检测

. 植筋拉拔承载力检测

. 建筑安装电气、水暖材料检测

. 屋面防渗漏检测

. 绝缘电阻检测接地电阻

. 建筑节能材料及现场粘接拉拔检测

. 建筑门窗六性检测

. 土壤氨浓度检测

. 材料放射性检测

. 室内空气检测

. 节能能效检测

. 建筑幕墙四性检测

. 幕墙材料检测

. 幕墙中空玻璃检测

. 既有幕墙安全性检查和评价

. 钢结构常规检测

. 钢结构鉴定性检测

. 特种设备无损检测

. 地基与基础检测

. 地基基础评价

. 基础支护

. 市政道路工程检测

. 城市桥梁检测

.人防门检测

.人防主体违规检测

.人防面积核查

.防化检测

.主体结构违规检测

.安全性鉴定检测

.建筑工程司法鉴定

.基坑监测

.建筑物沉降观测

.土方测量

.测量、测绘检测

.基坑安全性评价

.施工工程质量评价

.设计复核

.建筑结构安全性与可靠性评价

.建筑结构抗震性能评价

..建筑幕墙施工质量评价

.散热器检测

.风机盘管检测

.外墙外保温型式检验

排烟、排气道检测

.预制构件性能检测

.建筑隔墙用轻质条板检测

栏杆水平荷载

.预制混凝土衬切管片

工业节能诊断

绿色工厂

.绿色产品

.绿色供应链

.绿色园区

产品碳足迹

.温室气体排放核算

.温室气体排放核查

.强制性清洁生产审核

.污染场地调查

.重点行业绩效分级

.温室气体排放清单编制

.突发环境事件应急预案

.建设项目环保设施竣工验收

.排污许可证申报

.区域风险评估

.碳中和咨询

.环保管家

.管理体系认证

.服务认证

产品认证

.工业产品绿色设计示范企业

.能效领跑者等，欢迎新老客户来电咨询。

烂尾楼/问题楼盘质量安全性鉴定检测标准/依据/规范

检测鉴定所依据标准应根据实际情况选用，包括但不限于以下标准：

一、现场检测依据的规范、标准：

《建筑结构检测技术标准》（GB/T 50344-2019）；
《砌体工程现场检测技术标准》（GB/T 50315-2011）；
《混凝土结构现场检测技术标准》（GB/T 50784-2011）3；
《钢结构现场检测技术标准》（GB/T 50621-2010）；
《贯入法检测砌筑砂浆抗压强度技术规程》（JGJ/T 136-2017）；
《回弹法检测混凝土抗压强度技术规程》（JGJ/T 23-2011）；
《混凝土中钢筋检测技术规程》（JGJ/T 152-2019）；
《超声法检测混凝土缺陷技术规程》（CECS 21:2000）；
《房屋裂缝检测与处理技术规程》（CECS 293:2011）；
《混凝土结构工程施工质量验收规范》（GB 50204-2015）；
《建筑变形测量规范》（JGJ 8-2016）。

二、结构验算依据的规范、标准：

《建筑结构可靠性设计统一标准》（GB 50068-2018）；
《建筑结构荷载规范》（GB 50009-2012）；
《工程结构通用规范》（GB 55001-2021）；
《建筑地基基础设计规范》（GB 50007-2011）；
《混凝土结构设计规范》（GB 50010-2010）（2015年版）；
《砌体结构设计规范》（GB 50003-2011）；
《钢结构设计标准》（GB 50017-2017）；
《砌体结构通用规范》（GB 55007-2021）；
《混凝土结构通用规范》（GB 55008-2021）；
《钢结构通用规范》（GB 55006-2021）；
《建筑抗震设计规范》（GB50011-2010）（2016年版）；
《建筑工程抗震设防分类标准》（GB50223-2008）；
《建筑与市政工程抗震通用规范》（GB 55002-2021）。

三、结构鉴定依据的规范、标准：

- 《民用建筑可靠性鉴定标准》（GB 50292-2015）；
- 《工业建筑可靠性鉴定标准》（GB 50144-2019）；
- 《既有建筑鉴定与加固通用规范》（GB 55021-2021）；
- 《危险房屋鉴定标准》（JGJ 125-2016）；
- 《农村住房危险性鉴定标准》（JGJ 363-2014）；
- 《镇（乡）村建筑抗震技术规程》（JGJ 161-2008）。

近几年来，烂尾楼/问题楼盘工程正在逐步地得以续建.烂尾楼/问题楼盘工程恢复施

工前.必须要对原工程按现行有效的有关规范.标准进行验收.评估，对工程质量特别是工程结构的安全进行全面检测和技术鉴定。针对上述问题，本文就对续建烂尾楼/问题楼盘工程质量检测的方案进行探讨.

烂尾楼/问题楼盘质量安全性鉴定检测要点

对长期暴露在自然环境条件下的工程结构作正确的评价和鉴定.

首先要确定所要烂尾楼/问题楼盘质量安全性鉴定检测的项目和内容.主要有以下几点

- 1.房屋结构布置调查和构件尺寸复核(包括基础);
- 2.房屋裂缝及损伤情况调查:
- 3.混凝土质量的检测(外观质量的评定、强度、密实度.碳化深度等);
- 4.钢筋的探测(尺寸。锈蚀程度、力学性能、位置和数量.保护层厚度等):
- 5.砌筑砂浆强度的检测:
- 6.烧结普通砖抗压强度的检测:
- 7.结构的倾斜与差异沉降情况:
- 8.其他内容,如:钢结构性能的静力荷载检验.结构动力测试.地下室积水的酸碱度、地下室有积水时排水前后已建结构整体沉降及平面变化情况、房屋原有文件资料的复核等:

烂尾楼/问题楼盘质量安全性鉴定检测检测内容

首先需要明确的是烂尾楼/问题楼盘工程不同于一般的在建工程.由于多方综合因素.导致烂尾楼/问题楼盘工程在质量上的参差不齐.所以在检测方法上.检测烂尾楼/问题楼盘工程应比一般的在建工程更加细致.深入和全面.

1.钢筋保护层厚度的检测

混凝土表面应平整,保证被测构件表面干燥,并无污物.避免周边强电磁场的干扰.对选定的梁类构件,应对全部纵向受力钢筋的保护层厚度进行检验.对选定的板类构件.应抽取不少于6根纵向受力钢筋的保护层厚度进行检验.对每根钢筋.应在有代表性的部位测量1点。

2.钢筋的规格尺寸和分布

钢筋的探测主要依靠无损检测的方法.通过电磁感应的原理,来检测混凝土中的钢筋大小和分布情况.非破损检测方法具有简便,易行.测试效率高、成本低等优点。但是.非破

法的检测结果也存在一定的误差。因此.通常采用开凿检验的办法(半破损法)来校正无损检测的不足。

3.外露钢筋的除锈和力学性能检测

对于锈蚀了的钢筋,应对其锈蚀程度作分析检验.将锈蚀钢筋除锈后量测其截面尺寸.计算其锈蚀程度.再通过试验机对其进行力学性能试验.检验其是否符合原规格的要求。砌筑砂浆强度的检测:砌体结构是一种为广泛的建筑结构形式。针对烂尾楼/问题楼盘工程的实际情况.贯入法检测砌筑砂浆的抗压强度是一种较为行之有效的原位非破损检测方法.根据已建立的贯入深度和砂浆抗压强度之间的相关关系.即测强曲线。

在烂尾楼/问题楼盘工程检测中把所测得的贯入深度通过测强曲线计算出

4.砂浆的抗压强度,

烧结普通砖的抗压强度:通过回弹法.使用HT75型回弹仪可检测烧结普通砖的抗压强度.回弹测点布置在外观质量合格砖的条面上,测点应避免气孔等且测点之间留有一定距离。

结构的倾斜与差异沉降:烂尾楼/问题楼盘工程在长时间的自然环境条件下.其工程结构安全稳定的另一个宏观表现形式即是现有工程结构整体的倾斜和差异沉降情况.通过经纬仪和水准仪可以测出上述数据,为工程整体评估提供依据。

其它检测项目:烂尾楼/问题楼盘工程中混凝土。

5.钢筋和砂浆的检测

是整个检测过程中的三大主要内容和工作的难点,下面再简要介绍一下常做的其它几项检测内容,它们也是烂尾楼/问题楼盘检测不可缺少所需要组成部分。

1.房屋结构布置调查和构件尺寸复核(包括基础)t房屋结构布置的调查应全数进行,量测其相对位置并绘制建筑结构平面图,构件尺寸的复核除了量测其大小。长短.高低,还应量

测水平向承重构件的挠度.

2.房屋裂缝及损伤情况调查;裂缝及损伤情况的调查也应全数进行,发现问题及时记录并拍照。

3.钢结构性能的静力荷载检验:适用于普通钢结构性能的静力荷载检验,可分为使用性能检验.承载力检验和破坏性检验

4.结构动力测试:要根据测试的目的选择不同的测试方法.测试数据处理后应根据需要提供被测试结构的自振频率.阻尼比担振型.以及动力反应大幅值.时程曲线.频谱曲线等分析结果。

5.地下室积水的酸碱度:烂尾楼/问题楼盘的地下室一般都有不同程度的积水,除天然雨水之外.也有可能是周边的生活污水或其他工业方使的废水。多年来,积水是否对混凝土有腐蚀性必须对其进行检验。可以通过水样的采集.用PH计检验积水的酸碱度.

6.地下室有积水时在排水前后已建结构整体沉降及平面变化情况:烂尾楼/问题楼盘的地下室积水较深时,长时间的积水的重量加在基础底板上.与基坑外水的浮力和结构自重达到了一个平衡点,如果要排干地下室的积水,重新建立一个平衡点.必须对结构整体沉降及平面变化做监测.从而保证结构的整体安全。

7.房屋原有文件资料的复核;烂尾楼/问题楼盘工程原有的文件资料是十分宝贵的.对工程结构的评价起着举足轻重的作用.所以在对烂尾楼/问题楼盘工程进行检测时必须认真核对其原有的资料,这对烂尾楼/问题楼盘的检测与评估大有益处。

综上所述,在烂尾楼/问题楼盘检测结构或构件混凝土强度的过程中,把半破损法与非破损法结合起来使用,利用半破损法的直观和准确性,来校正非破损检测的推定值,同时,利用非破损测强方法的简便易行,可在结构物.上普遍布置测点的特点,来减少破损的数量,无疑是个好办法。在烂尾楼/问题楼盘检测结构或构件混凝土强度.密度度以及钢筋保护层厚度,钢筋规格尺寸的过程中,把开凿直接检验法与非破损方法结合起来.利用开凿检验的直观和准确性,来校正非破损检测的误差,可以达到事半功倍的效果。

就如今现状来说,三四线城市里面的烂尾楼/问题楼盘是越来越多;针对楼市楼盘而言,市政府统一安排要求,市房管中心驻行政审批服务大厅等办证并开通绿色通道,实施容缺受理,积极与企业对接,确保相关管业务高效便捷办理!在此同时,针对中心城区地产专项整治项目,在手续合规的前提下,加快商品房屋预售许可的办理进度!历史问题的遗留,开发商的无良与失信、置业者的怨气和维权,都一直在考验房地产专项整治小组。

烂尾楼/问题楼盘变多了,改造的工程也变得越来越多了!

一、现场检测和鉴定

1、地基基础检查:现场勘测;

2、混凝土抗压强度:回弹法;

- 3、钢筋保护层厚度：电磁感应法；
- 4、构件截面尺寸：测量法；
- 5、钢筋配置：电磁感应法；
- 6、结构总高度：尺量法；
- 7、构件的连接构造：目测与仪器测量相结合；
- 8、裂缝和其他外观质量缺陷：目测与仪器测量相结合；
- 9、结构平面布置检查：目测与测量相结合；
- 10、承载力计算；
- 11、抗震计算；
- 12、综合评估。

烂尾楼/问题楼盘工程扩建前，需要进行烂尾楼/问题楼质量检测的项目主要分为：内部缺陷、钢筋强度、混凝土强度、构件尺寸偏差、外观质量等等，一般需要进行现场荷载试验。这些鉴定结果都是根据检测的结果，借助必要的结构计算、分析，对烂尾楼/问题楼盘工程结构进行安全性的抗震能力评定，就是所谓的安全性鉴定和抗震鉴定。

二、加固设计

根据烂尾楼/问题楼盘的结构计算、分析结果，对需要加固的结构进行确定加固设计方案，一般加固方法有增大截面加固法、外加预应力加固法、粘贴钢板加固法、粘贴纤维复合材料加固法、增设支点加固法。

一般来说,烂尾楼/问题楼盘不同程度存在新旧结构施工缝部位钢筋锈蚀、原有结构局部构件混凝土剥落、墙体和楼板裂缝等问题。针对上述问题进行计算、分析、寻找原因,对锈蚀的钢筋严格除锈,对因非结构强度和刚度原因所致的混凝土剥落、墙体和楼板裂缝进行恢复性修复。

三、后续设计使用年限及荷载鉴定

烂尾楼/问题楼盘工程在续改建时,抗震设计仍遵守#三水准?的设防目标。结构续改建的#后续设计使用年限?指续改建后的结构或结构构件加固后无需重新进行检测、鉴定,不需进行大修即可按其预定目的使用的年限。基于按给定的期间内具有相同安全概率保证的要求,确定烂尾楼/问题楼盘工程的后续设计使用年限。后续设计使用年限是改造工程选定的、不需要大修的使用年限,决定各种荷载的取值。对于各种可变荷载(楼面活荷载等)和地震作用,不同的使用年限可有不同的取值。

四、现场调研、收集原有的设计资料

原有工程基础资料主要由前期报建和审批资料(也称程序性资料)、设计资料、施工图资料三大部分组

成。前期报建和审批资料主要包括项目立项批文、建设规划许可证、消防审查意见书、人防审查意见书等;设计资料主要包括各施工图和计算书;特别是设计变更记录等;施工资料主要包括各分项工程的施工记录、验收记录,特别是施工质量的处理记录和相关资料等。

五、建筑结构计算和分析

根据检测鉴定报告和烂尾楼/问题楼盘工程的续改建建筑方案,结构工程师应进行结构计算和分析。计算和分析时,要采用与设计标准对应的计算分析程序。以上是房屋检测工程师总结的有关烂尾楼/问题楼盘工程续改建的房屋检测与鉴定的内容,烂尾楼/问题楼盘工程续改建时,应按工作程序进行,即进行现场调研、收集原有设计资料、检测和鉴定、结构复核计算和分析等。

烂尾楼/问题楼盘工程质量安全性鉴定检测

随着建筑行业衰退,以及我们房地产泡沫,三四线城市烂尾楼/问题楼盘越来越多,然后烂尾楼/问题楼盘进行续改建之前,是需要进行检测鉴定的,对检测不合格需要进行加固或重建。

1现场调研、收集原有设计资料

原有工程基础资料主要由前期报建和审批资料(也称程序性资料)、设计资料、施工图资

粗毛大部分组感e前期报建和审批资料主要包括项目这项批文、建设规划许可证、消防

東套意见书,人防東套意见书簧:设计资料主要包括备施工图和计算书e特别是设计

变更记录等;施工资料主要包括各分项工程的施工记录、验收记录,特别是施工质量的处理

2现场检测和鉴定

烂尾楼/问题楼盘工程续扩建前进行现场质量检测的项目主要有混凝土强度、部缺陷、构件尺寸偏差、钢筋的强度及配置和外观质量等,必要时可进行现场结构荷载试验。鉴定是根据检测的结果,借助必要的结构计算和分析,对烂尾楼/问题楼盘工程结构进行安全性和抗震能力评定,即安全性鉴定和抗震鉴定。

3建筑结构计算和分析

根据检测鉴定报告和烂尾楼/问题楼盘工程的续改建建筑方案,结构工程师应进行结构计算和分析。计算和分析时,要采用与设计标准对应的计算分析程序。

4加固设计

根据结构计算和分析结果,对需要加固的结构确定加固设计方案。常用的加固方法有增

大截面加固法、置换混凝土加固法、外加预应力加固法、外粘型钢加固法、粘贴纤维复

合材料加固法、粘贴钢板加固法、增设支点加固法。一般来说,烂尾楼/问题楼盘不同程度存在新旧结构施工缝部位钢筋锈蚀、原有结构局部构件混凝土剥落、墙体和楼板裂缝等问题。针对上述问题进行计算、分析、寻找原因,对锈蚀的钢筋严格除锈,对因非结构强度和刚度原因所致的混凝土剥落、墙体和楼板裂缝进行恢复性修复。

5后续设计使用年限及荷载鉴定

烂尾楼/问题楼盘工程在续改建时,抗震设计仍遵守#三水准3的设防目标。结构续改建的#后续设计使用年限3指续改建后的结构或结构构件加固后无需重新进行检测、鉴定,不需进行大修即可按其预定目的使用的年限。基于按给定的期间具有相同安全概率保证的要求,

确定烂尾楼/问题楼盘工程的后续设计使用年限。

以上是河南省某项目烂尾楼/问题楼盘质量安全性鉴定检测的详细介绍-由省基本建设科研院提供,包含烂尾楼/问题楼盘质量安全性鉴定检测机构/公司/单位,烂尾楼/问题楼盘质量安全性鉴定检测标准/依据/规范,烂尾楼/问题楼盘质量安全性鉴定检测项目内容和内容等相关信息。