

汕头市房屋加建改造安全检测鉴定机构（房屋安全检测机构）

产品名称	汕头市房屋加建改造安全检测鉴定机构（房屋安全检测机构）
公司名称	深圳市建工质量检测鉴定中心有限公司
价格	2.00/平方米
规格参数	品牌:深圳住建工程检测 服务项目:房屋检测鉴定 检测出报告时间:10-15个工作日出具
公司地址	深圳市南山区桃源街道塘兴路集悦城A26栋102室
联系电话	13926589609

产品详情

房屋加建改造安全检测鉴定机构

什么是房屋安全检测鉴定：

房屋安全是程质量的**体现，直接关系到人民群众的生活和生命.财产安全。施工单位和相关质监部门必须严格做好房屋安全的施工和鉴定工作，为人类创造安全的居住空间，相应社会主义的号召，真正做到为人民服务。房屋安全鉴定在居民生活中具有重要的作用，分析如下：

**，定期对房屋安全进行鉴定，可以对房屋维护提出合理的建议，及时查找出并更换掉老化的房屋部件，使房屋处于安全实用状态，延长房屋寿命，保证房屋质量。

*二，对危房.旧房分阶段对其安全.性鉴定，如果发现安全隐患的话要及时采取措施，

查清楚危房.旧房的具体结构和实际状况，制定出合理的维护计划。

*三，当房屋遭受自然灾害后，如暴风雨.地震等，要对房屋进行安全鉴定，以免发生意外事故。

二、房屋安全检测鉴定特点

1.法定性

目前涉及房屋建筑物的使用安全管理.房屋安全鉴定管理.危险房屋防治管理方面的相关法规已较全面，《建筑法》.《程质量管理条例》.《城市危险房屋管理规定》.《住宅室内装饰装修管理办法》.《房屋程抗震设防管理规定》.《**鉴定程序通则》等相关法律法规有力的保证了各个阶段的房屋安全管理。装修拆改.改变用途.加层改造.施工相邻影响等是目前大量的鉴定工作，另外在区危旧房.学校.医院及公共设施用房.遭受灾害的房屋等涉及**民生.公共安全和社会和谐的鉴定工作也是日常鉴定工作中的重要内容。鉴

定机构一般按照“自愿委托、有偿服务”的原则按照当地物价部门核定的标准收取有关鉴定费和检测费。

2. 强制性

当前很多城市都规定了房屋安全责任人委托鉴定的义务，并要求在拆改房屋主体和承重结构前应当依法办理审批手续。有下列情形之一的，房屋所有人、使用人或者建设单位应当申请房屋安全鉴定：拆改房屋墙体、柱、梁、板等主体结构；因施工、生产可能影响周边房屋安全的；房屋**过规定使用年限继续使用的；出现危及使用安全迹象的房厦；**过设计标准或规范，明显加大荷载的房屋；改变使用性质、危及使用安全的房屋；兴建大型建筑或者有桩基、地下建筑物和构筑物等建设项目的，建设单位应当在开工前申请对施工区相邻房屋进行房屋安全跟踪监测。

3. 社会性

随着社会主义经济的飞速发展，关于房屋安全的鉴定工作这几年**了长远的发展。房屋安全鉴定工作亦遵循市场规律中的需求带动发展，社会对鉴定工作的急迫需求，促进了房屋安全鉴定工作的大力发展。老百姓将鉴定机构亲切地称为“房屋医院”。这在一定程度上反应了人民大众对鉴定机所做工作和提供的技术服务的认可。于此同时，又从另一个方面刺激了房屋安全鉴定工作的良性发展。

4. 发展性

伴随着科学技术的快速发展，各行各业都积极引进新技术，提高自己的市场竞争力，鉴定机构也不例外。大量新兴科学技术被引用到房屋安全鉴定工作中，不论是鉴定设备，还是鉴定技术，较之传统的鉴定机构都有了非常大的进步。综合国力的增加，经济水平的提高，使得建筑业展现了积极向上的繁荣发展趋势，先前的平房逐渐被高层建筑物所取代。实践中的变化，使得现有标准已经不能适应新形势下房屋管理需求，必须对其进行相应的整理、研究，制定和时宜的标准。

房屋安全检测鉴定——现场查勘与检查工作的要点与要求：

对建筑外部进行检查时，需要调查和查明以下内容：建筑的结构体系及其高度、宽度和层数；建筑的倾斜、变形；场地类别及地基基础的变形情况；建筑外观损伤和破坏情况；建筑附属物的设置情况及其损伤与破坏现状；建筑疏散出口及其周边的情况；建筑局部坍塌情况及其相邻部分已外露的结构、构件损伤情况。

对建筑内部进行检查时，应对所有可见的构件进行外观损伤及破坏情况的检查，并着重区分抹灰层等装饰层的损坏与结构的损坏、震前已有的损坏与震后的损坏；对重要部位、关键构件及连接，应剔除其表面装饰层或障碍物进行核查。

其中，对多层砌体建筑和砖混民房进行震害检查时，应着重检查承重墙、楼、屋盖与楼梯间墙体构件及墙体交接处的连接构造；砌体结构的整体牢固性（包括纵横墙拉结、圈梁与构造柱设置的完整性

和全闭合性、楼板与墙、梁联系的牢固性）；圈梁、构造柱的设置与连接构造；承重（包括自承重）构件的损坏与非承重构件的损坏以及沿灰缝发展的裂缝与沿块材断裂、贯通的裂缝等，并注意检查非承重墙和容易倒塌的附属构件。

对钢筋砼框架房屋进行检查时，应着重检查框架柱、框架梁和楼板以及框架填充墙和围护墙。检查时，应着重区分主要承重构件及抗侧向作用构件的损坏与非承重构件及非抗侧向作用构件的损坏；一般裂缝与剪切裂缝、有剥落或压碎前兆的裂缝、粘结滑移的裂缝及搭接区的劈裂裂缝等。

对高层钢筋砼结构进行检查时，应着重检查框架柱、梁、抗震墙和连梁，并检查楼、屋盖梁、板及框架填充墙和围护墙，以及**屋面的结构构件和设施。

对底部框架砌体房屋进行检查时，应着重检查底部抗震墙和底部框架柱，并检查框架梁和上部砖墙以及容易倒塌的附属构件；同时应检查两种结构结合部及框架托墙梁的损坏。检查时，应区分底部抗震墙的损坏与填充墙的损坏。

对多层内框架砌体房屋进行检查时，应着重检查其结构体系、承重墙体、**层墙体，并检查内框架柱、梁及柱头、梁端的损坏；支承处墙体开裂等，以及非承重墙包括纵向外墙（墙垛）的损坏状况。

对单层钢筋混凝土柱厂房进行检查时，应着重检查屋盖与屋架支撑、柱**与屋架连接，并检查天窗架，柱间支撑和墙体（围护墙），并注意检查高低跨封墙、山墙**部、女儿墙封檐墙等的状况。

对单层砌体柱厂房进行检查时，应着重检查砌体柱（墙垛）、纵墙和山墙，并检查屋盖及其与柱的连接。

对单层空旷房屋进行检查时，应着重检查山墙、大厅与前、后厅连接处和大厅与前、后厅的承重墙及舞台口大梁等；若为影剧院和大会堂，尚应检查舞台口的悬墙、屋盖等。

对传统简易结构民房进行检查时，应着重检查木柱、砖、石柱、砖、石过梁、承重砖、石墙和木屋盖，以及其相互间锚固、拉结情况，并检查非承重墙和附属构件。

关于无竣工手续、施工验收资料缺失或不全的房屋，因补办产权登记而委托的安全鉴定：技术风险大，须细致、谨慎！

一是：因为设计与质量未受控，实体的薄弱环节和质量安全隐患很难查清楚、弄明白（尤其是体系与连接）。鉴定中如果单凭外观检查，通过有无裂缝、变形等损坏迹象，评判构件的性，而结构分析工作欠缺，鉴定结论往往是草率的、片面的，甚至是错误的。

二是：对未经质监或验收而投入使用的房屋，选择《危险房屋鉴定标准》来评定其安全性等级，是不合适的。《危标》仅适用于承重构件已出现异常情况的合法房屋，即仅适用于险房鉴定,不适用表面无虞、内在黑幕覆盖（质量状况不明）的违建房屋。

我们必须明白：没有裂缝并不代表结构安全无虞，现场未发现裂缝的可能原因有很多：荷载尚未达到设计标准、按度设计的安全富余度（承载力极限值、变形极限值）、结构体系冗余度的有利作用。

根据《民用建筑性鉴定标准》（GB50292-2014）：

对施工验收资料缺失、未经竣工验收房屋实施安全鉴定时，明确要求：

一是所有构件都要纳入检查，包括基础和上部结构实体质量的检测、检验。

二是鉴定内容应包括结构性鉴定与抗震能力鉴定。按附录F.2节：若补检实体质量不合格，则应根据详细调查、检测结果，对承重结构、构件的承载能力与抗震能力进行验算和构造鉴定。

三是必须整体建模计算。

房屋安全检测鉴定——结构计算（复核）的要点与要求

（一）结构体系的识别与概念判断

1、常见结构体系的特点与识别：

可以根据设计施工图（竣工图纸）并经现场对照后确认其结构体系；

在没有图纸条件下，须根据对实际结构布置的查勘情况（如传力体系、承重结构、主要构件的材料、节点连接等）进行判断、辨别。

剪力墙又称抗风墙或抗震墙，主要作用是在房屋建筑中承受风荷载或地震作用引起的水平荷载，防止结构剪切破坏，分为平面剪力墙和立体剪力墙，一般用钢筋混凝土和现浇钢筋混凝土筑成。（注意与承重墙的概念区别）

框架结构是指由梁和柱以刚接或者铰接相连接而成，构成承重体系的结构，即由梁和柱组成框架共同抵抗使用过程中出现的水平荷载和竖向荷载。结构的房屋墙体不承重，仅起到围护和分隔作用。

框架剪力墙结构也称框剪结构，从字面上讲就是在框架结构中布置一定数量的剪力墙，构成灵活自由的使用空间，受力特点是由框架和剪力墙结构两种不同的抗侧力结构组成的受力形式，框架与剪力墙的相互作用力使整个框架剪力墙结构较加的稳固。

框架结构体系的优点：

(1)空间分隔灵活，自重轻，有利于抗震，节省材料;

(2)具有可以较灵活地配合建筑平面布置的优点，利于安排需要较大空间的建筑结构;

(3)框架结构的梁、柱构件易于标准化、定型化，便于采用装配整体式结构，以缩短施工工期;

(4)采用现浇混凝土框架时，结构的整体性、刚度较好，设计处理好也能达到较好的抗震效果，而且可以把梁或柱浇注成各种需要的截面形状。

框架结构体系的缺点：

(1)框架节点应力集中显著;(因此，对节点的查勘鉴定是重点)

(2)框架结构的侧向刚度小，属柔性结构框架，在强烈地震作用下，结构所产生水平位移较大，易造成严重的非结构性破坏;

(3)钢材和水泥用量较大，构件的总数量多，吊装次数多，接头工作量大，工序多，浪费人力，施工受季节、环境影响较大;

框架结构适用范围：一般适用于建造不超过15层的房屋。

剪力墙结构体系的优点：

(1)整体性好;

(2)侧向刚度大，水平力作用下侧移小;

(3)由于没有梁、柱等外露与凸出，便于房间内部布置。