

# 惠城区自建房办理营业执照房屋可靠性鉴定 惠州市房屋安全检测鉴定中心

产品名称	惠城区自建房办理营业执照房屋可靠性鉴定 惠州市房屋安全检测鉴定中心
公司名称	广东建业检测鉴定有限公司-厂房安全检测
价格	2.00/平方米
规格参数	
公司地址	深圳市宝安区航城街道九围社区九围第二工业区 21号新艺园区商业楼第二栋104
联系电话	15989467727

## 产品详情

房屋检测鉴定的目的在于及时发现房屋存在的问题，为房屋的安全提供保障。房屋检测鉴定的方法不仅要根据设计规范和相关法律法规进行检测，还要根据实际情况给出合理的检测方案，尽可能发现和解决问题。房屋检测鉴定的结果是对房屋安全性能的判断，也是对房屋所存在的缺陷的分析。一般情况下，房屋检测鉴定的结果会以报告的形式发布，用以反映房屋的安全状况。

一般鉴定单位会根据委托方要求而出具不同的鉴定报告。分很多种的，例如安全性

鉴定、抗震鉴定、使用性鉴定等等，根据鉴定报告的种类不同，其作用也不同，不过最主要的作用还是为验收房屋质量提供一个证明，可以用来办理房产证等等。房屋安全鉴定报告是由有资质的房屋安全鉴定机构出具，文件作用是用于对鉴定的房屋进行安全评估。

### 房屋安全鉴定的程序

#### 一、受理委托

1、委托人一般应提供以下资料：

(1) 房屋产权证明（产权证或购房合同）、承租人委托应提供租赁合同；

(2) 房屋原设计图纸、地质勘察报告、竣工验收资料等原始建房技术资料；

(3) 对房屋进行改造的，应提供改造设计图纸；

(4) 对“三无”房屋、拟改造加层的房屋及达到使用年限的房屋应提供有资质检测机构出具的检测报告。

2、根据委托人要求，确定房屋安全鉴定的内容和范围。

3、签订委托鉴定书。

一般应包括以下内容：双方名称、地址、联系人、联系方式、被鉴定房屋名称、地址、结构类型、层数、面积、建造年代、设计、施工单位、使用变迁、改造、装饰装修情况、委托鉴定的目的及内容、鉴定费用、付款方式、完成日期、双方责任、违约责任等。

## 二、调查、检测

1、调查、查勘：调查分为资料调查、现场调查及补充调查，并以房屋的施工情况、现状及存在的质量问题为主，做到有重点的调查。要仔细查看已有的资料，并查看现场，以掌握房屋过去及目前的情况，作为制定检测方案及对结构分析评价的依据，必要时可进行补充调查。也可采用先初步调查，后详细调查的调查方法。资料调查与现场调查应结合进行。

(1) 资料调查：仔细查阅委托方所提供的资料，包括房屋原设计图纸、竣工验收资料等，并做好记录。

(2) 现场调查、检测：听取现场有关人员的介绍和意见，询问有关问题，并做好现场调查记录。现场调查着重记录以下内容：

1) 调查结构基本情况、形式、连接，以及荷载变化情况；

2) 调查委托方提供的房屋存在的主要问题，如变形、裂缝、渗漏等病害或缺陷；受灾结构的损坏程度，查勘改扩建部位或维修加固部位的结构状况；

3) 调查检测地基基础、柱、梁、板等主要承重结构构件的工作状态。检查基础沉降情况（沉降观测记录）和其所处环境（必要时挖开检查）；检测柱、梁、板有无变形、裂缝、钢筋锈蚀等现象。

4) 调查房屋的施工质量和使用情况，如有维修、改扩建、加固或加层的，应查看其施工质量，以及改建后对整个房屋的影响。

5) 调查房屋的环境条件，周围有无空气污染或水污染，以及污染对房屋的影响程度。

6) 填写调查检测表。

2、补充调查检测：对于现场调查检测的未尽事宜、遗漏部分或需要增加数据的情况可进行补充调查检测，补充调查检测主要涉及个别项目或个别部位，应在现场调查检测后尽快进行。

3、现场专项检测：现场专项检测要求准确、可靠，并具有代表性。因此，现场专项检测应制定详细的实施方案，以圆满完成检测任务。专项检测一般应委托具有相应资质的检测机构实施。

(1) 准备工作：准备工作是搞好现场检测的基础，因而检测前要做好充分的准备，包括人员准备、设备机具准备、资料准备等。首先成立检测小组，确定负责人，该负责人应熟悉现场检测工作，并有的组织能力，小组成员应具有的建筑结构检测经验，持有相关的上岗证。检测前需召集小组全体成员进行任务、技术和安全交底，使大家明确任务内容和具体做法。

(2) 现场检测：目前所用的检测方法有相应规范或标准（如国家标准或行业标准等）规定的检测方法，有规范或标准建议的或扩大的检测方法（如规范附录中的方法），有地方标准的检测方法及检测单位自行开发或引进的检测方法等。在检测过程中，应优先选用国家标准或行业标准的检测方法。

此外，应优先选用非破损或局部破损的检测方法，以原房屋结构的完整性，如采用破损检测方法时，必须结构的受力状态不变。

进入现场后，应按检测方案合理地安排工作，使整个检测过程有序地进行。检测注意事项如下：

- 1) 检测前应预先检查现场准备工作是否落实，包括接通现场电源、水源、准备好脚手架，影响检测的设备等是否已移开；同时检查仪器等准备工作是否落实；
- 2) 采用回弹法等非破损检测方法时，应事先根据检测方案的布置用色笔标出测区位置，并编号；
- 3) 当选用局部破损的取样检测方法或原位检测方法时，宜选择结构构件受力较小的部位，并不得损害结构的安全性；
- 4) 当对古建筑和有纪念性的既有建筑结构进行检测时，应避免对建筑结构造成损伤；
- 5) 现场抽检的样本必须做好标识并妥为保存，在整个运输过程中，应有专人负责保管，防止丢失、混淆或被调包；
- 6) 每项检测至少有2人参加，做好检测记录，记录应使用专用的记录纸，要求记录数据准确、字迹清晰、信息完整，不得追记、涂改，如有笔误，应进行杠改。

(3) 补充检测:当发现检测数据不足需要增补数据时，或检测数据有疑问需要重新检测时，应进行补充检测。补充检测时，应尽量在现场检测后尽快进行，并保持检测人员及设备不变。

(4) 善后工作:现场检测结束后，根据合同的要求，对有破损的结构（如钻芯留下的空洞）应予以修补，修补后的结构构件应满足承载力的要求。

### 三、复核算

根据现场检测得到的房屋各结构构件的实际截面尺寸、材料强度及房屋结构形式，按照有关建筑设计规范对房屋主要承重构件强度、刚度进行复核算。只有当现场检测结果与房屋原设计图一致时，方可按原设计图复核算。

### 四、鉴定评级

通过对所鉴定房屋的调查、查勘、检测、验算的数据资料进行全面分析，综合判断，提出鉴定意见。

对房屋的危险性鉴定可参照《危险房屋鉴定标准》（JGJ125-1999）执行，对房屋的可靠性鉴定可参照《民用建筑可靠性鉴定标准》（GB50292-1999）和《工业厂房可靠性鉴定标准》（GBJ144-1990）执行。危险房屋鉴定及对有特殊要求的建筑及在偶然作用下的房屋危险性鉴定，除应符合上述标准外，尚应符合国家现行有关强制性标准规定。地震后特殊地基土地区或特殊环境中的民用建筑和工业厂房鉴定，除应符合上述标准外，尚应符合国家现行有关标准的要求。

### 五、处理建议

根据鉴定结果，对需要加固或修缮的房屋提出原则性的处理建议。被鉴定为危险房屋的，一般可分为以下四类提出处理建议：

观察使用：适用于采取适当安全技术措施后，尚能短期使用，但需继续观察的房屋。

处理使用：适用于采取适当技术措施后，可解除危险的房屋。

停止使用：适用于已无修缮价值，暂时不便拆除，又不危及相邻建筑和影响他人安全的房屋。

整体拆除：适用于整幢危险且已无修缮价值，需立即拆除的房屋。

## 六、出具鉴定文书

按照鉴定文书统一格式，使用统一的术语、国家标准计量单位和符号出具鉴定文书。

在鉴定文书中，应对所评较低级别（如民用建筑评为cu级、du级构件及Cu级、Du级子单元）的检测项目数量、所处位置及其处理建议，逐一作出详细说明。当房屋的构造复杂或问题较多时，尚应绘制cu级和du级及Cu级和Du级检测项目的分布图。若在使用性鉴定中发现cs级构件或Cs级项目已严重影响房屋的使用功能时，也应在鉴定文书中作出说明。

注意事项：

- 1.检查前必须熟悉被查房屋的图纸结构情况、使用功能等情况，掌握建筑物的整体布局和各部位尺寸等基本情况。
- 2.对待每一项检查都要严肃认真。
- 3.检查人员要持证上岗并做好相应的防护措施。
- 4.在施工过程中严禁私自拆除任何与工程无关的构件和设施。
- 5.发现问题要及时上报处理不得隐瞒不报或拖延时间。