

房屋完损等级评定 房屋安全性检测鉴定

产品名称	房屋完损等级评定 房屋安全性检测鉴定
公司名称	四川玖玖建筑工程检测鉴定有限公司
价格	.00/个
规格参数	
公司地址	四川省成都市温江区黄金路79号附202
联系电话	028-68303551 18111616003

产品详情

定义

通过目观、检测和定量及定性的分析，对整幢房屋进行综合性的评价。评定时要进行细致全面的检查与调研，必要时辅以测试和验算，以构件或房屋的完损程度确定构件或房屋的完损等级以及是否属于危险构件或危险房屋。

划分

为评定房屋完损等级，首先要确定需要评定的项目。

等级评定项目

在房屋完损等级的评定中，把房屋分为结构、装修、设备三大组成部分，并具体划分为十四个项目。

结构部分：划分为基础、承重构件、非承重构件、屋面和楼地面五项。

装修部分：划分为门窗、外抹灰、内抹灰、顶棚、细木装修五项。

设备部分：划分为水卫、电照、暖气和特种设备四项。

等级的划分

根据房屋结构、装修、设备三部分各项目完好损坏程度，房屋完损等级分为五个等级：

(1)完好房：结构完好，装修完好，设备完好，且房屋各部分完好无损，无需修理或经过一般小修就能正常使用。

(2)基本完好房：结构基本完好，少量构件有轻微损坏;装修基本完好，小部分有损坏，油漆缺乏保养，小部分装饰材料老化、损坏;设备基本完好，部分设备有轻微损坏。房屋损坏部分不影响房屋正常使用，一

般性维修可修复。

(3)一般损坏房：结构一般性损坏，部分构件损坏或变形，屋面局部渗漏，部分结构变形，有裂缝;装修局部有破损，油漆老化，抹灰和装饰砖小面积脱落，门窗有破损;设备部分损坏、老化、残缺、不能正常使用，管道不够通畅，水电等不能正常使用。房屋需进行中修或局部大修、更换部分构件才能正常使用。

(4)严重损坏房：结构严重损坏，结构有明显变形或损坏，屋面严重渗漏，构件严重损坏;装修严重变形、破损，装饰材料严重老化、脱落，门窗严重松动、变形或腐蚀;设备陈旧不齐全，管道严重堵塞，水、卫、电等设备残缺不全或损坏严重。房屋需进行全面大修、翻修或改建，才能正常使用。

(5)危险房：指结构已严重损坏，承重构件已属危险构件，随时可能丧失稳定和承载能力，不能保证居住和使用安全的房屋。

评定方法

混凝土砖混砖木结构

1.凡符合下列条件之一者可评为完好房

(1)房屋的结构、装修、设备等组成部分各项完损程度符合完好标准。

(2)在装修、设备部分中有一两项完损程度符合基本完好的标准，其余各项符合完好标准。

2.凡符合下列条件之一者可评为基本完好房

(1)房屋的结构、装修、设备等部分各项完损程度符合基本完好标准。

(2)在装修、设备部分中，有一两项完损程度符合一般损坏标准，其余符合基本完好以上标准。

(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。

3.凡符合下列条件之一者可评为一般损坏房

(1)房屋的结构、装修、设备部分各项完损程度符合一般损坏标准。

(2)在装修、设备部分中，有一两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。

(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标准，其余符合一般损坏以上标准。

4.凡符合下列条件之一者可评为严重损坏房

(1)房屋的结构、装修、设备部分各项完损程度符合严重损坏标准。

(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，其余符合严重损坏标准。

其他结构等级评定方法

1.房屋的结构、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。

2.房屋的结构、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。

3.房屋的结构、装修、设备部分各项完损程度符合一般损坏标准，或者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.房屋的结构、装修、设备部分各项完损程度符合严重损坏标准，或者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。

此外，对于重要房屋及构件，须经过复核或专业测试鉴定才能确定完损程度。

评定程序

评定房屋完损等级应在评定出房屋的结构、装修、设备等组成部分的各项完损程度的基础上，再对整幢楼房的完损程度进行综合评定。

为准确评估房屋的完损等级，除了要按照一定的标准或方法外，还要遵循一定的评定程序，一般评定程序如下。

(1)建立评定组织，制定房屋完损等级评定计划。

(2)组织评定人员培训，搞好试点工作。

(3)准备查勘工具以及各种统计记录表格。

(4)按《房屋完损等级评定标准》进行现场查勘鉴定。根据每栋房屋的结构、装修、设备部分各项目的完损状况进行整理分析，填写房屋完损等级评定表。

(5)按房屋完损等级评定方法分析每幢房屋的查勘资料，确定该房屋的完损等级。

(6)评定完每幢房屋的完损等级后，填写房屋完损等级统计汇总表，进行统计汇总。以掌握房屋各类结构的完损等级状况，制定合理的养护、修缮计划。

评定注意事项

(1)在评定完损等级时，要以房屋的实际完损程度为依据，严格按建设部颁发的《房屋完损等级评定标准》进行，不能以建筑年代来评定房屋完损等级，也不能以房屋原设计标准的高低代替评定房屋完损等级的标准。

(2)评定完损等级时，地基基础、承重构件、屋面等项的完损等级程度是决定该房屋完损等级的主要条件。如这三项不符合同一个完损等级标准，则应以三项中损坏严重的一项的完损程度来评定房屋的完损等级。

(3)评定完好房屋时，房屋结构部分的各项指标都要达到完好标准，才能评定为完好房屋。

(4)评定严重损坏房屋时，结构、装修、设备等各部分的分项完损程度不能下降到危险房屋的标准。

(5)评定危险房屋时，应参照《危险房屋鉴定标准》。