

房屋装修改造检测报告办理机构

产品名称	房屋装修改造检测报告办理机构
公司名称	深圳中正建筑技术有限公司
价格	.00/个
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

房屋装修改造检测报告办理机构

房屋装修改造检测报告办理机构——房屋安全鉴定备案的予以批准的条件。

- (一) 房屋安全鉴定对象应为竣工2年以上并已投入使用的既有建筑。
- (二) 经市政府常务会议或市政府会议纪要同意补办相关手续的(不受第(一)条条件的限制)。
- (三) 涉及房屋建筑拆除、改建、扩建、加层或改变建筑物外立面、房屋使用性质的。

以上情况应当委托专业的房屋安全鉴定机构办理房屋安全鉴定报告,依法经市规划行政主管部门批准,如改建、扩建如超出批准用地红线范围的,还应当经市国土行政主管部门批准。

房屋装修改造检测报告办理机构——房屋安全鉴定备案审批程序:

- (一) 委托房屋安全鉴定机构对房屋进行房屋安全鉴定,并出具房屋安全鉴定报告
- (二) 将房屋安全鉴定报告书等证明材料递交至市规划行政主管部门。
- (三) 对符合要求的,自受理之日起7个工作日内完成备案,对不符合备案要求的需澄清、补充的有关情况或文件,或对相关内容进行调整。

房屋局部装修改造检测鉴定——房屋哪些地方不能拆:

1、承重墙

600px以上厚度的砖墙,一般都属于承重墙,是不能轻易拆除和改造的。承重墙承载着整栋大楼的重量,维持着整个房屋结构的平衡。破坏了承重墙,也就是破坏了这个力的平衡,造成的后果恐怕是十分重

大的、谁都无法承担生命的问题。

2、嵌在混凝土中的门框

如果真的需要拆除或改造，是会对建筑结构产生一定的危险，会降低房屋的安全指数的，另外重新安装新的门也是比较困难的。

3、矮墙

一般房间与阳台之间的墙上都有一门一窗，这些门窗可以拆除，但窗以下的墙不能拆，因为这段墙是“配重墙”，它就像秤砣一样起着挑起阳台的作用，如果拆除这堵墙，就会使阳台的承重力下降，导致阳台下坠。

4、梁、柱

梁、柱是用来支撑上层楼板的，随意拆除或改造可能会造成上层楼板下掉，非常危险，梁、柱万不可拆除或改造的。

5、墙体钢筋

承重墙的鉴定

在埋设管线时，如将钢筋破坏，就会影响到墙体和楼板的承受力，留下安全问题，故也不可随意拆除

房屋装修改造检测报告办理机构——房屋局部装修改造检测鉴定基础知识：

房屋架构可分为砖混结构、砖木结构和钢筋混凝土结构。那么结构是房屋的骨架，其质量好坏至关重要，但实践中却因其验收的难度而购房者所忽视或放弃。房屋的结构质量与房屋的安全性、使用性和耐久性密切相关，作为业主的你可千万不能大意，如果你发现了大面积结构性裂缝而且又是关键部位裂缝，建议你找专业的验房师来验看并出具验房报告，持验房报告找开发商要求退房及赔偿。

步骤/方法

1检查房屋有无裂缝。主要是看大的裂缝，不是结构问题造成的细小裂缝可以忽略，注意区分。

(1) 查看房屋主卧及客厅靠近露台的地面和顶上有无裂缝。与房间横梁平行的裂缝，修补后不会妨碍使用。若裂缝与墙角呈45度斜角或与横梁垂直，说明该房屋沉降严重，存在结构性质量问题。

(2) 露台处的两侧墙面是否有裂缝，若有亦属严重质量问题。房屋的结构问题常出现在阳台，发现房间与阳台的连接处有裂缝，也是属于比较严重的质量问题。

(3) 承重墙是否有裂缝，若裂缝贯穿整个墙面且穿到背后，存在安全隐患。

(4) 墙身、墙角接位、顶棚有无裂痕。

2检查空鼓。

如何区分空鼓：用手做敲门状或用木棍，轻敲，如果听到有空响声说明有空鼓，反之说明墙面情况良好。

- (1) 地面空鼓检查：轻敲所有的地面，特别是脚线一圈。
- (2) 轻体、屋顶空鼓检查：迎光检查墙体、屋顶是否有隆起或凹陷的地方。
- (3) 检查房屋倾斜程度

虽然检查房屋的倾斜度需要专门的**仪器**

,但购房者用目测的方法在房屋四周取不同的角度,不同距离观测也能发现问题。也可在房顶或较高处某窗口用细绳栓上一重物,沿墙放下到墙脚,检查墙体倾斜程度。发现墙或柱有倾斜,其倾斜率大于0.7%,或相邻墙体连接处断裂成通缝的,则都有结构安全隐患。

(4) 鉴别外墙面施工质量

如果外墙面采用饰面砖,就应该主要观察是否有脱落和凸凹不平的现象,饰面砖的接缝是否水平和垂直,饰面砖的色彩、质感是否协调。在观察外墙时还有很重要的一点要提醒大家,如果发现外墙出现的裂缝有贯穿性的,那么此房屋一定在设计或施工的某些环节出现问题,就应该请房屋质量鉴定部门进行重新鉴定。外墙渗水是多层住宅的一个质量通病,一般有下列几种情况:外山墙渗水、外墙窗框渗水、墙洞渗水、阳台渗水,所以我们在看房时应该选择在雨天去,注意观察外墙的接缝处、墙面有无明显的水印及霉点。

房屋装修改造检测报告办理机构——房屋安全管理的五种方法

- 1、定期安全检查。根据本地区的气候、环境等条件,对不同用途的房屋规定不同鉴定期限,这样可以及早发现不安全因素,及时加以消除,减少质量事故的发生。
- 2、遭受自然灾害损伤后的鉴定。房屋遭受地震、火灾、风灾等损伤后,及时地进行可靠性鉴定,确定房屋是否需要修复加固,或者拆除重建。
- 3、改变用途时的鉴定。房屋改变了用途,与原设计条件不符,如荷载、空间分割的变化等,就需要进行房屋可靠性鉴定,以确定是否需要加固或作其他处理。
- 4、改变结构的鉴定。如对房屋增加层数、扩大开间、改变层高等,必须进行可靠性鉴定,然后才能进行改造。
- 5、其他指定内容的专项鉴定。如对房屋进行抗震鉴定、防振、防火、防腐鉴定等。什么样的房屋是危房?答:《危险房屋鉴定标准》(JGJ125-99)定义结构已严重损坏,或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。
- 6、哪些是房屋的异常迹象?答:概括起来主要有以下三种:沉降、倾斜、裂缝。
- 7、国家对房屋完好与损坏的程度如何评定?答:《房屋完损等级评定标准》按房屋的结构、装修、设备三大部分十余个分项的完损情况评定房屋为:A:完好房 B:基本完好房 C:一般损坏房 D:严重损坏房

很多业主买好房子后,对现有的房型不满意,然后就肆意的改造房型,拆除不满意的墙体,但是有谁想过这些被拆掉的墙是否会给人的生命安全造成很大的危害,有谁想过整栋楼的居民的生命安全。下面有个案例大家可以参考一下:

16日上午,成华区华润二十四城五期熙云府小区一位业主向成都商报备该小区3栋11楼一业主买了同层6套房子,目前已将其中的3套房子打通,填充墙体、外墙被破坏,且有碎玻璃从楼上掉下。该业主称担心

楼房安全。

住户：楼房会不会塌陷？

“我大概是这个月14日发现11楼在破坏中间墙的。”爆料人王女士说，她住在楼下。之前，她在家里只是听到打墙的震动声和施工机器的噪音，原以为只是在装修。大概三天前出楼门口时，看到从11楼掉下来一些碎玻璃，我才上楼查看。“11楼施工时，窗户上挂着一个红白蓝间隔的大塑料编织袋，就是为了不让其他人看到”。

“把房子的中间墙打掉，我们楼上的住户都很担心，房子以后会不会塌陷或者出现裂缝。”17楼的一位业主说。记者走访了11楼、10楼和12楼发现，这三个楼层的房间多半在装修，暂没有住人。该楼的其他业主知道后，都对房子的安全性表示担心，有些业主还担心11楼业主把房子打通后，会不会做其他用途，影响整个楼的秩序和人身财产安全。

房主：不会影响承重结构

“当时二十四城没有大户型了，我才买了6套房子。”11楼业主范先生介绍，他是今年10月买的房子，因为当时没有大户型，又比较喜欢这小区的环境，“并且我当时咨询过，这些房子是框架结构，可以打通改成大间”，所以就买了6套30多平方米的房子。范先生说，在进行房子打通改造时，他也咨询了房管局，并没有不妥的地方。在施工时，该楼的其他业主担心安全，还通过假扮物业管理人员等方式进行阻止，他知道后，也向他们说明了情况，不会影响房屋承重结构，但他的解释并没有让其他业主信服。

16日，范先生请房管局工作人员、物业和业主代表，一起实地查看房屋改造情况，并让房管局工作人员进行了检查，“并没有不合理的地方。”

物管：没有危害公共安全

“他没有危害公共安全，也没侵犯他人利益，他又是6套房子的产权人，我们物业也没有权利干涉。”熙云府物业服务中心负责人何正权介绍说，物业只负责小区公共区域和公共设施的维护和保养，而且11楼6套房的业主范先生，在进行墙体打通施工前，已于11日上报了施工图等相关材料，物业工作人员审查后确认并没有对房子的承重结构进行改造，并将相关材料上报成华区房管局备案。

成华区房管局监察中队工作人员介绍，他们三个工作人员16日对范先生的房屋结构图、平面图和实际施工情况进行了对照检查，并没有发现破坏承重墙的情况。他说，范先生的6套房子都是框架结构，拆除的只是填充墙体，根据城市房屋使用安全条例，只要没有破坏房子的承重结构，范先生有权根据自己的需求改造。

“在房屋安全检测报告出来前，我暂时停止了施工。”范先生说，为了能让3栋的业主安心，他已经申请了详细的房屋安全检测。

据范先生介绍，等房屋安全检测报告出来后，根据初步的改造设计方案，他希望能把6套房子打通，改建一个70~80平方米的客厅、一个30平方米的书房、两个20平方米的卧室，剩下的改建厨房和卫生间。

肆意的改造房屋和拆除墙体是很危险的一件事，大家必须提高警惕。一旦发现有肆意拆墙者，必须要请有资质的第三方房屋检测机构来检测鉴定。免费咨询13686472318

黄经理。来排除问题，如是承重墙，必须要请有资质的施工单位进行有效的原样恢复。