

# 广东省房屋安全检测鉴定中心

|      |                     |
|------|---------------------|
| 产品名称 | 广东省房屋安全检测鉴定中心       |
| 公司名称 | 广东志承检测鉴定有限公司        |
| 价格   | 1.00/方              |
| 规格参数 | 品牌:志承检测鉴定           |
| 公司地址 | 广州市天河区岑村圣堂大街98号501房 |
| 联系电话 | 18219139927         |

## 产品详情

房屋检测技术鉴定。

如:部分行业政府主管部门在房屋所有人或使用人办理相关手续时,要求对方提供房屋安全证明文件,由此产生安全鉴定检测。

房屋安全鉴定检测的步骤及工作要点 一般来说,鉴定检测程序主要包括:

- (1) 接受委托;
- (2) 现场初始调查;
- (3) 制订鉴定检测方案;
- (4) 现场详细鉴定检测;
- (5) 综合分析,评定等级;
- (6) 编制鉴定检测报告。

2.1 接受委托与受理 接受委托书,明确鉴定检测委托事项、鉴定检测范围及要求,了解拟鉴定检测房屋情况,并确认委托人所提供的资料情况,具体内容要视项目的实际情况而定。对于符合受理条件的委托应当及时做出是否受理的决定,并通知委托人。决定受理委托的,应当与委托人办理相关委托手续。

### 房屋安全检测鉴定

此类型检测适用于已发现安全隐患危险迹象或其他需要评定安全性等级的房屋。

- (1) 房屋安全检测鉴定的途径 现实当中,因不当使用而对楼宇造成损坏的情况有很多,但因为普通

居民楼分属于不同的业主，因此很难统一协调进行保护，这就为房屋安全埋下了巨大隐患。市民如对房屋质量鉴定存在疑虑并申请鉴定时，可以通过小区业主委员会，以单幢建筑所有产权人的名义向鉴定中心提出房屋安全鉴定申请；如果没有业主委员会，市民也可联合该房屋所在建筑物的所有权利人提出房屋鉴定申请。总而言之，未经房屋鉴定的房屋，居民平时要定期观察房屋内墙壁、地板、天花板等位置是否存在沉降、倾斜和裂缝等现象。重点要注意观察裂缝出现的部分这些都是房屋质量鉴定的项目。其中，由材料干湿变化引起的地面、墙面网状裂缝，或由热胀冷缩变形原因造成的裂缝不属于危险裂缝。居民碰到类似情况须引起重视，并尽快进行房屋安全鉴定。

(2) 房屋安全检测鉴定的条件 在什么条件下可申请房屋安全检测鉴定呢？

- 1、在房屋建筑上设置高耸物、搁置物或者悬挂物的，属于拆改房屋结构、明显加大房屋荷载或者在楼顶设置广告牌等高耸物的，应当由原房屋设计单位或者具有相应资质等级的设计单位提出设计方案，经房屋安全鉴定机构鉴定符合安全条件后，方可设置。
- 2、严重损坏的房屋一般不得装饰装修。确需装饰装修的，应当先进行房屋鉴定，并采取修缮加固措施，达到居住和使用安全条件后，方可进行装饰装修。
- 3、非住宅房屋装修涉及拆改房屋结构、明显加大房屋荷载的，应当由原房屋设计单位或者具有相应资质等级的设计单位提出设计方案，经房屋质量鉴定机构鉴定符合安全条件后，方可施工。
- 4、原有房屋改为公共娱乐场所或生产经营用房的，经营者应当向房屋质量鉴定机构申请房屋鉴定。
- 5、因发生自然灾害或者爆炸、火灾等事故危及房屋安全的，房屋所有人应当及时向房屋安全鉴定机构申请房屋鉴定。

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向房屋安全鉴定机构申请对施工区相邻房屋进行房屋鉴定，并按照规定采取安全保护措施。

## 1、房屋安全性鉴定的内容

1.1房屋安全性鉴定，主要是通过对房屋所在环境、对房屋作观察、查勘、检测、试验、复查原始资料和必要的验算，得出房屋在安全方面存在的问题，查明造成这些问题的原因，对照国家有关的技术规范、规程、标准，作出房屋安全度的结论，同时为了保证房屋的正常使用和人民生命财产的安全，提出相应的安全措施与建议。房屋定期或不定期的鉴定检测，也是房屋维修管理的一项相当重要的经常性的技术管理工作，房屋技术鉴定是一种特殊的具有技术鉴别判断性、评估性的检查鉴定。

1.2房屋的危险程度鉴定（即危房鉴定）。对那些超期服役、先天不足、管理不善、使用条件恶劣及人为因素等的影响，造成房屋使用过程中发生变异，局部或整体坍塌的，需要作进一步检查检测判断分析鉴定，以确定房屋的危险程度（一般是指单栋建筑物）。

1.3房屋的安全性评价。包括厂房、办公、住宅楼、烟囱、围墙等，其评价内容是以可靠度、完损等级和危险程度进行技术性鉴定检测，从而给房屋所有人或使用人对房屋的安全使用及维修提供可行的依据。

1.4需改变使用功能的结构安全度鉴定。凡需改变或已经改变旧房使用功能的必须作出鉴定论证，这主要应视旧房的结构牢固程度，鉴别其改变用途以后是否因增加负荷或拆改结构而影响安全，鉴别在改变用途前其结构能否满足新的使用功能要求。

1.5旧房加层改造前的可行性技术鉴定。

1.6相邻房屋间影响程度的技术鉴定。新建房屋施工（如打桩、开挖、排水等）对相邻房屋的影响。相

邻房因建房时间的先后不同，产生损坏的纠纷赔偿处理，都应对房屋自身的影响程度作出鉴定。

1.7其他技术鉴定。如工程发生质量事故的纠纷鉴定等。

2、安全性鉴定检测的思考 房屋安全性鉴定工作是二十世纪八十年代后期才在全国普遍提出的，经过近二十年的工作实践，出现了不少的问题，有些纯为科学技术问题，有些则与科学技术水平无关，为此，就部分问题谈点个人看法：

2.1鉴定检测工作的资质问题。表面上看资质并不是很重要的问题，其实不然。目前房屋安全性鉴定工作，大多结论都要依赖于检测数据，若检测的数据全面、详细、准确，其鉴定结论也就科学、公正，鉴定报告才具有权威性。

2.2鉴定报告的唯一性问题。建设部规定：市、县人民政府房地产行政主管部门应设立房屋安全鉴定机构（以下简称鉴定机构），负责房屋的安全鉴定，并统一启用“房屋安全鉴定专用章”。而在实际工作中，房屋安全性鉴定报告的唯一性似乎不引起人们的重视，房屋安全性鉴定报告的法律效力也是极不严肃的，一味地强调市场行为，由此而引发了一些社会问题，应引起有关部门的高度重视。2.3鉴定检测的科学性问题。房屋安全性鉴定工作是一项极其复杂、科技含量极高的工作，由于房屋建设工作涉及到方方面面的部门很多，如建设场地的地质勘察、

房屋建筑的规划审批、设计、施工、监理及房屋的管理等部门的工作，这里主要探讨房屋结构安全性鉴定检测工作中的有关技术问题。

2.3.1材料强度检测问题。由于科学技术水平、检测技术和设备等方面的原因，检测工作中对所抽检对象检验数据的准确性本身。

#### 底部框架-

抗震墙砌体房屋的上部墙体应设置钢筋混凝土构造柱或芯柱，并应符合下列要求： 1. 钢筋混凝土构造柱、芯柱的设置部位，应根据房屋的总层数分别按本规范第7.3.1条、7.4.1条的规定设置。

2. 构造柱、芯柱的构造，除应符合下列要求外，尚应符合本规范第7.4.2、7.4.2、7.4.3条的规定：

1) 砖砌体墙中构造柱截面不宜小于240mm×240mm(墙厚190mm时为240mm×190mm)；

2) 构造柱的纵向钢筋不宜少于4<sub>14</sub>，箍筋间距不宜大于200mm；芯柱每孔插筋不应小于1<sub>14</sub>

，芯柱之间沿墙高应每隔400mm设4焊接钢筋网片。 3.

构造柱、芯柱应与每层圈梁连接，或与现浇楼板可靠拉接。

7.5.2 过渡层墙体的构造，应符合下列要求： 1. 上部砌体墙的中心线宜与底部的框架梁、抗震墙的中心线相重合；构造柱或芯柱宜与框架柱上下贯通。 2. 过渡层应在底部框架柱、混凝土墙或约束砌体墙的构造柱所对应处设置构造柱或芯柱；墙体内部的构造柱间距不宜大于层高；芯柱除按本规范表7.4.1设置外，最大间距不宜大于1m。 3. 过渡层构造柱的纵向钢筋，6、7度时不宜少于4<sub>16</sub>，8度时不宜少于4<sub>18</sub>。过渡层芯柱的纵向钢筋，6、7度时不宜少于每孔1<sub>16</sub>，8度时不宜少于每孔1<sub>18</sub>。一般情况下，纵向钢筋应锚入下部的框架柱或混凝土墙内；当纵向钢筋锚固在托墙梁内时，托墙梁的相应位置应加强。 4. 过渡层的砌体墙在窗台标高处，应设置沿纵横墙通长的水平现浇钢筋混凝土带；其截面高度不小于60mm，宽度不小于墙厚，纵向钢筋不少于2<sub>10</sub>，横向分布筋的直径不小于6mm且其间距不大200mm。此外，砖砌体墙在相邻构造柱间的墙体，应沿墙高每隔360mm设置2<sub>6</sub>通长水平钢筋和4分布短筋平面内点焊组成的拉结网片或4点焊钢筋网片，并锚入构造柱内；小砌块砌体墙芯柱之间沿墙高应每隔400mm设置4通长水平点焊钢筋网片。 5. 过渡层的砌体墙，凡宽度不小于1.2m的门洞和2.1m的窗洞，洞口两侧宜增设截面不小于120mm×240mm(墙厚190mm时为120mm×190mm)的构造柱或单孔芯柱。 6. 当过渡层的砌体抗震墙与底部框架梁、墙体不对齐时，应在底部框架内设置托墙转换梁，并且过渡层砖墙或砌块墙应采取比本条4款更高的加强措施。

7.5.3 底部框架-抗震墙砌体房屋的底部采用钢筋混凝土墙时，其截面和构造应符合下列要求： 1.

墙体周边应设置梁(或暗梁)和边框柱(或框架柱)组成的边框；边框梁的截面宽度不宜小于墙板厚度的1.5倍，截面高度不宜小于墙板厚度的2.5倍；边框柱的截面高度不宜小于墙板厚度的2倍。 2. 墙板的厚度不宜小于160mm，且不应小于墙板净高的 $1/20$ ；墙体宜开设洞口形成若干墙段，各墙段的高宽比不宜小于2。 3. 墙体的竖向和横向分布钢筋配筋率均不应小于0.30%，并应采用双排布置；双排分布钢筋间拉筋的间距不应大于600mm，直径不应小于6mm。 4. 墙体的边缘构件可按本规范第6.4节关于一般部位的规定设置。

#### 7.5.4 当6度设防的底层框架-

抗震墙砖房的底层采用约束砖砌体墙时，其构造应符合下列要求： 1. 砖墙厚不应小于240mm，砌筑砂浆强度等级不应低于M10，应先砌墙后浇框架。 2. 沿框架柱每隔300mm配置2 8水平钢筋和 4分布短筋平面内点焊组成的拉结网片，并沿砖墙水平通长设置；在墙体半高处尚应设置与框架柱相连的钢筋混凝土水平系梁。 3. 墙长大于4m时和洞口两侧，应在墙内增设钢筋混凝土构造柱。

#### 7.5.5 当6度设防的底层框架-

抗震墙砌块房屋的底层采用约束小砌块砌体墙时，其构造应符合下列要求： 1. 墙厚不应小于190mm，砌筑砂浆强度等级不应低于Mb10，应先砌墙后浇框架。 2. 沿框架柱每隔400mm配置2 8水平钢筋和 4分布短筋平面内点焊组成的拉结网片，并沿砌块墙水平通长设置；在墙体半高处尚应设置与框架柱相连的钢筋混凝土水平系梁，系梁截面不应小于190mm×190mm，纵筋不应小于4 12，箍筋直径不应小于 6，间距不应大于200mm。 3. 墙体在门、窗洞口两侧应设置芯柱，墙长大于4m时，应在墙内增设芯柱，芯柱应符合本规范第7.4.2条的有关规定；其余位置，宜采用钢筋混凝土构造柱替代芯柱，钢筋混凝土构造柱应符合本规范第7.4.3条的有关规定。

#### 7.5.6 底部框架-抗震墙砌体房屋的框架柱应符合下列要求：

1. 柱的截面不应小于400mm×400mm，圆柱直径不应小于450mm。 2. 柱的轴压比，6度时不宜大于0.85，7度时不宜大于0.75，8度时不宜大于0.65。 3. 柱的纵向钢筋最小总配筋率，当钢筋的强度标准值低于400MPa时，中柱在6、7度时不应小于0.9%，8度时不应小于1.1%；边柱、角柱和混凝土抗震墙端柱在6、7度时不应小于1.0%，8度时不应小于1.2%。 4. 柱的箍筋直径，6、7度时不应小于8mm，8度时不应小于10mm，并应全高加密箍筋，间距不大于100mm。 5. 柱的最上端和最下端组合的弯矩设计值应乘以增大系数，一、二、三级的增大系数应分别按1.5、1.25和1.15采用。

#### 7.5.7 底部框架-抗震墙砌体房屋的楼盖应符合下列要求：

1. 过渡层的底板应采用现浇钢筋混凝土板，板厚不应小于120mm；并应少开洞、开小洞，当洞口尺寸大于800mm时，洞口周边应设置边梁。 2. 其他楼层，采用装配式钢筋混凝土楼板时均应设现浇圈梁；采用现浇钢筋混凝土楼板时应允许不另设圈梁，但楼板沿抗震墙体周边均应加强配筋并应与相应的构造柱可靠连接。

#### 7.5.8 底部框架-抗震墙砌体房屋的钢筋混凝土托墙梁，其截面和构造应符合下列要求：

1. 梁的截面宽度不应小于300mm，梁的截面高度不应小于跨度的 $1/10$ 。 2. 箍筋的直径不应小于8mm，间距不应大于200mm；梁端在1.5倍梁高且不小于 $1/5$ 梁净跨范围内，以及上部墙体的洞口处和洞口两侧各500mm且不小于梁高的范围内，箍筋间距不应大于100mm。 3. 沿梁高应设腰筋，数量不应少于2 14，间距不应大于200mm。 4. 梁的纵向受力钢筋和腰筋应按受拉钢筋的要求锚固在柱内，且支座上部的纵向钢筋在柱内的锚固长度应符合钢筋混凝土框支梁的有关要求。

#### 7.5.9 底部框架-抗震墙砌体房屋的材料强度等级，应符合下列要求：

1. 框架柱、混凝土墙和托墙梁的混凝土强度等级，不应低于C30。 2. 过渡层砌体块材的强度等级不应低于MU10，砖砌体砌筑砂浆强度的等级不应低于M10，砌块砌体砌筑砂浆强度的等级不应低于Mb10。

#### 7.5.10 底部框架-

抗震墙砌体房屋的其他抗震构造措施，应符合本规范第7.3节、第7.4节和第6章的有关要求