

# 湘潭市房屋产权证检测报告中心

产品名称	湘潭市房屋产权证检测报告中心
公司名称	深圳市中测工程技术有限公司
价格	.00/平米
规格参数	
公司地址	龙华区大浪街道龙观西路39号龙城工业区综合楼
联系电话	0755-21006612 15999691719

## 产品详情

湘潭市房屋产权证检测报告中心，专业结构合理，管理手段，检测仪器

齐全，拥有多位业界资深及一支长期从事鉴定工作的专业技术队伍，多年来在广东及全国各地中,取得良好的成绩,经过多年的不懈努力和社会各界的支持，现已拥有雄厚的技术力量，的生产设备和完善的产品开发和质量保证体系,工程检测机构建立了检测资源共享的合作联盟，以保证高效地实现科学、严谨、保质、服务的质量目标。公司有配备多台国内外的轻型检测仪器，全部由政府认定的有关权威计量部门进行检定，并颁发相关的合格证书。本公司以房屋安全鉴定、建设工程质量检测与鉴定、建筑结构设计及研发、房屋造价与评估为主线，专业提供建筑类相关技术服务。专业涵盖房屋安全鉴定、建设工程质量检测、工商注册与年审房屋安全鉴定、施工周边房屋安全鉴定与证据保存、危房鉴定与应急抢险、火灾后房屋结构安全检测、建筑物建造年代鉴定、房屋（校舍）抗震构造检查与抗震性鉴定、旧房改造与加装电梯可行性研究、民用建筑及工业厂房加层可行性研究、房屋修缮技术与造价评估、房屋结构设计与加固补强设计及司法仲裁委托鉴定等工程建设领域。

### 一、湘潭市房屋产权证检测报告中心——房屋检测鉴定的背景

随着我国国民经济建设的发展，城市房屋建设数量与日俱增。建筑结构对房屋有安全性、适用性、耐久性要求，房屋自身有使用年限。许多房屋的安全性就有待确定，于是就有了房屋安全性鉴定工作。现阶段房屋安全性鉴定还属于初级阶段，许多地方很不完善。房屋安全性鉴定工作不能做到认真、准确、详细。（1）安全性鉴定资质申请单位人员方面一般需要注册结构工程师，所以房屋安全性鉴定资质通常由省住房与城乡建设厅颁发给具有勘察设计资质的单位。但是就房屋安全性鉴定工作来说，具体分为结构分析和检测数据分析两部分。而一般由具有资质的设计院设计的房屋在结构分析方面，肯定是没有问题的。所以，安全性鉴定主要工作就是检测数据分析。而检测方面一般设计院很少涉及，检测工作就只能交付给具有检测资质的第三方公司，或者直接进行结构分析，而不进行数据检测分析。这样一来房屋安全性鉴定的准确性就成为一纸空谈。（2）安全性鉴定项目和检测范围一般是由委托方指定的。实际上一个具体的房屋包括许多相关的子项目检测。对于抽取的构件，不能完全保证整个房屋结构的安全性。（3）房屋安全性鉴定中结构的处理方法一般只有两种，要么拆除重建，要么加固主体。而许多委托方需要安全性鉴定的目的就是拆除重建，所以在委托鉴定时就要求结论是拆除重建。房屋安全性鉴定并非鉴定单位（勘察设计院）的主要目的，其主要目的是新建建筑的设计任务。一般设计费用远高于鉴定

费用，因此鉴定单位通常都会根据委托方的要求，将判定结果扩大化。（4）对于框架结构，安全性鉴定的主要方面是承重构件（梁、板、柱）的安全性。现阶段主要采用的检测方法有：观察分析裂缝、回弹测试混凝土强度、钻芯

取样做抗压试验、超声法检测混凝土孔隙、利用测

量仪器

检测房屋沉降及倾斜。对于构件只有做钻芯取样测试的混凝土强度\*为准确，但是介于取样难度大，测试仪器笨重，很少进行钻芯取样。由于以上种种原因，使得房屋安全性鉴定的方法系统化成为迫在眉睫的问题。必须整理出一套科学、公正的检测方法，对房屋安全性做出准确的判定。

二、湘潭市房屋产权证检测报告中心——房屋检测鉴定的评价方法 房屋安全鉴定分为构件、子单元以及鉴定单元等三个层次，每个层次又包括四个等级，可以是组合件，也可以是一个片段。其中，构件是房屋进行安全鉴定的\*基本鉴定单位。而子单元又由构件组成，通常情况下，民用建筑的鉴定标准包括地基基础、围护结构和上部承重结构等三个子单元。房屋的安全鉴定应依照相应的步骤和项目进行，一般采用逐层评定的方法：依据各检查项目中构件的评定结果来确定构件等级。依据各构件和各检查项目的评定结果来确定子单元的等级。通过子单元的评定来确定单元等级的鉴定。

1.1 构件的安全鉴定 构件分为混凝土结构构件和砌体结构构件。对它们进行安全鉴定时，应依据构件的承载能力、变形、裂缝以及构造等检查项目，对受检构件进行分别的评定，以一级作为标准评定构件的安全性等级。例如按构件的承载能力、构造对混凝土结构和砌体结构进行安全评定时，应首先对检查项目等级进行分别的评定，然后取一级做为构件承载力或构造的安全等级。当构件安全性超出构件承载的变形或位移评定时，应注意的是：当析架的挠度实测值在计算跨度 $1/400$ 以上时，应对构件的承载能力进行验算。验算过程中，应注意由位移所产生附加应力的影响，评级时应注意：验算结果大于bu级，可认为是bu级，但应附加观察一段时间。验算结果小于bu级，应依据实际情况定为du或cu级。若混凝土构件出现以下裂缝情况时，应作为不能继续承载裂缝：主筋锈蚀产生的裂缝，宽度在1mm以上；构件因温度收缩而出现的裂缝，宽度超过相应标准规定，且对结构受力产生明显影响作用的。

1.2 子单元及鉴定单元的安全鉴定 子单元及鉴定单元的安全鉴定主要由地基基础、围护结构以及上部承重结构等组成。对于地基基础的安全鉴定则分为桩基、地基和斜坡三个检查项目，桩、基础两个主要构件。对地基安全性进行评定时，应根据相关岩土勘察档案和检测资料完整度、土层的分布情况，使用原位测试、原状土室内力学性能试验等方法进行地基的检验。若施工现场的条件允许，可通过荷载试验确定桩基的承载能力。当地基范围出现受力软弱层时，应依照相关要求、规定验算地基的承载能力。对基础安全性进行评定时，应依据原设计、检测、施工以及工程验收时的相关文件进行分析。必要时可以向设计和施工人员进行验证，也可通过局部开挖，抽取、试验材料的性能、外观质量等数据。若检测过程中发现桩基有裂缝或局部损害的现象，应及时查明裂缝出现的原因及程度，对基础的承载能力进行验算和分析。

2. 房屋的安全鉴定方法

2.1 鉴定前准备 进行房屋的安全鉴定前，应收集、整理房屋的原始资料，例如房屋的结构类型、建造时间、面积、施工单位及层数等。若无法证实以上内容，应相施工负责人或单位知情人员进行详细的询问。尽量全面掌握房屋的实际情况，为安全鉴定打好基础。房屋的综合评定应包括三个步骤：鉴定构件的危险性，并进行等级评定。鉴定房屋地基基础、围护结构等组成的危险性。鉴定房屋的危险性。

2.2 构件的危险性鉴定 对构件的危险性进行鉴定时，应重点针对于危险点的判别。地基、混凝土以及砌体构件的危险性鉴定包括以下几个方面。

2.2.1 地基基础的危险性鉴定 房屋地基基础分为基础和地基两部分，地基基础的检查重点在于承重砖墙与基础连接处的斜向阶梯状裂缝、竖向裂缝以及水平裂缝等状况，房屋倾斜移动状况，框架根部与基础连接处水平裂缝的状况，地基稳定、滑坡、开裂和土质变形状况。地基的危险状态包括：地基产生沉降，且沉降量大于国家规定标准；地基沉降速度大于4mm/月；地基出现不稳定滑移，对上部结构产生显著影响；基础有腐蚀、折断、老化等现象，导致结构产生明显的位移、裂缝或扭曲等。

三、湘潭市房屋产权证检测报告中心——检测鉴定机构具备的条件：（一）一级房屋质量鉴定机构应当具备下列条件：1、注册资金不少于200万元；2、从事房屋安全鉴定5年以上，承担过较大规模的房屋安全鉴定项目，履行房屋鉴定机构职责，未发生重大质量事故。享有良好社会信誉；3、技术负责人应当具有建筑结构或相关专业高级职称，从事房屋安全鉴定或工程质量检测、建筑工程技术、建筑设计10年以上工作经历；4、专业技术人员不少于15人。其中，建筑结构、建筑工程等专业10人（含国家

一级注册结构工程师 2 人)，地质专业 1 人，建筑材料、建筑设备专业各 2 人。以上人员从事房屋安全鉴定或建筑工程质量检测、建筑工程技术、建筑设计等 5 年以上，具有中级以上技术职称人员不少于 70%；

5、有房屋安全鉴定检测专用试验室。有固定工作场所和必需的技术设备、仪器；6、取得 ISO9000 标准质量体系认证。（二）二级房屋质量鉴定机构应当具备下列条件：1、注册资金不少于 100 万元；2、从事房屋安全鉴定 4

年以上，有房屋鉴定业绩，履行房屋鉴定机构职责，未发生重大质量事故。享有良好社会信誉；3、技术负责人应当具有建筑结构或相关专业中级以上职称（含中级），从事房屋安全鉴定或工程质量检测、建筑工程技术、建筑设计 5 年以上工作经历；4、专业技术人员不少于 8

人。其中，建筑结构、建筑工程等专业 6 人，建筑材料专业 1 人，建筑设备专业 1 人。以上人员从事房屋安全鉴定或建筑工程质量检测、建筑工程技术、建筑设计等 5 年以上，具有中级以上技术职称人员不少于 60%；

3、有固定工作场所和必需的技术设备、仪器。（三）三级房屋质量鉴定机构应当具备下列条件：1、注册资金不少于 50 万元；2、从事房屋安全鉴定 3

年以上，有房屋鉴定业绩，履行房屋鉴定机构职责，未发生重大质量事故。享有良好社会信誉；3、技术负责人应当具有建筑结构或相关专业中级以上职称（含中级），从事房屋安全鉴定或工程质量检测、建筑工程技术、建筑设计 3 年以上工作经历；4、专业技术人员不少于 5 人。其中，建筑结构专业 3 人，建筑材料等相关专业 2

人。以上人员从事房屋安全鉴定或建筑工程质量检测、建筑工程技术、建筑设计等 3 年以上，具有中级以上技术职称人员不少于 50%；5、有固定工作场所和必需的技术设备、仪器。