

五家渠不动产房屋安全鉴定报告中心

产品名称	五家渠不动产房屋安全鉴定报告中心
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

五家渠不动产房屋安全鉴定报告中心，随着我国国民经济的不断发展，现存房屋总量上升较快，随着人们维权意识的不断提高，特别是《物权法》即将实施，对房屋安全管理也提出了新的要求，安全鉴定作为房屋安全管理的重要内容，其作用及应用也越来越被广大人们所接受和认可。实际工程中房屋出现裂缝通常不是单一因素所形成，引发裂缝的原因有可能很多，造成房屋开裂往往是多种原因共同作用的结果。由于受人们认知水平的影响及现实条件所限，目前难以作出准确的定量或定性分析，因此，在实际工作中应根据工程具体情况，尽可能收集各种资料，必要时予以检测，更重要的是善于抓主要矛盾，同时兼顾其它次要矛盾，才能相对合理地把握裂缝的性质，使鉴定结论更加科学、合理。

不动产房屋安全鉴定报告项目实例分析：

某小区11号楼建于2000年，为六层砖混结构，东西全长57.6米，南北宽13.2米，建筑面积4500平方米。该楼为钢筋混凝土现浇楼面，屋面板。基础采用筏板基础，混凝土等级为C20，砌体采用MU10机制砖；标高11.4米以上承重墙体为M7.5混合砂浆砌MU10机制砖；层层设置钢筋混凝土圈梁、构造柱等抗震设防措施。建成交付使用一年后，发现该楼地下室墙体存在开裂现象，部分楼层下口出现竖向裂缝，部分南阳台户隔墙与阳台栏板之间出现竖向裂缝，因而对该房屋进行了安全性鉴定。

其具体步骤如下：

1.地质情况：通过已勘查情况可知该小区所处位置原为耕地，地势较平坦，局部有小沟渠分布。并对土质进行详细鉴定，文章不做详解。

2.现场勘查：首先是对地基基础进行勘查，发现地基基础局部存在不均匀沉降，但尚未超过允许范围；其次对上部承重结构进行勘查，现场尚未发现钢筋混凝土构件因承载力不足而发生结构变异。其中这部分的现场勘查包括了承载能力、构造、变形和裂缝三方面的检测。再次进行了分项评定。其是依据《民用建筑可靠性鉴定标准》进行分项评定。在此也不对评定结果进行详细介绍。

3.安全分析：根据现场勘查情况并调阅原设计图纸、施工资料进行综合分析。其分析结果是：一是被鉴定房屋基础垫层位于粉层上，该层厚较大，空隙比变化较大，且局部空隙比大于标准值较多，因而对上层建筑有一定影响；二是地下室墙体裂缝特征基本一致且分布不规则，因而可辨明此类裂缝为温差裂缝

而成；三是被鉴定房屋砖砌体墙体现有裂缝为地基基础不均匀沉降所引起，且宽度较小不影响结构承载；四是南阳台分户隔墙与阳台栏板之间出现的竖向裂缝为阳台挑梁在建成后出现的自然挠曲所引起，不影响结构安全。

4. 鉴定结果：根据现场勘查情况并结合设计资料，依据《民用建筑可靠性鉴定标准》综合评定被鉴定房屋安全性等级为BSU级。

5. 处理意见：鉴于对被鉴定房屋建成时间较短，其他地基基础不沉降尚有继续发展的可能，因而建议对该房屋进行定时监控（半年以上），待基础沉降稳定后对墙体裂缝不为进行加固处理。

房屋非荷载性裂缝的分析

为提高鉴定质量，须对房屋结构有丰富的认识，不但要充分认识力的传递与变形，更要注意房屋损伤的积累及其影响。房屋的损伤大部分与裂缝有关，而裂缝产生的原因是十分复杂，其形态千变万化，故正确认识裂缝对提高鉴定质量有着十分重要的意义。裂缝可分成荷载性裂缝和非荷载性裂缝，据有关资料统计，工程实践中房屋的裂缝大多数是非荷载性裂缝，约占80%，荷载性裂缝只约占20%。荷载性裂缝与承重构件的内力息息相关，不同的构件、不同性质的内力，其荷载性裂缝有较为明显的特征，比较容易判断，而且在教科书等资料里已有较为详细的描述，这里暂不作讨论，下面只对实际工作中经常遇到的非荷载性裂缝作一些分析与总结。

1.1 收缩裂缝

(1) 砌体：常有两种裂缝，一种裂缝发生在抹灰层内，少数可延伸至砌体内部，一般沿墙面长度每隔一段长度形成一条裂缝；另一种裂缝呈不规则的龟裂或成放射性，裂缝宽度较小，仅发生在抹灰层内，用手敲击多有空鼓声。

(2) 混凝土：一般有两种裂缝，一种是构件表面出现不规则的龟纹状或放射状裂缝，另一种是当构件长度较大时，每隔一段距离出现一条裂缝。对房屋整体而言，受结构型式、体型布置（立面和平面）、刚度分布等因素的影响，相关构件间会产生强弱不同的约束，当约束生产的内力大于构件的极限承载能力时，就会在薄弱环节产生裂缝。

1.2 地基变形引起的裂缝

因地基不均匀变形引起的裂缝比较复杂，形态各异，既有共同的特性和规律，又有其特殊性，一般而言，裂缝呈下层重、上层轻，纵墙重、横墙轻，外墙重、内墙轻，而且多为斜向裂缝，斜裂缝的倾斜方向都是由沉降小的部位自下而上向沉降大的一边倾斜和发展，主要原因是当地基变形差超过相关构件极限变形时，房屋将产生开裂。砖混结构易产生下列损坏：

(1) 房屋中部下沉时，墙体多呈正八字裂缝。

(2) 房屋两侧下沉时，墙体多呈倒八字裂缝。

(3) 房屋长高比较大时，墙体可能出现竖向裂缝。

(4) 窗间墙较窄时，易在窗口处产生水平裂缝。当房屋沉降单元上部受到阻力作用时，使窗间墙承受较大的剪应力，当剪应力大于砌体的抗剪强度时，由于水平灰缝的砂浆强度等级较低，故产生沿灰缝的水平裂缝，此时，沉降大的一端裂缝在下面，沉降小的一端裂缝在上面。

(5) 窗洞较大时，易在首层窗洞的角部和中部产生斜向裂缝或竖向裂缝（上端宽、下端窄）。窗间墙承受的荷载较大，窗洞下方的墙体受力较小，易使窗间墙及窗洞下方的地基出现不均匀沉降，致使窗洞下方的墙体有向上弯曲趋势，当基础的刚度、强度不足，若弯曲拉应力大于砌体的抗拉极限，则出现竖向裂缝，当窗洞两侧地基变形差过大时，则产生斜向裂缝。

1.3 温度裂缝

当外界温度变化时，由于屋盖、楼盖与墙体间存在互相约束，造成相互间温度变形不协调，从而产生温度应力，当温度应力超出构件的抗拉或抗剪能力，构件将产生温度裂缝。温度裂缝通常有如下特点和规律：即顶层重、下层轻，两端重、中间轻，向阳重、背阴轻，现浇重、预制轻，随温度的变化而变化等规律。斜向裂缝多数发生在顶层两端，尤其在门窗洞的上下角部位，多呈对称；水平裂缝多数发生在混凝土屋面（梁、板）与砌体交接处。据有关资料表明，夏季屋面由于受到太阳辐射的影响，表面温度可达55~65℃，室内温度一般在25~35℃，即屋面内外将有20~40℃的温差，当屋面隔热措施欠合理或失效时，相关构件将产生较大的温度变形，钢筋混凝土构件的线膨胀系数为 $10 \times 10^{-6}/\text{℃}$ ，砖砌体为 $5 \times 10^{-6}/\text{℃}$ ，两者间的变形肯定是不协调的，即使同是钢筋混凝土，不同的构件由于所受的约束不同，其变形也不同，容易在薄弱位置发生裂缝，如梁、板与砖墙交接处、门窗洞口处或屋面板45°跨角裂缝等。

1.4 钢筋锈蚀裂缝

受各种不利因素（碳化深度、外界湿度、混凝土保护层厚度、氯离子含量等）影响，致使构件内的钢筋锈蚀而产生的裂缝，一般多为顺筋裂缝，如沿纵筋或箍筋走向开裂，当混凝土保护层厚度较薄时，构件表面有可能先出现泛黄现象，然后再开裂。这种裂缝严重者将破坏钢筋与混凝土间的粘结力，同时也使钢筋的有效截面减少，从而影响构件的承载能力。