

宁波房屋改造检测鉴定找什么单位

产品名称	宁波房屋改造检测鉴定找什么单位
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

宁波房屋改造检测鉴定找什么单位，建筑物在功能改造过程中，在人为的因素作用下将发生材料结构损伤，这是一个不可逆转的客观规律。这种损伤将导致结构性能劣化、承载力下降、耐久性能降低。如果能够科学地评估这种损伤的规律和程度，及时采取有效处理措施，可以延缓结构损伤的进程，达到延长结构使用寿命的目的。因此，在用结构的可靠性评估方法及加固技术已逐渐成为工程界关注的热点问题，许多工程技术人员和研究团体已经开始把注意力转向该领域，把结构的鉴定与加固技术放在非常突出的位置。我国目前普遍采用的是以《民用建筑可靠性鉴定标准》(GB50292-1999)为代表的鉴定方法。

房屋用途改变的现状

房屋用途既然是在房屋建筑前就规定了的，那么，建筑好的房屋在交付使用后理所应当的必须按照规定的用途来用。但是，总有一些业主的房屋的使用用途要在使用过程中发生改变，改变的原因在于利益的驱动，即为了获取比房屋原使用用途更多的既得利益。房屋用途改变的类型可概括为两大类，一类为“住宅改商用”；另一类为“他用改住宅”。1.1“住宅改商用”所谓“住宅改商用”，是指业主将住宅用途的房屋改作商业性经营用房。“住宅商用”现象的产生与我国经济的发展历程密切相关，在我国刚刚开始改革开放的年代，经济尚不发达，就居住状况而言，当时的主要矛盾是解决住宅紧张问题，住宅一般不会另做他用；但随着我国社会经济的发展和城市化进程的加快，人口越来越密集，附带性的商业需求随即产生。特别是在鼓励个体私营经济发展政策的指引下，人们的经商意识得到了普遍的增强，临街的底层住宅，临近商业区的房屋，便于从事经营业、加工业、服务业的房屋开始进入有经商意识人们的视野，或是将自有的住宅予以改造，或是租来别人的住宅予以改造，或是买来别人的住宅予以改造，使得“住宅商用”逐渐成为我国城镇社会生活中的普遍现象。如现在城市临街的一楼，几乎都由住宅改为商业用房1.2“他用改住宅”1.2.1“商用改住宅”。这一现象以楼市价格不断攀升的近些年更为多见，有的是把老的商业用房改成住宅来卖，有的是将新建的商业用房改走住宅路线销售。如上海禹洲金桥国际大厦，以楼层挑高5.2米，可改建成复合住宅作为卖点，售价1.4至2.1万元/平方米，结果房子卖得很红火。把商业用房当住宅卖，存在不少“硬伤”。售楼经理承认，由于是1996年获批的土地，按商用房50年的有效期，2046年产权将到期。商用房的契税也比较高，为3%；物业管理费、公用事业费等偏贵，物业管理费为6.8元/平方米/月，水、电、燃气费用均高于普通住宅。商业用房不能给业主落户口，不适合于只有一套房产的购房者。

1.2.2“科用改住宅”。一些用于科研的用地被开发商建成房屋后，以经济适用房、商住公寓、别墅、普通住宅等名义销售。开发商之所以“科改住”，是因为科研用地的土地出让价格、税费等运营成本明显低于住宅用地。如尚城的开发商为北京中天华瑞科技发展有限公司，这个地块是中天华瑞于2007年2月1日拿下的，规划用途为科研，土地出让年限为50年，总地价为3554.8万元，折合楼面地价为科研320元/平米，工业140元/平米。调查显示，尚城原本的项目名称为中天创业园，项目的投资商是北京盛荣房地产开发有限公司，当年，为了拿到这块科研用地，北京盛荣房地产开发有限公司特意成立了一家科研企业即北京中天华瑞科技发展有限公司，而项目名称定为颇有科技含量的中天创业园，在推广的时候就摇身变为尚城，与其他楼盘一样面向普通老百姓销售。

1.2.3“厂房改住”。一些地方将工业厂房用地改建为住宅销售。这种违规现象严重扰乱着城市规划和房地产市场秩序，给承租、买受业主带来了安全、质量等诸多隐忧。据报道，2006年12月，香江公寓三期在开发区黄河路搭建售楼处对外销售期房，当时销售楼盘打的是开发区知名地产企业诚信置业招牌，谁知最终签订协议的却是烟台开发区菁华工贸有限公司。按照协议，2007年9月30日业主便可以入住，但是直到2008年5月份才正式交房。在正式签定住房合同时，购房合同的条款中却出现了“工业用地”字样。当时许多业主对开发商隐瞒用地性质的做法表示不满，纷纷提出异议，但大多数业主不了解工业用地和住宅用地的区别，没有放弃购买。居民搬进新居后，水费、电费均按照工业用电、用水价格征收，而且收取额度很不统一。最让业主们头疼的是，购房入住一年多，开发商也没有给住户们统一办理房产证。

1.2.4“教用改住宅”。以公共教育的名义征地，然后通过一系列手段建成住宅公开销售。如燕山大学以20倍利润卖教育征地引发村民上访。高校扩招高潮中，燕山大学西扩，征用3700亩土地，其中大部分是当地农民的集体用地，有的村庄90%土地被征用。燕山大学出让土地473亩，共得出让金6亿元。1.2.5“农用改住宅”。国务院叫停“小产权房”后，开发商以“农业观光项目”、“农业园”、“生态园”、“种植园”、“阳光科技大棚”及“耕地房”等农业项目的名义开发销售住宅的现象大量涌现。如几年前，北京市提出兴建现代都市农业的构想，于是一些地方开始打造集游览、休闲、高产于一体的高科技农业生态园。一栋栋房屋在农地上拔地而起，然后再被开发商以对外出租的形式租赁给当地村民以外的人，通常一租就是几十年，这样的房子就称之为“农业生态别墅”。1.3对房屋改变用途的看法对于房屋改变用途的看法不外乎三种，即支持、有条件支持、反对。三种看法都有着各自的道理。支持者认为“住宅改商用”或者是“商用改住宅”都是满足业主所需，既能增加业主收入，又能缓解就业难或是住房难，何乐而不为呢；有条件支持者认为“住宅改商用”只要不影响别人，不违反房屋用途管理规范就不用干涉；反对者认为“住宅改商用”不合适。住宅就是按居住设计和建设的，变成商用涉及到安全性是否有保证，而且，在居民区的商用可能导致扰民问题的发生？对这一问题如何认识，看来还是值得研究和分析的？

房屋改造检测鉴定报告项目实例分析：

一、工程概况侨联大厦为九层局部十层现浇钢筋混凝土框架结构房屋，基础采用片筏基础，建筑面积约为3700m²，约建于1984年。该楼原设计使用功能为旅馆，现二至八层准备改为自助KTV包厢，九层为办公室。根据现场检测结果与原设计图纸进行分析，该楼平面布置与原设计图纸主要差别在以下几方面：(1-5)-(A-B)轴房间由三间改为两间，(3-4)轴的隔墙砌在楼板上；(7-9)-(A-B)、(3-7)-(C-E)轴房间由两间改为一间，房间内加设卫生间，卫生间墙体砌在楼板上；(1/A)轴墙体原砌在次梁上，现砌在楼板上；(A)、(E)轴墙体原砌在框架梁上，现砌在外挑梁上；(1/8-10)-(B-C)轴开间增设一部电梯。该楼横向外墙为240mm厚实心砖墙，纵向外墙及内墙均120mm厚实心砖墙，现场检查表明，该楼平面布置与原设计图纸相同部分均采用原墙体，其余有变动部分外墙采用190mm厚承重空心砖墙，内墙采用100mm厚加气混凝土砌块，且内墙数量较原设计减小。

二、可靠性鉴定1.混凝土抗压强度检测在建筑改变使用功能时，会对混凝土柱、混凝土梁产生影响。为检验混凝土的强度，现场采用回弹法抽检部分柱、梁混凝土抗压强度。检验结果表明，所检柱批构件现龄期混凝土抗压强度具有95%保证率的标准值的推定区间上限值均不小于25MPa，且推定区间上下限值的差值小于5MPa和推定区间上限值与下限值算术平均触圆柱上的接触线。因此，在测量圆弧圆柱齿轮的齿距偏差时，应当是在接触圆柱母线上测量。而弧齿锥齿轮可以采用与之相同的方法。在测量齿圈跳动时，也可以选用与圆弧圆柱齿轮相同的齿圈跳动测量仪器和方法。2.圆弧圆柱齿轮加工质量检测时却不能

采用弧齿锥齿轮加工质量检测方法。这主要是由以下的因素影响的：（1）根切现象的影响。圆弧圆柱齿轮在啮合过程中不会出现根切的现象，而弧齿锥齿轮在啮合中会出现根切，一般弧齿锥齿轮的最少齿数是13。（2）螺旋角的影响。圆弧圆柱齿轮对螺旋角的误差很敏感，它直接影响瞬时角速度比的变化。也会影响齿距误差，所以要求螺旋角误差尽可能小。这是由于螺旋角在齿面相对曲率半径中起主要作用，直接影响齿面瞬时接触迹宽度，增大螺旋角，则接触迹宽度减小，每个接触迹上的应力增大，对齿面接触强度不利，但是当齿宽一定时，选择用螺旋角可以增大纵向重合度，从而增加接触迹数目，每个接触迹上分担的载荷会减小，能改善齿面接触强度。并且增大螺旋角对提高齿轮抗弯强度有利。对于弧齿锥齿轮而言，螺旋角越大传动越平稳，但是与之相应的轴向力也越大。由于弧齿锥齿轮齿面节线上每点螺旋角都不一样，离齿面节线中点愈远，误差越大。因此，适用于弧齿锥齿轮的加工质量检测方法并不能够适用于弧齿锥齿轮的加工质量检测。由上文可以得知，圆弧圆柱齿轮加工质量检测方法适用于弧齿锥齿轮加工质量的检测。但是，圆弧圆柱齿轮加工质量检测时却不能采用弧齿锥齿轮加工质量检测方法，其主要的影响因素包括根切现象的影响、螺旋角的影响。