

# 东营市房屋检测鉴定技术公司

产品名称	东营市房屋检测鉴定技术公司
公司名称	深圳市中振房屋检测鉴定有限公司
价格	.00/个
规格参数	
公司地址	宝安区航城街道钟屋社区中信领航里程东区12-A-802
联系电话	13600140070 13600140070

## 产品详情

东营市房屋检测鉴定技术公司

服务内容：1、施工周边房屋纠纷鉴定；2、房屋结构可靠性鉴定；3、房屋完损等级评定；4、房屋装修质量检测和鉴定；5、自然灾害损坏房屋检测鉴定；6、超过使用年限房屋损坏鉴定；7、安装广告屏幕等装修加固改造前的性能鉴定；8、五无工程房屋的检测鉴定五无工程房屋质量检测鉴定；9、特种营业的房屋质量安全年审鉴定；10、公共场所及特种营业场所申请、变更营业执照等安全鉴定；11、因地基基础不均匀沉降、承重构件承载能力不足而引起房屋可靠性鉴定；12、建筑物的年限鉴定；13、房屋主体工程质量和结构安全性、构件耐久性、使用性存在质疑时的复核鉴定；14、改变使用用途、拆改结构布置、增加使用荷载、延长设计使用年限、增加使用层数可靠性鉴定；15、司法仲裁委托鉴定；16、房屋地基基础下沉定期监测；17、灾后建筑物鉴定；18、钢结构工程等各种大型及特殊结构形式房屋的可靠性鉴定；19、学校校舍抗震鉴定；20、图纸复合、楼板承载能力验算鉴定；21、受火灾、台风、雷击、雪灾、白蚁侵蚀、化学物品腐蚀及汽车撞击等灾害导致的房屋结构性损伤

主要是设计依据，抗震等级，人防等级，地基情况及承载力，防潮抗渗做法，活荷载值，材料等级，施工中的注意事项，选用详图，通用详图或节点，以及在施工图中未画出而通过说明来表达的信息。如混凝土的含碱量不得超过3kg/m<sup>3</sup>等等。

包括：（1）预制板的布置（板的选用、板缝尺寸及配筋）。标注预制板的块数和类型时，不要采用对角线的形式。因为此种方法易造成线的交叉，宜采用水平线或垂直线的方法，相同类型的房间直接标房间类型号。应全楼统一编号，可减少设计工作量，也方便施工人员看图。板缝尽量为40，此种板缝可不配筋或加一根筋。布板时从房间里面往外布板，尽量采用宽板，现浇板带留在靠窗处，现浇板带宽最好 200（考虑水暖的立管穿板）。如果构造上要求有整浇层时，板缝应大于60。整浇层厚50，配双向 6@250，混凝土C20。纯框架结构一般不需要加整浇层。构造柱处不得布预制板。地下车库由于防火要求不可用预制板。框架结构不宜使用长向板，否则长向板与框架梁平行相接处易出现裂缝。建议使用PMCAD的人工布板功能布预制板，自动布板可能不能满足用户的施工图要求，仅能满足定义荷载传递路线的要求

。对楼层净高很敏感、跨度超过6.9米或不符合模数时可采用SP板，SP板120厚可做到7.2米跨。

(2) 现浇板的配筋(板上、下钢筋,板厚尺寸)。板厚一般取120、140、160、180四种尺寸或120、150、180三种尺寸。尽量用二级钢包括直径10(供货较少)的二级钢,直径12的受力钢筋,除吊钩外,不得采用一级钢。钢筋宜大直径大间距,但间距不大于200,间距尽量用200。(一般跨度小于6.6米的板的裂缝均可满足要求)。跨度小于2米的板上部钢筋不必断开,钢筋也可不画,仅说明钢筋为双向双排8@200。板上下钢筋间距宜相等,直径可不同,但钢筋直径类型也不宜过多。顶层及考虑抗裂时板上筋可不断,或50%连通,较大处附加钢筋,拉通筋均应接受拉搭接钢筋。板配筋相同时,仅标出板号即可。一般可将板的下部筋相同和部分上部筋相同的板编为一个板号,将不相同的上部筋画在图上。当板的形状不同但配筋相同时也可编为一个板号。应全楼统一编号。当考虑穿电线管时,板厚120,不采用薄板加垫层的做法。电的管井电线引出处的板,因电线管过多有可能要加大板厚至180(考虑四层32的钢管叠加)。宜尽量用大跨度板,不在房间内(尤其是住宅)加次梁。说明分布筋为6@250,温度影响较大处可为8@200。板顶标高不同时,板的上筋应分开或倾斜通过。现浇挑板阳角加辐射状附加筋(包括内墙上的阳角)。现浇挑板阴角的板下宜加斜筋。顶层应建议甲方采用现浇楼板,以利防水,并加强结构的整体性及方便装饰性挑沿的稳定。外露的挑沿、雨罩、挑廊应每隔10~15米设一10mm的缝,钢筋不断。尽量采用现浇板,不采用预制板加整浇层方案。卫生间做法可为70厚10高差(取消垫层)。8米以下的板均可以采用非预应力板。L、T或十字形建筑平面的阴角处附近的板应现浇并加厚,双向双排配筋,并附加45度的4根16的抗拉筋。现浇板的配筋建议采用PMCAD软件自动生成,一可加快速度,二来尽量减小笔误。自动生成楼板配筋时建议不对钢筋编号,因工程较大时可能编出上百个钢筋号,查找困难,如果要编号,编号不应出房间。配筋计算时,可考虑塑性内力重分布,将板上筋乘以0.8~0.9的折减系数,将板下筋乘以1.1~1.2的放大系数。值得注意的是,按弹性计算的双向板钢筋是板某几处的最大值,按此配筋是偏于保守的,不必再人为放大。支承在外圈框架梁上的板负筋不宜过大,否则将对梁产生过大的附加扭矩。一般:板厚>150时采用10@200;否则用8@200。

PMCAD生成的板配筋图应注意以下几点:1.单向板是按塑性计算的,而双向板按弹性计算,宜改成一种计算方法。2.当厚板与薄板相接时,薄板支座按固定端考虑是适当的,但厚板就不合适,宜减小厚板支座配筋,增大跨中配筋。3.非矩形板宜减小支座配筋,增大跨中配筋。4.房间边数过多或凹形板应采用有限元程序验算其配筋。板一般可按塑性计算,尤其是基础底板和人防结构。但结构自防水、不允许出现裂缝和对防水要求严格的建筑,如坡、平屋顶、厕所、配电间等应采用弹性计算。室内轻隔墙下一般不应加粗钢筋,一是轻隔墙有可能移位,二是板整体受力,应整体提高板的配筋。只有垂直单向板长边的不可能移位的隔墙,如厕所与其他房间的隔墙下才可以加粗钢筋。坡屋顶板为偏拉构件,应双向双排配筋。

(3) 关于过梁布置及轻隔墙。框架填充墙一般为轻墙,过梁一般不采用预制混凝土过梁,而是现浇梁带。应注明采用的轻墙的做法及图集,如北京地区的京94SJ19,并注明过梁的补充筋。当过梁与柱或构造柱相接时,柱应用筋,过梁现浇。不建议采用加气混凝土做围护墙,装修难做并不能用在厕所处。

(4) 雨篷、阳台、挑檐布置和其剖面详图。注意:雨篷和阳台的竖板现浇时,最小厚度应为80,否则难以施工。竖筋应放在板中部。当做双排筋时,高度<900,最小板厚100;高度>900时,最小板厚120。阳台的竖板应尽量现浇,预制挡板的相交处极易裂缝。雨篷和阳台上有斜的装饰板时,板的钢筋放斜板的上面,并通过水平挑板的下部锚入墙体圈梁(即挑板双层布筋)。两侧的封板可采用泰柏板封堵,钢筋与泰柏板的钢丝焊接,不必采用混凝土结构。挑板挑出长度大于2米时宜配置板下构造筋,较长外露挑板(包括竖板)宜配温度筋。挑板内跨板上筋长度应大于等于挑板出挑长度,尤其是挑板端部有集中荷载时。内挑板端部宜加小竖沿,防止清扫时灰尘落下。当顶层阳台的雨搭为无组织排水时,雨搭出挑长度应大于其下阳台出挑长度100,顶层阳台必须设雨搭。挑板配筋应有余地,并应采用大直径大间距钢筋,给工人以下脚的地方,防止踩弯。挑板内跨板跨度较小,跨中可能出现负弯距,应将挑板支座的负筋伸过全跨。挑板端部板上筋通常兜一圈向上,但当钢筋直径大于等于12时是难以施工的,应另加筋。

(5) 楼梯布置。采用X型斜线表示楼梯间,并注明楼梯间另详。尽量用板式楼梯,方便设计及施工,也较美观。

(6) 板顶标高。可在图名下说明大多数的板厚及板顶标高，厨卫及其它特殊处在其房间上另外标明。

(7) 梁布置及其编号，应按层编号，如L-1-XX，1指1层，XX为梁的编号。柱布置及编号。

(8) 板上开洞（厨、厕、电气及设备）洞口尺寸及其附加筋，附加筋不必一定锚入板支座，从洞边锚入 $L_a$ 即可。板上开洞的附加筋，如果洞口处板仅有正弯距，可只在板下加筋；否则应在板上下均加附加筋。留筋后浇的板宜用虚线表示其范围，并注明用提高一级的膨胀混凝土浇筑。未浇筑前应采取有效支承措施。住宅跃层楼梯在楼板上所开大洞，周边不宜加梁，应采用有限元程序计算板的内力和配筋。板适当加厚，洞边加暗梁。

(9) 屋面上人孔、通气孔位置及详图。

(10) 在平面图上不能表达清楚的细节要加剖面，可在建筑墙体剖面做法的基础上，对应画结构详图。

### 基础平面图及详图

(1) 在柱下扩展基础宽度较宽（大于4米）或地基不均匀及地基较软时宜采用柱下条基。应考虑节点处基础底面积双向重复使用的不利因素，适当加宽基础。

(2) 当基础下有防空洞或枯井等时，可做一大厚板将其跨过。

(3) 混凝土基础下应做垫层。当有防水层时，应考虑防水层厚度。

(4) 建筑地段较好，基础埋深大于3米时，应建议甲方做地下室。地下室底板，当地基承载力满足设计要求时，可不再外伸以利于防水。每隔30~40米设一后浇带，并注明两个月后用微膨胀混凝土浇筑。设置地下室可降低地基的附加应力，提高地基的承载力（尤其是在周围有建筑时有用），减少地震作用对上部结构的影响。不应设局部地下室，且地下室应有相同的埋深。可在筏板区格中间挖空垫聚苯板来调整高低层的不均匀沉降。

(5) 地下室外墙为混凝土时，相应的楼层处梁和基础梁可取消。

(6) 抗震缝、伸缩缝在地面以下可不设缝，连接处应加强。但沉降缝两侧墙体基础一定要分开。

(7) 新建建筑物基础不宜深于周围已有基础。如深于原有基础，其基础间的净距应不少于基础之间的高差的1.5至2倍，否则应打抗滑移桩，防止原有建筑的破坏。建筑层数相差较大时，应在层数较低的基础方格中心的区域内垫焦碴来调整基底附加应力。

(8) 独立基础偏心不能过大，必要时可与相近的柱做成柱下条基。柱下条形基础的底板偏心不能过大，必要时可作成三面支承一面自由板（类似筏基中间开洞）。两根柱的柱下条基的荷载重心和基础底板的形心宜重合，基础底板可做成梯形或台阶形，或调整挑梁两端的出挑长度。

(9) 采用独立柱基时，独立基础受弯配筋不必满足最小配筋率要求，除非此基础非常重要，但配筋也不得过小。独立基础是介于钢筋混凝土和素混凝土之间的结构。面积不大的独立基础宜采用锥型基础，方便施工。

(10) 独立基础的拉梁宜通长配筋，其下应垫焦碴。拉梁顶标高宜较高，否则底层墙体过高。

(11) 底层内隔墙一般不用做基础，可将地面的混凝土垫层局部加厚。

(12) 考虑到一般建筑沉降为锅底形、结构的整体弯曲和上部结构和基础的协同作用，顶、底板钢筋应拉通（多层的负筋可截断1/2或1/3），且纵向基础梁的底筋也应拉通。

(13) 基础平面图上应加指北针。

(14) 基础底板混凝土不宜大于C30，一是没用，二是容易出现裂缝。

(15) 可用JCCAD软件自动生成基础布置和基础详图。生成的基础平面图名为JCPM.T。

(16) 基础底面积不应因地震附加力而过分加大，否则地震下安全了而常规情况下反而沉降差异较大，本末倒置。

## 房屋主体结构类型

一般多层和高层房屋结构体系分为：混合结构、框架结构、剪力墙结构、框架-剪力墙结构、框架-筒体结构、筒中筒和多束筒结构、巨框框架结构、以及其他类型结构。

### 混合结构

混合结构是多层民用房屋中最常用的一种结构形式。其形式是指墙体、基础等竖向构件均采用砌体结构，而楼盖、屋盖等水平构件则采用钢筋混凝土梁板结构。

### 框架结构

用钢筋混凝土梁和柱进行有机结合，形成框架，构成结构的受力和传力体系，通常钢筋混凝土梁柱刚接，承受竖向、水平荷载，这种结构称为框架结构体系。

### 剪力墙结构

钢筋混凝土纵墙与楼盖刚接，能承受很大的竖向、水平荷载的结构剪力墙结构

### 怎样认定房屋主体质量不合格？

《建筑法》第60条规定：“建筑物在合理使用寿命内，必须确保地基基础工程和主体结构的质量。

建筑工程竣工时，屋顶、墙面不得留有渗漏、开裂等质量缺陷；对已发现的质量缺陷，建筑施工企业应当修复。”

在商品房买卖中如何认定主体质量问题比较复杂，开发商会在主体质量与非主体质量问题上打擦边球，拒绝按照主体质量处理。在通常情况下，所谓主体结构质量不合格包括三种情况：

(一)房屋交付前未经验收；

(二)虽然在交付前经过验收但验收不合格。

依据现行法律规定，房屋建成后交付使用前，建设单位应组织勘察、设计、施工、监理等各方对工程质量进行验收，验收合格的应该签署质量合格文件；并申请规划、公安消防、环保部门对房屋进行检查，出具认可文件或者准许使用文件；最后由建设单位向工程所在地的建设行政主管部门备案，取得房屋建设工程竣工验收备案表。《建筑法》第六十一条规定：“建筑工程竣工经验收合格后，方可交付使用；未经验收或者验收不合格的，不得交付使用。”

对于这两种情形，特别提醒购房人：在办理商品房交接入住手续时，至少应当要求出卖人由出示由建设、勘察、设计、施工、监理五方共同出具的《工程竣工验收报告》和消防验收合格证明，查验该工程是

否经验收合格。如果出卖人不能出示上述文件，就说明该工程未经验收或者验收不合格，购房人有权拒绝收房，由此引起的延期交房责任由出卖人承担。如果出卖人超过约定的期限房屋仍然未能验收合格，购房人可以解除合同并要求赔偿损失。

(三)房屋交付使用后房屋主体结构质量经核验确属不合格。