

甘肃省房屋结构安全检测第三方单位

产品名称	甘肃省房屋结构安全检测第三方单位
公司名称	深圳中正建筑技术有限公司
价格	.00/个
规格参数	房屋结构鉴定:房屋结构检测中心
公司地址	深圳市龙岗区南湾街道丹竹头社区宝雅路23号三楼
联系电话	13590461208

产品详情

甘肃省房屋结构安全检测第三方单位

房屋鉴定是人们根据力学和建筑结构的基础专业知识，依据相关的鉴定标准、设计规范和科学结论，借助检测工具和仪器设备，结合建筑结构和施工经验，对房屋结构的材料、承载力和损坏原因等情况进行检测、计算、分析和论证，并给出结论的一门科学。笔者从事房屋安全鉴定工作多年，对房屋安全技术要领和操作规程有了更多认识，在工作中解决了矛盾纠纷，维护双方当事人合法的权益。

一、房屋鉴定的分类

(一)房屋的安全性鉴定。房屋的安全性鉴定主要有两类：一个是在正常使用情况下的房屋安全性鉴定，另一个是在发生地震情况下的房屋安全性鉴定。

(二)房屋的完损等级评定。根据房屋的结构、装修和设备三个组成部分的完好和损坏程度评定房屋的完损等级，将房屋评定为完好房、基本完好房、一般损坏房、严重损坏房和危险房五个等级。适用标准为建设部1985年颁发的《房屋完损等级评定标准》和《危险房屋鉴定标准》JGJ125-99(2004年版)。危险房是根据《危险房屋鉴定标准》JGJ125—99(2004年版)给定危险构件和危险房屋界限确定的，其他4类是按《房屋完损等级评定标准》评定的。主要为房地产管理部门掌握所管各类房屋的完损情况，为房屋的技术管理和修缮以及城市规划改造提供基础资料和依据。

(三)房屋的质量鉴定。房屋的质量鉴定是根据房屋的现状来评定房屋的质量。目前我国还没有《房屋质量鉴定标准》，现在对房屋进行质量鉴定，只能依据《建筑工程质量检验标准》和有关的建筑设计标准，但这些标准主要用于房屋建造的施工阶段，对于不同年代的房屋或房屋在交付使用后出现的有些裂缝或损坏有时就不适用了。

(四)房屋尚可使用年限的鉴定房屋尚可使用年限的鉴定是根据房屋的现状、使用情况和环境等因素，经过调研、分析和计算，评定出房屋还可以使用的年限，目前还没有鉴定标准。

(五)房屋损坏纠纷的鉴定房屋损坏纠纷鉴定是指房屋在使用期间受到人为因素(在房屋周围挖坑、挖沟、爆破、降水、蓄水或施工振动)侵害，而确定责任人及其行为是否为房屋损坏(结构倾斜、开裂等)的直接原因的鉴定。由于这一类鉴定的情况较复杂，且没有统一的鉴定标准和依据，所以鉴定工作的难度较大，只能根据各个鉴定项目的不同，参考有关的教材、资料和模拟检测的数据，综合分析评定。根据实际房屋损坏发生的概率，房屋损坏纠纷的主要有以下几种：发生最多的是在既有房屋周围挖渗水井和集水坑、挖排水沟、灌水降水、挖基坑和地下隧道等施工，造成既有房屋的基础产

生不均匀沉降，使上部墙体出现不均匀沉降的裂缝的损坏。其次，较常见的是施工震动或撞击造成房屋结构开裂或损坏。第三种是由于房屋的某一结构或构件存在缺陷(特别是乡镇企业擅自搭建的仓库和厂房)，在使用过程中，由于受外界因素的作用或年久房屋结构构件承载力逐渐降低，而导致房屋突然坍塌。

房屋鉴定的方法。日常工作中，我们主要采取四种方法进行房屋安全鉴定，减少房屋定性评定的主观性和随意性。(一)传统经验鉴定法。其方法主要是以有关的鉴定标准为依据，依靠有经验的技术人员进行现场检测和必要的复核计算，然后凭个人的知识和经验给出评定结果。(二)实用鉴定法。其方法是在传统经验鉴定法的基础上发展起来的一种较科学的鉴定方法，它克服了经验鉴定法的缺点，增加了检测仪器和设备的应用，对于结构材料强度等有关力学参数，一定采用实测值，并经过统计分析后才用于结构的分析计算。在各项结果的评定中，均以原设计规范的控制条件为标准，经过分析提出综合性鉴定结论和对策建议，此鉴定方法适用于结构复杂，建筑标准要求较高的大型、重要建筑物。(三)可靠概率鉴定法。运用概率论和数理统计原理，采用非定值统计规律对房屋的可靠度进行鉴定的一种方法。(四)房屋完损鉴定评级法。房屋完损鉴定评级法是以房屋完损状态为标准的划分等级法，此方法将房屋划分为完好房、基本完好房、一般损坏房、严重损坏房和危险房五类。其中，危险房是根据《危险房屋鉴定标准》JGJ125—99(2004年版)给定危险构件、危险房屋界限确定的，其他四类是按《房屋完损等级评定标准》评定的。目前，房屋完损等级的评定过程基本是定性的描述，无定量的界定。损坏程度的描述用词为“稍有”、“少量”、“较多”、“轻度”、“明显”、“严重”等比较含糊的词汇，故只能对房屋的完损状况做粗略的定性评定，评定结论或多或少的带有主观性和随意性。村民建房的鉴定程序农村集体土地农民危旧房改造房屋安全鉴定有以下几个特点：集体土地上老宅；无产权证明；无设计施工图纸；建筑质量较差；无质检等部门的合格质量鉴定。鉴与以上几种情况，农村房屋危险等级鉴定的顺序为先房屋外部，后房屋内部。破坏程序严重或濒危的房屋，若其破坏状态显而易见，可不再对房屋内部进行检查。房屋外部检查的重点宜为：房屋的结构体系及其高度、宽度和层数；房屋的倾斜、变形；地基基础的变形情况；房屋外观损坏和破坏的情况；房屋附属物的设置情况及其损伤与破坏现状；房屋局部坍塌情况及其相邻部分已外露的结构、构件损伤情况。根据以上检查结果，应对房屋内部可能有危险的区域和可能出现的安全问题做出鉴定。房屋内部检查时，应对所有可见的构件进行外观损伤及破坏情况的检查；对承重构件，可剔除其表面装饰层进行核查。对各类结构的检查，要着重检查承重墙、柱、梁、楼板、屋盖及其连接构造。检查非承重墙和容易倒塌的附属构件，检查时，应着重区分抹灰层等装饰层的损坏与结构的损坏。