

邵阳市危房检测鉴定有限公司

产品名称	邵阳市危房检测鉴定有限公司
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

房屋安全检测的重要性主要体现在以下几点：

（一）确保各类房屋的住用安全。房屋投入使用后，有形、无形的损伤无时不在发生，若维修不及时或维护不当，房屋的可靠性就会迅速降低，使用寿命大幅度缩短。在我国，多年来受“重建设，轻管理”思想的影响，对建成房屋的定期检查和维护工作还未引起足够的重视，也缺乏健全的管理制度，往往是房屋功能明显损耗或损坏严重时才进行检查、鉴定，其结果是房屋的使用寿命缩短，维修费用大大增加。在正确使用的前提下，定期检查、鉴定，通过合理维护，保证房屋各部分处于正常、安全状态。如通风除尘、防渗堵漏、补强防腐、清除超载及老化构件的更换等，通过及时处置，使其达到新的安全状态，防患于未然。

（二）促进城市危旧房屋的改造。还存在的二十世纪五、六十年代甚至是解放前建造的砖木或简易结构房屋，经过几十年的风雨剥蚀和各种自然的、人为的损坏，绝大部分已沦为危险房屋。通过对这些房屋实施安全管理与鉴定，可以尽早地发现安全隐患，及时采取排险解危措施，最大限度地减少房屋倒塌事故的发生和人员财产损失。同时也能查清危旧房屋的结构类型、使用情况和分布状况，促进危旧房屋相对集中的区域有计划、有重点的翻建、改造。

（三）防灾和减灾（灾害管理）。房屋遭受自然灾害或火灾等突发事故的侵袭后，房屋的结构会受到不同程度的损伤甚至破坏，通过对受损房屋进行鉴定来确定房屋是否符合安全使用条件，或采取排险解危措施后继续使用。另一方面，加强房屋的日常鉴定与管理，可以及时维护、加固已损坏房屋，保持房屋预定的抵御突发灾害的能力，从而降低自然灾害或火灾等突发事故等给房屋造成的破坏或人员财产损失（如2004年的湖南衡阳大火，造成20名消防官兵牺牲，其中也存在类似的现象），起到防灾减灾的作用。

（四）对原有房屋的加层、扩建、改建等进行安全性鉴定。任何一幢房屋都是根据其预定的使用功能进行科学地设计、建造的，改变现有房屋的结构，加层、扩改建或加大荷载，必然会导致原有结构构件受力性能的改变，甚至会丧失结构稳定性而破坏，由此引发的塌房事故也时有发生。因此，对原有房屋的安全状况进行鉴定、评估，及时发现存在的缺陷，以确定是否适合改造或具备改造条件，并通过论证设计施工方案的可靠性，则可以避免房屋倒塌事故的发生。

农村危房改造试点工作自2008年底启动，经过近三年的实践，我国的农村危房改造工作已取得了积极成效。为真实反映整改效果，推动国家在十二五期间更好地解决中国农村住房问题，我们一行13人对730户进行了调查。数据显示，此次被调研的农村房屋中砖木结构占17.7%、砖混结构占64.7%，木结构、生土结构、石结构及其它占17.6%，因此房屋仍以砖墙承重结构为主。同时调研结果表明，农村危险房屋（即C、D级房屋）占到了房屋总数的7%。这些危房多为上世纪七、八十年代当地工匠所建，结构形式以木结构和生土结构为主。此外，房屋中2000年以后的新建住房占到了总数的8%，且无危房出现。从这些信息看，危房与建造年限和结构形式有着密切关系。因此下文将针对不同房屋结构形式进行分析，并对房屋修缮加固和重建提出建议，希望能为危房改造工作贡献绵薄之力。

1 砖木结构房屋

砖木结构是指以砖和砂浆砌筑而成的墙体作为主要竖向承重构件、楼（屋）盖采用木构件的房屋结构。[1]砖木结构的常见破坏形式为墙体出现局部裂缝、纵横墙体交接处出现明显松动或有脱闪迹象、主梁挠度过大、墙梁搭接处出现通缝、楼盖开裂等情况。（如图一所示）造成这些破坏形式的原因可从以下几方面分析：

1.1 砌筑材料的强度等级不符合要求。根据《农村危房改造抗震技术导则》的规定：“所有承重墙体采用的砖、砌体，其强度等级不应低于MU7.5；砌筑砂浆的强度等级不应低于M2.5。”而通过调查得知，当时建筑材料并未进行强度审核，大多为就地取材，建材质量难以保证。

1.2 木屋架与砌体墙之间的整体性较差。这是造成楼盖开裂，墙、屋架搭接处出现通缝、外墙拉脱外闪的主要原因。在调查中发现许多屋盖与墙体之间连接很弱，甚至出现檩条直接搁置与山墙上、大梁与墙体脱开的情况。为避免这种现象的发生，建议首先要保证木屋架与构造柱、砌体墙的搭接。其次好要保证木屋架自身的几何不变性。上、下弦及腹杆应齐全，不应采用无下弦杆的人字形或拱形屋架。

1.3 房屋未设置圈梁和构造柱，或者其设置不符合规范。《建筑抗震设计规范》GB50011-2010规定：圈梁及砂浆配筋带应水平交圈、闭合设置，遇有门窗洞口时应上下搭接。而在实际调查中我们发现，危房中的圈梁常在房屋纵向设置，横墙处断开。这种不闭合的梁对房屋的整体性帮助很小，反倒是增加了房屋的自重，应引起施工人员的重视。

1.4 砌体墙的砌筑方法不符合规范，纵横墙交接处的连接构造薄弱，造成墙体出现局部裂缝。应对此问题，我们应该注意在房屋四角及纵横墙交接处沿一定高度设置水平拉结筋，同时保证马牙槎的槎口宽度。

1.5 承重窗间墙小宽度及承重外墙尽端至门窗洞边的小距离不符合规范。这会使得在地震荷载或者长期风荷载作用下，墙体发生剪切破坏，在门窗洞口上方形成斜向裂缝。

砖木结构房屋破坏特征

2 砖混结构房屋

砖混结构房屋是指以砖和砂浆砌筑而成的墙体作为主要竖向承重构件、楼（屋）盖采用现浇或预制钢筋混凝土构件的房屋结构。[2]这类结构的破坏形式表现为墙体出现局部裂缝、楼盖与墙体脱开、楼盖开裂等。（见图二）

砖混结构房屋的破坏原因与砖木结构相似，此处不再赘述。从总体上来说，由于屋盖采用钢筋混凝土材料，砖混结构房屋的强度和整体性优于砖木结构。但是由于砖混结构楼盖的自重更大，危房中也常出现由于墙体承压能力不足造成的承压裂缝。

房屋鉴定的种类

根据我国现行的房屋鉴定方面的规范规程，其种类主要有以下六种：安全性鉴定、可靠性鉴定、质量鉴定、可使用年限鉴定和损坏纠纷鉴定等。

1.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。

(1) 正常使用情况下的房屋安全鉴定目的是确保房屋的使用安全，鉴定结果主要为房屋的安全管理提供依据，适用的鉴定标准为《危险房屋鉴定标准》JGJ125—年版)。

(2) 发生地震情况下的房屋安全性鉴定为房屋结构抗震性能的鉴定，主要是评判房屋结构是否满足所在地区抗震构造和地震作用下的承载力要求，目前我国房屋抗震设防的三个水准为“小震不坏、中震可修、大震不倒”，适用的鉴定标准为《建筑抗震鉴定标准》GB50023—95。

2. 房屋的可靠性鉴定是指房屋结构在规定的时间内和条件下完成预定功能的能力，结构的预定功能包括结构的安全性、适用性和耐久性，房屋结构的可靠性鉴定就是根据房屋结构的安全性、适用性和耐久性来评定房屋的可靠程度，要求房屋结构安全可靠、经济实用、坚固耐久。目前我国房屋结构可靠性鉴定是对房屋在正常使用条件下结构的可靠状态进行评价，不包括地震和其他突发外力作用下房屋的可靠性。适用的鉴定标准有《民用建筑可靠性鉴定标准》GB50292—1999和《工业建筑可靠性鉴定标准》GBJ144—90。

3. 房屋的完损等级评定是根据房屋的结构、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》JGJ年版)。

4. 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，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。

5. 房屋尚可使用年限的鉴定是根据房屋的现状、使用情况和环境等影响房屋使用寿命的因素，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。

6. 房屋损坏纠纷的鉴定是指房屋在使用期间受到人为因素侵害，而确定责任人及其行为是否为房屋损坏的直接原因的鉴定。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。

建筑加层抗震检测鉴定过程：

1现场结构检测

1.1在现场检测的过程中，通常会分为普检和优检两部分进行，但是无论哪一部分的检测，都要由检测人员先对房屋中影响结构安全的各种构件进行检验，合格后方可进行下一步检测，不合格者则应通报质监部门。

1.2在现场检测的过程中，施工单位要积极的配合应检测部门的工作，并提前做好相应的准备工作。

1.3选点和检测。

现场结构检测中的试点的选取应该随机产生，为保证公平应由检测机构和监理、施工机构三方共同抽取。确定试点和检测的时间后，建设单位应及时的通知设计部门，以便其提出待检测的结构和构件。另外，工程如需进行复检，复检时的选点应由检测机构、监理、施工机构和设计单位四方共同参与。