

海城市危房改造安全检测鉴定内容

产品名称	海城市危房改造安全检测鉴定内容
公司名称	深圳中正建筑技术有限公司
价格	.00/个
规格参数	今日新闻:危房改造鉴定中心
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

海城市危房改造安全检测鉴定内容

随着我国社会和经济建设的快速发展，房屋建筑老化问题日趋严峻，人们安全意识不断增强，房屋安全问题倍受关注，需要进行安全鉴定检测的房屋越来越多，要求也越来越高。为此，本人根据近年来自己的工作经验，结合国家有关法律、法规和规范、标准，总结出房屋安全鉴定检测的一些工作经验，现将其主要内容及要点阐述如下，供大家参考。

1.房屋安全鉴定检测的范围

1.1 古建筑和危旧房屋的安全鉴定检测

我国是一个历史悠久的国家，古建筑在我国广泛分布。此外，很多房屋结构简单，都年久失修，经历了长时间风雨侵蚀，加上人为破坏等因素，导致我国的危旧房屋众多。为了确保古建筑和危旧房屋的安全，避免因其倒塌而导致人员伤亡和财产损失，就必须对这些房屋建筑进行及时有效地安全鉴定检测。

1.2 “三无”房屋的安全鉴定检测

“三无”房屋实际上就是指没有规划、没有审批和没有监管的房屋建筑。甚至某些建筑属于“六无”房屋，即除了“三无”外，还没有正规勘察、设计和施工。这些房屋建筑由于没有经过科学合理的设计和施工，往往存在安全隐患，容易给人们的人生和财产安全带来不利影响。因此，对这种房屋进行安全鉴定检测，排出不安全因素具有重要意义。

1.3 灾害后房屋的安全鉴定检测

房屋在经受水灾、火灾、台风和地震等自然灾害或人为破坏后会对自身构造造成巨大的损害，在对房屋进行重修或加固时，要提供充足的资料和依据，确定房屋的薄弱部位、最大承载能力以及其使用年限等内容，而这些数据就需要相关鉴定检测机构进行安全鉴定检测。

1.4 超过使用年限房屋的安全鉴定检测

理论上讲，房屋如果没有进行很好地保养，在经过长时间的侵蚀和损耗后，其自身的承重构件会不断地老化腐蚀，尤其是在房屋超过其规定的使用年限后，房屋的结构在承载方面已经远不能与新建结构相比，此时房屋在使用和安全方面都会出现问题。因此，为了确定这些超过使用年限房屋的安全系数和承载水平，是否可以通过加固处理而继续使用，就需要通过安全鉴定检测确定。

1.5 工程建设对周边房屋影响破坏的安全鉴定检测

现代随着建筑规模的扩大化，建设用地紧张，冲击钻成孔桩基础、重锤强夯基础、灰土挤密桩基础、开挖深基坑、带振动碾压施工以及爆破作业等施工形式对于周边建筑的影响也越来越大，这也造成了大量矛盾纠纷，为了便于查清责任，评价建筑的破坏程度，确保双方的利益，就需要对周围房屋建筑进行安全鉴定检测。

1.6 安全性评价的安全鉴定检测。

需要确定厂房、办公、住宅楼、烟囱、围墙等房屋建筑的可靠度、完损等级和危险程度，给房屋所有人或使用人对房屋的安全使用及维修提供可靠依据，需要进行安全鉴定检测。

2.房屋安全鉴定检测的步骤及工作要点

一般来说，鉴定检测程序主要包括：(1)接受委托;(2)现场初始调查;(3)制订鉴定检测方案;(4)现场详细鉴定检测;(5)综合分析，评定等级;(6)编制鉴定检测报告。

2.1 接受委托与受理

接受委托书，明确鉴定检测委托事项、鉴定检测范围及要求，了解拟鉴定检测房屋情况，并确认委托人所提供的资料情况，具体内容要视项目的实际情况而定。

对于符合受理条件的委托应当及时做出是否受理的决定，并通知委托人。决定受理委托的，应当与委托人办理相关委托手续。

2.2 现场初始调查

根据项目的具体情况，如建筑物的规模、结构形式及委托方反映的情况，认真研究提供的资料，成立鉴定小组，明确鉴定项目负责人。

现场实地踏勘，对委托事项的来龙去脉做详细了解，进一步收集有关资料和信息，填写初步调查表。初步调查如发现房屋有险情，属于危险房屋，要在第一时间发出险情通知，以确保人民生命财产安全。

2.3 制订鉴定检测方案

根据项目初始调查情况，制定具体的鉴定检测方案。一般包括：项目概况，主要工作内容，主要检测项目，费用明细及付款方式，双方义务，鉴定检测工作完成期限，风险提示等。

确定鉴定检测方案时应抓住主要安全问题，充分考虑造成安全问题的各种可能因素，以此确定检测项目；抽检数量要符合有关标准规范，且要因地制宜，考虑技术可行性。

2.4 现场详细鉴定检测

详细鉴定检测主要围绕房屋结构的强度、刚度、整体性和稳定性等进行。主要内容有：(1)房屋位移、变形情况；(2)裂缝情况；(3)构件及材料强度；(4)施工缺陷；(5)现有房屋结构与原设计文件是否吻合；(6)建筑物使用情况，有无超载、改扩建等现象；(7)建筑物外部环境，邻近有无建筑工地及有无施工史等；(8)气象条件及自然灾害情况，有无经受过地震、水灾、火灾等灾害。

详细鉴定检测要点：现场详细鉴定检测工作可按先室外后室内，先下层后上层的顺序，按地基基础、墙、柱、梁、板、屋架、屋面等逐层逐项检查，详细记录现场查勘情况；绘制房屋示意图及拍摄照片，标明各种构件的损坏情况，附注必要的文字说明，并尽可能做到量化；一切操作都要按照检测规程的要求去做，做到数据真实可靠，符合实际情况；同时鉴定检测人员要注意人身安全，尤其是对于一些年久失修、经过火灾、地震等灾害的建筑，鉴定检测时更要小心。

2.5 综合分析，评定等级

综合分析应考虑的因素有：(1)地质勘察缺陷；(2)设计缺陷；(3)施工缺陷；(4)原材料的质量；(5)使用不当，如超载、拆改；(6)周围环境；(7)自然灾害；(8)其他。

根据现场采集到的数据信息，结合原有设计、施工资料及实际情况对结构构件的承载能力进行必要的复核验算。再结合现场初始调查、现场鉴定检测和验算情况对照相关标准进行全面分析，论证定性，作出综合判断，依据有关现行规范、标准对鉴定房屋安全进行等级评定。对需要采取技术措施的房屋，应根据房屋的损坏情况、损坏原因，结合历史情况和使用要求，有针对性地提出原则性的客观分析和处理建议。

综合分析要做到科学分析，准确判断，全面考虑影响因素，在分析过程中需增加检测项目或现场工作有遗漏时，要及时补充。

2.6 编制鉴定检测报告

检测鉴定报告包含的主要内容：(1)建筑物概况；(2)鉴定检测目的、范围和内容；(3)现场鉴定检测、资料核查、复核验算等情况；(4)综合分析，对房屋损坏的原因作必要分析，评定房屋安全等级；(5)鉴定结论及处理建议；(6)附件。

报告编写术语要规范，用词要严谨，使用国家标准计量单位、符号和文字，准确引用规范、标准，掌握好尺度，观点要明确，做到公平公正。判断为危险房屋的，应及时发出“危险房屋通知书”。

3. 结语

房屋安全鉴定检测不仅可以确保房屋建筑的安全，而且也可以为房屋建筑的改造、修护和拆迁等提供准确的技术数据，是一项具有重大社会效益和经济效益的工作。相关部门和机构应加大对房屋安全鉴定检测工作的关注和支持力度，从业人员也应具备扎实的理论基础、一定的实践经验、良好的职业道德以及高效可行的鉴定检测方法，只有这样，才可以充分发挥房屋安全鉴定检测对社会的积极作用。

房屋的质量问题如何赔偿？

房屋质量问题通常可分为三种情形当然商品房质量问题的索赔问题也是不同的：

1)房屋主体结构质量不合格的那么购房人是有权拒收、解除合同和要求进行相关赔偿损失。

购房人在办理商品房交接入住手续的时候应该要求房产销售员出示该商品房的《建筑工程竣工验收备案表》，查验该工程是不是经验收合格。如果出卖人不能出示该商品房的《建筑工程竣工验收备案表》说

明该工程未经验收或者事验收不合格那么购房人有权拒绝收房，由此引起的延期交房责任由房产销售方来进行承担。如果房产销售员超过约定的期限房屋仍然未能验收合格，购房人可以解除相关合同并且要求赔偿损失。

2)在保修范围内的一般质量问题购房人有权要求房产销售员承担修复责任。

购房人在接受房屋到的时候一般要对房屋进行必要的验收，这也是购房人应该注意的了，经过验收之后确信没有相关质量问题再办理相关的入住手续。如果发现房屋有质量问题应该立即找开发商要求对有质量问题的地方予以书面确认并且加盖公章，在对方解决好相应的问题之后再办理相关的入住手续。

3)因房屋质量严重影响正常居住使用的购房人可以请求解除合同和相关赔偿损失。

是不是属于严重影响正常居住使用的情况，司法鉴定中要通过实地勘察的方法或者是检测鉴定进行综合的评定。

我司在房屋检测鉴定方面的收费标准还是比较实惠的，并且承接了上海周边大量的房屋检测的项目，在房屋检测方面积累了比较丰富的经验并且资质也是比较齐全的，如果您遇到了房屋检测方面的问题的话欢迎您致电前来咨询。