

# 景德镇危房检测鉴定等级评估公司

产品名称	景德镇危房检测鉴定等级评估公司
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

根据建设部《城市危险房屋管理办法》规定，房屋安全鉴定包括受理申请、初始调查、现场查勘、检测验算、鉴定评级、出具报告、资料归档等七道程序。

### 1、受理申请

(1) 确定受理房屋安全鉴定的范围。

(2) 查验申请人的以下合法证件：《房屋所有权证》；住房租约或凭证；买卖、交换、转让、赠与、分割的契证或公证书；仲裁或审判机关已经发生法律效力裁定或判决书。然后记录证件编号或复印归档。

(3) 指导申请人填写《鉴定申请书》：属于直接鉴定的，应与申请人约定鉴定日期，并交待准备事项；属于委托鉴定的，应向受托单位签发《房屋安全鉴定委托书》，并要求受托单位按期派出鉴定人员。一般情况下在受托后三日内派出。

### 2、初始调查

鉴定人员接到房屋安全鉴定任务后，应按下列要求进行调查：按房屋规模大小、结构复杂程度选派相应数量的鉴定人员（至少两人，且必须有一名工程师）承担鉴定工作；向申请人调查被鉴定房屋的历史、现状、使用、维修、改建及其他有关情况，做好相关记录；查阅房屋设计、施工、改建、加固的图纸、说明、照片及其他有关技术档案资料；制定现场查勘方案（包括重点检查项目），准备必要的检测工具仪器等。

### 3、现场查勘

依照先室外后室内、先下层后上层的原则，按地基基础、墙、柱、梁板、屋架、屋面的顺序逐层、逐项进行检查，并对鉴定申请中提出和初始调查中确定的重点项目进行重点、详细查勘。此外，要绘制房屋平面图，并在平面图上标明各种损坏构件的部位及损坏程度和数量。

#### 4、检测验算

(1) 现场对损坏构件进行有目的的检测，检测项目主要包括：倾斜率、挠度、裂缝（宽、长、深）及砌体、钢筋混凝土、砂浆、砖的强度。对于一般检测工具还不足以确定其强度的，应另委托专业检测机构对重要部位的构件进行采样试验。

(2) 有选择地对损坏构件的强度、刚度、稳定性等进行复算；

(3) 将检测和复算的资料分析整理汇列成文字图表，出具检测结果。

#### 5、鉴定评级

(1) 对初始调查、现场查勘、检测验算获得的全部资料进行全面分析，对照所颁布的房屋完损等级标准，确定房屋的损坏等级。如果定为危险房屋，则须对照部颁《危险房屋鉴定标准》（JGJ125-99）判定危险范围。

(2) 危险范围的鉴定结论，要抓住地基基础及结构构件两方面，并结合房屋的历史状况、现状经及发展趋势，进行全面分析、综合判断。

(3) 按判定危险范围，提出原则性的处理建议。

#### 6、签发鉴定文书

(1) 《房屋安全鉴定报告》统一采用微机制作，由鉴定人员编写并签字，审核人审签，并经负责人审签同意后，加盖“房屋安全鉴定专用章”方可生效。

(2) 鉴定报告以栋为单位编写（即每一栋就写一份鉴定报告），一式四份（鉴定单位及主管机关各一份，申请人或单位两份），房屋损坏纠纷鉴定报告应报县房管局备案。

(3) 从申请鉴定之日到鉴定文书送达申请人，一般不超过20日。

#### 7、资料归档

凡涉及房屋安全鉴定的各种原始资料，即申请书、委托书、调查记录、查勘记录、

检测记录、照片、图表、录像片、复写书副本等，都必须整理归档。资料归档时应按栋装订成册，并按区、街顺序编号，分别由各鉴定主管部门存档保管。同时应将有关资料输入微机，按年度制作成光盘保存。

为解决房屋损坏纠纷，业主除了委托有经验的权威的房屋检测鉴定机构外，自己还需要做详细的工作，这些工作就是房屋安全鉴定的现场检查内容，有房屋损坏纠纷的业主，做好以下的工作内容，会对相关的房屋安全鉴定及纠纷解决提供很大的帮助。

##### 1、钢筋混凝土结构和砖混结构楼房中的混凝土构件要查：

(1) 梁的支座附近，梁跨以内裂缝、变形发生及发展状况；

(2) 梁、柱、墙联系处的梁端、柱头、墙体有无新出现的裂缝；

(3) 各种板的支座附近和跨中是否有横裂、顺裂或斜裂，是否新出现或原有裂缝有无发展；

(4) 混凝土屋架的弦杆、腹杆有无裂缝。支撑部位有无移动，屋架是否倾斜，连接铁件有无变形、锈蚀和松动。

## 2、各种楼房及平房的砌体结构要查：

- (1) 纵横墙联结处及转角处有无竖裂或斜裂，门窗券口有无裂缝及错动；
- (2) 砖砌承重墙、窗间墙、独立柱有无裂缝，倾斜，鼓闪，酥碱，错动和下沉；
- (3) 基础、墙脚有无变形，下沉开裂，酥碱；
- (4) 附属建筑物的损坏情况（含屋顶水箱、附墙烟囱、高门脸、女儿墙等）。

## 3、对木结构楼房及平房中糊纸或包镶的柁、檩必须打开检查。对房屋中的屋架、柁、檩、椽、柱的检查重点：

- (1) 房屋的整体有无倾斜、变形；
- (2) 周围环境对房屋本身有何直接影响；
- (3) 柱子是否倾斜、弯曲、下沉，柱头、柱根是否腐朽；
- (4) 柁、檩是否过度弯曲，有无横裂、斜裂或明显新出现的裂缝；有无木节（明显活节）、虫蛀；檩头、柁头有无腐朽；
- (5) 加固过的柁、檩变形、错动情况；
- (6) 木构架上的铁件有无松动、锈蚀变形。

## 4、其他应检查的重点：

- (1) 屋面边沿有无悬砖碎瓦、浮瓦、房山博风砖，脊瓦有无松动；
- (2) 各种外檐装修、吊挂、饰面有无破碎空鼓；
- (3) 窗扇、玻璃及五金有无损坏；檐沟、雨落管有无松垂脱落；
- (4) 女儿墙、附墙烟囱有无开裂，倾斜，水平错动位移；
- (5) 阳台、雨罩的抹灰层有无空鼓，翘裂，阳台、雨罩根部有无裂痕；
- (6) 院墙、门楼、院厕有无危及人身安全的破坏现象；
- (7) 老旧电线有无外皮老化变质、脱皮裸露；
- (8) 其他人为拆改，改变房屋使用用途后，影响结构受力，改变承重状况等。

上述各种现象均为危险现象，应详细记载。尤其对于承重墙、柱、梁、过梁、窗券、板、屋架及其他重要承重部位均应对不同变形错位、裂缝的原状及发展状况进行详细记载，以备定期观察检查，做好安全预防工作。

以上的工作内容，应该在房屋完好的时候开始进行

房屋建筑质量检测主要是通过工程质量专项检测和见证取样等房屋检测手段来确认。

工程质量专项检测包含以下检测项目：

工程质量检测的专项检测

#### （一）地基基础工程专项检测

- 1、地基及复合地基承载力静载检测；
- 2、桩的承载力检测；
- 3、桩身完整性检测；
- 4、锚杆锁定力检测。

#### （二）主体结构工程现场专项检测

- 1、混凝土、砂浆、砌体强度现场检测；
- 2、钢筋保护层厚度检测；
- 3、混凝土预制构件结构性能检测；
- 4、后置埋件的力学性能检测。

#### （三）建筑幕墙工程专项检测

- 1、建筑幕墙的气密性、水密性、风压变形性能、层间变位性能检测；
- 2、硅酮结构胶相容性检测。

#### （四）钢结构工程专项检测

- 1、钢结构焊接质量无损检测；
- 2、钢结构防腐及防火涂装检测；
- 3、钢结构节点、机械连接用紧固标准件及高强度螺栓力学性能检测；
- 4、钢网架结构的变形检测。

以上是各种形式结构形式的专项检测项目，建筑材料的见证取样包含：

- 1、水泥物理力学性能检验；
- 2、钢筋（含焊接与机械连接）力学性能检验；

- 3、砂、石常规检验；
- 4、混凝土、砂浆强度检验；
- 5、简易土工试验；
- 6、混凝土掺加剂检验；
- 7、预应力钢绞线、锚夹具检验；
- 8、沥青、沥青混合料检验等。

要确定房屋建筑质量，可能是因为程序要求，也可能发房屋建筑现状又明显不符合质量要求的现象。但无论是那种原因，最终都需要房屋建筑满足安全和使用要求。所以。首先应该确定房屋的安全状况，是否满足使用要求和可靠性要求。然后根据检测结果，确定需要进行专项检测的项目和见证取样的材料。