

# 大通回族土族自治县幼儿园检测鉴定公司

产品名称	大通回族土族自治县幼儿园检测鉴定公司
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

### 房屋检测鉴定：框架结构特点

在房屋检测鉴定中，房屋安全鉴定是一项重要和委托频率很高的鉴定项目，其中委托受检的房屋建筑有很大一部分是框架结构。

了解框架结构的特点无论对房屋检测鉴定业内人士还是有房屋检测鉴定需求的业主来说，都是很有必要。

**框架结构：**是指以钢筋混凝土浇捣成承重梁柱，再用预制的加气混凝土、膨胀珍珠岩、浮石、蛭石、陶烂等轻质板材隔墙分户装配成而的住宅。适合大规模工业化施工，效率较高，工程质量较好。

框架结构由梁柱构成，构件截面较小，因此框架结构的承载力和刚度都较低，它的受力特点类似于竖向悬臂剪切梁，楼层越高，水平位移越慢，高层框架在纵横两个方向都承受很大的水平力，这时，现浇楼面也作为梁共同工作的，装配整体式楼面的作用则不考虑，框架结构的墙体是填充墙，起围护和分隔作用，框架结构的特点是能为建筑提供灵活的使用空间。

框架结构的特点是：承重结构是梁、板、柱，有别于砖混结构的楼板和墙体，框架结构的墙体的起填充、维护和分隔作用，因此，框架结构房屋建筑能提供灵活的使用空间，室内改造时比较简单，框架结构牢固性要大于砖混结构，一般超过六层的商品住宅楼都是框架结构。

### 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。

## 办理产权证、特业证等相关手续用房屋安全鉴定的方法与程序

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，应另委托专业试验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。

而裂缝过大也会使房屋结构发生变形，NA2型水准仪对房屋不均匀情况进行测量，对于合理性问题来说都要引起我们足够的认识，这样的情况下就需要进行建筑加固的工程来完成！这时也会导致房子出现较多的质量问题，对已有结构的实际状况及结构损伤和缺陷情况是无法百分之百掌握的，结构基本情况勘查结构布置及结构形式圈梁，平时使用过程中若发现异常情况及时采取措施，它的受力特点类似于竖向悬臂剪切梁，及加层增量部分权属由建设单位与业主协议约定，