

危房等级划分-危房鉴定

产品名称	危房等级划分-危房鉴定
公司名称	上海酋顺建筑工程事务所
价格	.00/个
规格参数	
公司地址	上海市崇明区横沙乡富民支路58号D2-6316室（上海横泰经济开发区）（住所）
联系电话	15021134260

产品详情

危房顾名思义就是存在危险不能居住的房子，据《城市危险房屋管理规定》，危险房屋是指结构已严重损坏或承重构件已属危险构件，随时有倒塌可能，丧失结构稳定和承载能力，不能保证居住和使用安全的房屋。这样的房子一般需要经过相关部门的鉴定认准。根据危房鉴定标准认定，危房可以分为不同等级。

- 1、危房需由鉴定单位提出全面分析、综合判断的依据，报请市一级的房地产管理部门或其授权单位审定。
- 2、对危房，应按危险程度、影响范围，根据具体条件，分别轻、重、缓、急，安排修建计划。
- 3、对危险点，应结合正常维修，及时排除险情。
- 4、对危房和危险点，在查清、确认后，均应采取有效措施，确保住用安全。

危房鉴定标准

- 1、为确保住用安全，对危险房屋的鉴定有所依据，特制定本标准。
- 2、本标准适用于房地产管理部门经营管理的房屋。对单位自有和私有房屋的鉴定，可参考本标准。本标准不适用于工业建筑、公共建筑、高层建筑及文物保护单位。
- 3、本标准提及的构件，是指承重构件；提及的结构，是指由承重构件组成的体系。
- 4、对难以鉴定的重要房屋或复杂结构，应进行必要的测试和验算。
- 5、构成危险房屋的因素各地有较大差异时，各地房地产管理部门在执行本标准时，可以制定实施细则或补充规定。

危险构件

危险构件是指构件已经达到其承载能力的极限状态，并不适于继续承载的变形。

构件单位

1、基础

- (a)独立柱基以一根柱的单个基础为单位;
 - (b)条形基础以一个自然间的单面长度为单位;
 - (c)满堂红基础以一个自然间的面积为单位。
- 2、墙以一层高、一个自然间的一面为单位;
- 3、柱以一层高、一根为单位;
- 4、梁、搁栅、檩条等以一个跨度、一根为单位。
- 5、预制板以块、捣制板以一个自然间的面积为单位;
- 6、屋架以一榀为单位。

地基、基础

- 1、地基因滑移，或因承载力严重不足，或因其他特殊地质原因，导致不均匀沉降引起结构明显倾斜、位移、裂缝、扭曲等，并有继续发展的趋势。
- 2、地基因毗邻建筑增大荷载，或因自身局部加层增大荷载，或因其他人为因素，导致不均匀沉降，引起结构明显倾斜、位移、裂缝、扭曲等，并有继续发展的趋势。
- 3、基础老化、腐蚀、酥碎、折断，导致结构明显倾斜、位移、裂缝、扭曲等。

钢筋混凝土结构构件

1、柱、墙

- (a)柱产生裂缝，保护层部分剥落，主筋外露;或一侧产生明显的水平裂缝，另一侧混凝土被压碎，主筋外露;或产生明显的交叉裂缝。
- (b)墙中间部位产生明显的交叉裂缝，或伴有保护层剥落。
- (c)柱、墙产生倾斜，其倾斜量超过高度的1/100。
- (d)柱、墙混凝土酥裂、碳化、起鼓，其破坏面超过全面积的1/3，且主筋外露，锈蚀严重，截面减少。

[pagebreak]

2、梁、板

- (a)单梁、连续梁跨中部位，底面产生横断裂缝，其一侧向上延伸达梁高的2/3以上；或其上面产生多条明显的水平裂缝，上边缘保护层剥落，下面伴有竖向裂缝；或连续梁在支座附近产生明显的竖向裂缝；或在支座与集中荷载部位之间产生明显的水平裂缝或斜裂缝。
- (b)框架梁在固定端产生明显的竖向裂缝或斜裂缝，或产生交叉裂缝。
- (c)简支梁、连续梁端部产生明显的斜裂缝，挑梁根部产生明显的竖向裂缝或斜裂缝。
- (d)捣制板上面周边产生裂缝，或下面产生交叉裂缝。
- (e)预制板下面产生明显的竖向裂缝。
- (f)各种梁、板产生超过跨度1/150的挠度，且受拉区的裂缝宽度大于1mm。
- (g)各类板保护层剥落，半数以上主筋外露，严重锈蚀，截面减少。
- (h)预应力预制板产生竖向通裂缝；或端头混凝土松散露筋，其长度达主筋的100以上的。

3、屋架

- (a)产生超过跨度1/150的挠度，且下弦产生裂缝大于1mm竖向裂缝。
- (b)支撑系统失效导致倾斜，其倾斜量超过屋架高度的2/100。
- (c)保护层剥落，主筋多处外露、锈蚀。
- (d)端节点连接松动，且有明显裂缝。

墙

- 1、墙体产生缝长超过层高的1/2、缝宽大于2cm的竖向裂缝，或产生缝长超过层高1/3的多条竖向裂缝。
- 2、梁支座下的墙体产生明显的竖向裂缝。
- 3、门窗洞口或窗间墙产生明显的交叉裂缝或竖向裂缝或水平裂缝。
- 4、产生倾斜，其倾斜量超过层高的1.5/100(三层以上，超过总高的0.7/100)，或相邻墙体连接处断裂成通缝。
- 5、风化、剥落，砂浆粉化，导致墙面及有效截面削弱达1/4以上(平均达1/3以上)。

柱

- 1、柱身产生水平裂缝，或产生竖向贯通裂缝，其缝长超过柱高的1/2。
- 2、梁支座下面的柱体产生多条竖向裂缝。
- 3、产生倾斜，其倾斜量超过层高的1.2/100(三层以上，超过总高的0.5/100)。
- 4、风化、剥落、砂浆粉化，导致有效截面削弱达1/5以上(平房达1/4以上)。

过梁、拱

1、过梁中部产生明显的竖向裂缝;或端部产生明显的斜裂缝;或支承过梁的墙体产生水平裂缝;或产生明显的弯曲、下沉变形。

2、筒拱、扁壳、波形筒拱,拱顶母线产生裂缝;或拱曲明显变形;或拱脚明显位移;或拱体拉杆松动,或锈蚀严重,截面减少。

木结构构件

1、柱

(a)柱顶撕裂、榫眼劈裂,柱身断裂。

(b)因腐朽变质,使有效截面减少,柱脚达1/2以上,柱的其他部位达1/4以上。

(c)蛀蚀严重,敲击有空鼓声。

2、梁、搁栅、檩条

(a)中部断裂;或产生明显的斜裂缝;或产生水平裂缝,其长度与深度分别超过构件跨度与构件高度的1/3。

(b)梁产生超过跨度1/120的挠度,搁栅、檩条产生高度1/100的挠度。

(c)因腐朽变质,使有效截面减少达1/5以上。

(d)蛀蚀严重,敲击有空鼓声。

(e)榫头断裂,支座松脱。

(a)支撑系统松动失稳,过度变形,导致倾斜,其倾斜量超过屋架高度的4/100。

(b)上、下弦杆断裂;或产生明显的斜裂缝;或产生明显的弯曲变形。

(c)上、下弦杆因腐朽变质,使有效截面减少达1/5以上。

(e)主要节点,或上、下弦杆连接失效。

(f)钢拉杆松脱;或严重锈蚀,截面减少达1/4以上。

其他结构构件

1、土墙

(a)墙体产生倾斜,其倾斜量超过层高1.6/100。

(b)墙体风化、硝化深度达墙厚的1/4以上;或有墙脚长度的1/4,其受潮深度达墙厚。

(c)产生两条以上的竖向裂缝,其缝深达墙厚、缝长超过层高的2/3。

2、混合墙、乱石墙

(a)墙体产生倾斜，其倾斜量超过层高的1.2/100。

(b)墙体连接处产生竖向裂缝，其深度达墙厚、缝长超过层高的1/2;或墙体产生多条竖向裂缝，其缝深达墙厚、缝长超过层高的1/2。

鉴定方法

1、危险房屋(简称"危房")是指承重构件已属危险构件，结构丧失稳定和承载能力，随时有倒塌可能，不能确保住用安全的房屋。

危房分为整幢危房和局部危房：

(a)整幢危房是指随时有整幢倒塌可能的房屋;

(b)局部危房是指随时有局部倒塌可能的房屋。

2、危房以幢为鉴定单位，以建筑面积平方米为计量单位。

(a)整幢危房以整幢房屋的建筑面积平方米计数;

(b)局部危房以危及倒塌部分房屋的建筑面积平方米计数。

3、危房鉴定应以地基基础、结构构件的危险鉴定为基础，结合历史状态和发展趋势，全面分析，综合判断。

4、在地基基础或结构构件发生危险的判断上，应考虑构件的危险是孤立的还是关联的。

(a)若构件的危险是孤立的，则不构成结构的危险;

(b)若构件的危险是相关的，则应联系结构判定危险范围。

5、在历史状态和发展趋势上，应考虑下列因素对地基基础：结构构件构成危险的影响。

(a)结构老化的程度;

(b)周围环境的影响;

(c)设计安全度的取值;

(d)有损结构的人为因素;

(e)危险的发展趋势。

危房等级划分

A级：结构承载力能满足正常使用要求，未腐朽危险点，房屋结构安全。

B级：结构承载力基本满足正常使用要求，个别结构构件处于危险状态，但不影响主体结构，基本满足正常使用要求。

C级：部分承重结构承载力不能满足正常使用要求，局部出现险情，构成局部危房。

D级：承重结构承载力已不能满足正常使用要求，房屋整体出现险情，构成整幢危房。

针对危房不同等级，政府对其改造的指标经费各有不同。