

房屋鉴定技术要求

一、鉴定目的与范围

1. 鉴定目的：明确房屋安全性、适用性、耐久性及抗震性能评估需求，为房屋维修、改造、加固或使用决策提供技术依据。
2. 鉴定范围：涵盖房屋主体结构（地基基础、墙体、柱、梁、板、屋盖等）、围护结构（门窗、外墙、屋面等）、建筑设备（给排水、电气、暖通等系统）及周边环境对房屋的影响。

二、基本规定

1. 鉴定依据：需符合国家现行相关标准规范，包括但不限于《民用建筑可靠性鉴定标准》（GB 50292）、《建筑抗震鉴定标准》（GB 50023）、《混凝土结构现场检测技术标准》（GB/T 50784）等。
2. 鉴定程序：应遵循“资料收集→现场勘查→检测试验→结构分析→鉴定评级→出具报告”的基本流程，确保鉴定过程科学、严谨。
3. 现场安全：鉴定人员需遵守现场安全管理规定，配备必要的安全防护设备，确保勘查、检测过程中的人身及财产安全。

三、资料收集要求

1. 工程资料：收集房屋设计图纸、施工技术资料、竣工图纸、结构验收记录、历次维修改造记录等，明确房屋原始结构形式、材料性能及施工质量。
2. 使用资料：了解房屋使用年限、用途变更情况、荷载变化情况（如增设设备、堆载等）、周边环境变化（如基坑开挖、振动影响等）及历史灾害记录（如地震、洪水、火灾等）。
3. 基础资料：收集房屋所在区域地质勘察报告、地形地貌资料及当地气候条件（如高温、高湿、腐蚀性环境等）。

四、现场勘查要求

1. 宏观检查：
 - 结构外观：检查结构构件有无裂缝（位置、宽度、长度、走向）、变形（挠度、倾斜、位移）、损伤（剥落、碳化、锈蚀、腐朽）及连接节点松动、断裂等情况。
 - 围护结构：检查墙体、屋面、门窗有无渗漏、变形、破损，外墙装饰层有无空鼓、脱落等。
 - 场地与环境：检查场地有无沉降、滑坡、积水，周边有无影响房屋安全的施工活动、污染源等。
2. 专项检查：针对疑似问题区域进行重点勘查，如地基基础不均匀沉降迹象（墙体开裂、门窗变形）、结构构件受力异常区域（支座、节点处）等。
3. 记录要求：对勘查情况进行详细记录，包括文字描述、照片、视频及草图绘制，确保记录清晰、准确、可追溯。

五、检测试验要求

1. 材料性能检测：

- 混凝土：采用回弹法、钻芯法等检测混凝土强度，必要时检测碳化深度、氯离子含量。
- 钢筋：采用磁感仪、雷达法等检测钢筋位置、数量、直径，通过取样试验或原位检测评估钢筋锈蚀程度及力学性能。
- 砌体材料：检测砖、砌块强度及砌筑砂浆强度，可采用回弹法、贯入法或取样试验。
- 钢结构：检测钢材牌号、厚度、锈蚀程度，采用超声波探伤、磁粉探伤等检测焊缝质量。

2. 结构参数检测：

- 构件尺寸：测量结构构件截面尺寸（如梁高、柱截面尺寸、墙体厚度等），偏差应符合设计及规范要求。
- 结构变形检测：采用水准仪、经纬仪、全站仪等检测结构整体倾斜、构件挠度、基础沉降量及沉降速率。
- 裂缝检测：使用裂缝宽度检测仪测量裂缝最大宽度，记录裂缝发展趋势（必要时进行长期观测）。

3. 结构性能检测：对重要结构构件或复杂结构，可进行荷载试验（如静载试验、动载试验），评估结构实际承载能力及工作性能。

4. 检测精度：检测方法需符合相关标准规定，检测数据的误差应控制在允许范围内，同一检测项目应进行平行检验或复核。

