

# 浅谈房屋安全鉴定的技术问题

谭瑞辉

广西恒永工程质量检测有限公司 广西玉林市 537000

DOI: 10.12238/ems.v6i12.10826

[摘要] 在当前建筑行业发展过程中,房屋建筑工程项目规模逐渐扩大,同时也具有更长的施工周期,在施工建设期间涉及了更为复杂、多样的建设内容,这也在很大程度上提高了房屋鉴定检测工作的难度。比如在一些房屋建筑中,存在着施工资料缺失、漏项等问题,针对一些建筑材料的类型、规格、号牌等信息也存在无法确定的情况。同时,在针对房屋建筑实施加固处理以后,也需要对静态应变检测技术进行使用,对房屋建筑加固以后的性能进行验证,从而保证后续房屋建筑使用过程的安全性。社会的发展使得现代人对各种物质的质量要求也越来越高,尤其是对于房屋的质量,其作为人们居住的地方,一旦其质量出现问题,便会直接导致人们的生命安全受到威胁。因此对其进行安全检测也变得尤为重要。

[关键词] 房屋鉴定; 质量检测; 安全检测

## A Brief Discussion on Technical Issues in House Safety Appraisal

Tan Ruihui

Guangxi Hengyong Engineering Quality Inspection Co., Ltd. Yulin City, Guangxi 537000

[Abstract] In the current development process of the construction industry, the scale of housing construction projects is gradually expanding, and they also have longer construction periods. During the construction period, more complex and diverse construction contents are involved, which greatly increases the difficulty of housing appraisal and testing work. For example, in some housing construction projects, there are problems such as missing construction data and missing items, and there are also situations where the types, specifications, license plates, and other information of some building materials cannot be determined. At the same time, after implementing reinforcement treatment for building construction, it is also necessary to use static strain detection technology to verify the performance of the building after reinforcement, in order to ensure the safety of the subsequent use of the building. The development of society has led modern people to have increasingly high requirements for the quality of various materials, especially for the quality of houses. As a place where people live, if there are quality problems, it will directly threaten people's life safety. Therefore, conducting security checks on it has become particularly important.

[Keywords] house appraisal; Quality inspection; Security testing

房屋安全鉴定指的是房屋安全鉴定机构依据国家法律规定和工程技术标准,在实地勘查和检测后,对房屋结构的受损程度、抗震能力及危险程度进行科学的计算、鉴别和评定的管理工作。民用建筑在长期使用过程中,由于材料老化、材料性能下降、不利环境因素的影响以及管理使用不当等,导致民用建筑结构在长期使用过程中出现某种程度的损伤,这种损伤累积将导致结构承载力下降、结构性能劣化、耐久性降低,影响结构的安全使用。房屋安全鉴定是人民对居住和工作场所安全可靠性的一个重要依据。随着社会的发

展,人民对居住和工作场所的安全程度意识越来越高,因此民用建筑的安全鉴定工作逐渐成为社会关注的焦点。开展对已有房屋建筑的安全性分析研究和评估,对于防止建筑失效和倒塌事故的发生,保障人民生命财产安全具有十分重要的意义。然而当前我国房屋安全质量检测行业存在着很多问题,要如何加强对该行业的监管,确保能向社会提供准确、科学、公正的检测数据,已成为当前迫切需要解决的问题。

### 1既有房屋建筑安全鉴定的必要性分析

房屋结构的鉴定检测与建设工程施工阶段的送样和质量

检查有明显的区别,它通常为事后检测,如在浇注好混凝土后,测定钢筋的配置情况等。因此其工作难度大,技术含量高,检测技术一般为材料科学、物理学、化学、电子学与计算机科学等多学科紧密结合的技术,更加科学、无损、快捷、方便无疑是已有检测技术改善和提高的发展目标。开发新的检测方法,使检测技术更先进、可靠,则是检测技术发展的方向。

既有建筑结构在使用过程中经常产生这样或那样的问题,如使用条件、环境条件的改变或遭受自然或人为灾害(地震、火灾、台风等),以及建筑物的地基不均匀沉降、结构温度变形、屋面超重等,受到使用条件变化及环境侵蚀等因素的影响,结构的性能将逐渐退化,功能将逐渐降低乃至丧失,这将会危及生活、生产与安全,因此对于这些房屋建筑必须对其进行安全鉴定。按照我国法律法规的有关规定,下列房屋建筑必须进行安全鉴定:①建筑物经过一段时间的使用后,甚至有的已经超过设计使用年限,发生不同程度的老化;②既有建筑物发生了异常的变形或开裂,影响正常使用;③既有建筑物由于某种原因发生一次或多次失稳或脱落事故;④对重要的特殊建筑物,需要进行定期检测鉴定;建筑物遭受地震、火灾、台风、爆炸等偶然事件的破坏;⑥建筑结构的用途或建筑结构所承受的荷载发生重大变化。

有效的房屋安全鉴定能够对房屋的破损程度和原因进行鉴定,可以对房屋的维护工作提供科学合理的指导,及时维修或更换房屋的损坏部分,保持房屋的质量水平。在对房屋安全进行鉴定的同时,能够及时发现尚在使用的危旧房屋,同时能对危旧房屋的结构类型、使用和分布状况做详细分析,并采取紧急措施应对安全隐患,指导危房改造。

## 2 房屋质量鉴定的基本方法

### 2.1 初步调查

在对房屋质量进行调查时,要依照整个工序进行,首先需要调取早期的施工图纸,然后对施工现场的情况进行考察,之后填写出初步的情况调查表,填写完成之后,根据填写的内容制定出相应的调查计划,并交由委托方来进行处理。

### 2.2 详细调查

详细的调查主要是从多个方面来进行调查。首先是对结构布置的形式、内部的尺寸以及相关的几何参数进行详细地勘察。其次是检测出其材料的性能,包括有连接的材料以及其他材料。接下来是调查其具体结构在建设完成之后的作用以及其的使用史。然后是对其桩基础进行检查,在检查的过程中包括对场地稳定性的检查以及桩工作状态的检查。除此之外,就是检查整个维护系统在使用过程中的功能。最后是对管道系统的结构进行检查。通过对房屋的这些性能进行检查可以有效地对民用建筑在使用过程中的安全性能进行鉴定,及时发现并消除结构存在的各类安全隐患

### 2.3 房屋的整体结构进行检测

主要分为以下几个方面,首先是利用无损检测的方法来

检测出钢筋在建设过程中的保护层厚度,其次是利用回弹的方法来检测出砂浆的强度以及混凝土结构的强度。接下来是对结构的外在形态进行检测,主要从三个方面着手进行,首先是检查结构是否产生了沉降,在此过程的检测就需要提前在建筑物的结构上做好相关的标记,并定期来对其高程进行检测,进而做出有效地评判。其次是对结构是否发生倾斜进行检测,最后是观察结构表面是否有裂缝产生,如果存在裂缝,就必须要及时对其长度进行记录,并定期对其进行检查,一旦检测出问题,就需要及时地采取相应的措施进行处理。之后是利用超声波检测的方法来检测整个混凝土外观的质量以及钢结构的内部是否存在有缺陷。最后是检测在施工完成之后其钢结构的网架是否会出现变形。

## 3 当前我国房屋鉴定工作存在的问题

### 3.1 房屋安全鉴定标准不同

建设部129号令明确规定市、县人民政府房地产行政主管部门应设立房屋安全鉴定机构,负责房屋的安全鉴定,负责本辖区的城市危险房屋管理工作。虽然房屋安全鉴定工作有国家法律法规作为依据,但全国各地的房屋安全鉴定标准不一,部分地区还未制定有关房屋安全鉴定工作的法规,政府在房屋安全管理中没有制定房屋安全鉴定的统一标准,这对提高全国房屋安全鉴定工作的整体水平,提供不了法律、法规上的支持,导致房屋安全鉴定在具体工作中遇到了许多困难,降低了房屋安全鉴定的效率。我国的房屋质量安全鉴定市场需求巨大,每年都会因时间和政策的影响,增加巨大数量的危险房屋等待鉴定,单凭这些有限数量的事业单位性质的鉴定机构根本满足不了当前和未来房屋安全领域对鉴定的市场化需求。同时针对我国房屋安全鉴定市场的开放问题,我国还未出台一部相配套的全国性的法律法规。没有相应的法律法规的制定,开放市场也就无从谈起,这将严重制约着我国房屋安全鉴定行业的发展。

### 3.2 鉴定市场不规范,存在垄断现象

有些地区的房屋鉴定机构是由规划建设部门分离出来的,从组建开始就未把职责剥离清楚,导致某些地区的鉴定工作都由一家鉴定机构来完成。随着经济社会的不断发展,既有房屋的安全质量越来越受到人们的关注,需要鉴定的房屋越来越多,而鉴定机构的缺少,服务质量跟不上市场的发展需求,导致很多人对鉴定机构越来越不满意。由于缺乏相关的法规制定的制约,一些房屋安全鉴定单位无视行业规范和相关技术标准,片面追求单位利益,报告常出现弄虚作假的现象。同时,又由于房屋安全鉴定单位的性质,属于国家事业单位,其他企业单位由于审批的原因无法进入房屋安全鉴定市场,凭借自己的优势地位,常出现无人监管的局面。

### 3.3 鉴定机构责任意识不强,鉴定报告质量低劣

由于监管机制和处罚机制尚未完全建立,在承担有限责任的前提下,一些单位鉴定公司责任意识及风险意识不强,片面追求经济利益。虽然国家有关部门制定了专门的检测、

鉴定技术标准,但有些鉴定机构未严格遵守行业规范、业务程序和相关技术标准,现场鉴定及报告编写程序不规范,格式不严谨,有时甚至不到现场查勘即出具鉴定报告或根据委托方需要捏造数据、出具虚假鉴定报告。另外,由于各鉴定单位和人员的技术水平、对规范标准的理解不够深刻,出具的鉴定报告格式及内容原创五花八门。从业人员、从业单位的素质、自律意识、法制意识、责任预览与源文档一识等还有待于大幅提高。

#### 4 完善房屋鉴定工作的对策

##### 4.1 制定统一的房屋鉴定标准

继续加大力度贯彻落实建设部129号令,各地方政府结合当地的情况自定实施措施,出台具体的房屋安全鉴定管理办法,设立比较健全的房屋安全鉴定机构。虽然我国有些城市颁布了一些关于房屋质量安全鉴定的法律或行政法规,但多是针对各地不同地域的地方性法规,规定各不相同,还未形成一套房屋质量安全检测鉴定法律体系。所以政府部门应该从立法的角度出发,完善我国的房屋质量安全检测鉴定法律体系,补充或颁布统一的、新的法律或行政法规。为明确我国房屋质量安全鉴定行业市场化的发展方向,加强相关行政主管部门的监管力度政府部门应该较早出台一部关于房屋质量安全鉴定管理的全国性的法律法规或是法规性文件,从而结束当前房屋鉴定行业混乱的局面。

##### 4.2 开放房屋鉴定市场

开放房屋安全鉴定市场,引入了竞争机制。应允许社会上的科研院所、检测单位、设计单位及民营公司开展房屋安全鉴定业务。房屋安全鉴定市场化,会促进房屋安全鉴定行业的发展和房屋安全技术水平的提高,增强了鉴定机构的服务意识,提高了鉴定机构的技术水平,缓解了行政事业单位的工作压力,促进房屋安全鉴定行业发展。当前房屋安全鉴定市场的准入门槛太低,应适当提高,将从事房屋安全鉴定的单位的注册资金、从业人员数、设备仪器数量、从业经历等等因素考虑在内。房屋安全检测鉴定机构也应该到房屋安全行政主管部门进行资质备案,并将机构的资质等级在相应网站上进行公示,方便人们查询。同时每年对房屋安全鉴定机构进行例行检查,当发现房屋安全鉴定检测机构人员、仪器设备等等不满足相应的资质条件时,将对其资质进行变动,同时也接受房屋安全检测鉴定机构主动申请鉴定资质,并及时公布在网站上。

##### 4.3 提高鉴定人员的素质

房屋安全鉴定机构要加强业务培训,完善检测手段,增强技术投入,提高鉴定技术水平。房屋安全鉴定事关重大,对从业人员的专业知识业务能力、职业道德、法制观念均应有严格的要求。要对从业人员的道德品质和业务素质进行考察,保证鉴定人员具备良好的职业操守,并熟悉鉴定工作的法律规定。房屋安全鉴定的技术水平是鉴定成效的基本保障,房屋安全鉴定行业要加强对鉴定人员的技术培训,提高鉴定

报告的科学性、客观性和公正性,保证房屋安全鉴定的科学性和全面性。没有先进的检测仪器、试验设备、结构验算软件,单凭经验进行房屋安全鉴定是不可取的。因此鉴定机构也要完善检测手段,添置先进的检测设备提高鉴定技术水平。

房屋质量安全检测鉴定活动是一项极具专业性的工作。从事该项工作的人员不但具有良好的职业道德,熟悉相关的法律法规,还应该掌握相关专业知识和能够在实际工作中熟练使用。所以,从事该工作的技术人员的综合能力决定了房屋安全检测鉴定单位的整体软实力。房屋质量安全检测鉴定企业要不断吸收专业人才,优化企业内部专业结构。可以通过高校选拔和社会公开招聘两种形式引进一批素质高、丰富专业知识的人才。同时,鉴定单位不但要允许从业人员积极参加相关部门组织的继续教育的活动外,而且要在单位内部定期组织有实力的骨干人员对其他人员进行业务培训,当有新鉴定技术和方法时,要积极学习并掌握。同时积极主动地对已被房屋安全单位鉴定的房屋进行回访调研,让行业内形成一种严谨风、求真风。

##### 4.4 提高自身责任意识 and 风险意识

在相关法律法规的制约下,房屋安全鉴定单位应遵守行业规范和相关技术标准,不出现弄虚作假的现象。因其自身的工作影响到人们的人身财产安全和国家的稳定,更应提高自身责任意识。房屋安全检测鉴定的需求巨大,但是随着房屋安全检测鉴定企业不断增多,也应该提高自身风险意识,时刻提醒自己,不断增强自身抗风险能力,不能只注重经济效益而忽视责任意识。

#### 结束语

民用建筑在建设完成之后,其质量决定着用户的生命安全,所以为了提升其安全性能,不能将整个过程均体现在后期的安全性检测上。在前期的施工过程中,相关的施工人员也一定要注重对工程质量的保证,如果在施工结束以后,所有的结构质量均以满足要求,工作人员也不应就此止步,还需要在未来的施工建设过程中不断地摸索出更加先进的施工工艺,有效地加快施工效率,进而为建设单位创造更大的效益,实现行业自身的长足发展。

#### [参考文献]

- [1]陈培德. 浅论房屋安全鉴定的特点与基本方法[J]. 城市建设, 2010(32): 386-387.
- [2]余丹. 浅论房屋安全鉴定的特点与基本方法[J]. 工程与建设, 2009, 23(1): 139-141.
- [3]李妍, 韩晓伟. 浅谈房屋安全鉴定的技术问题[J]. 吉林建筑大学学报, 2014(4): 16-18.
- [4]李辉. 房屋安全鉴定与处理方法浅析[J]. 中国新技术新产品, 2009, 10: 182.
- [5]文亮. 浅谈当前房屋市政工程质量安全管理中存在的若干问题和对策措施[J]. 建筑监督检测与造价, 2015, (5): 43-45.