

房屋完损性鉴定报告

润恒鉴字[2017]0522



2017025644

委托单位：广州市第二中学

房屋地址：广州市黄埔区萝岗街道水西环路21
号

鉴定日期：2017-08-18

报告编写人：罗文

技术负责人：陈小宝

报告签发人：廖伏良

广州润恒房屋安全鉴定有限公司

二〇一七年八月二十四日



房屋完损性鉴定报告

报告编号：润恒签字[2017]0522

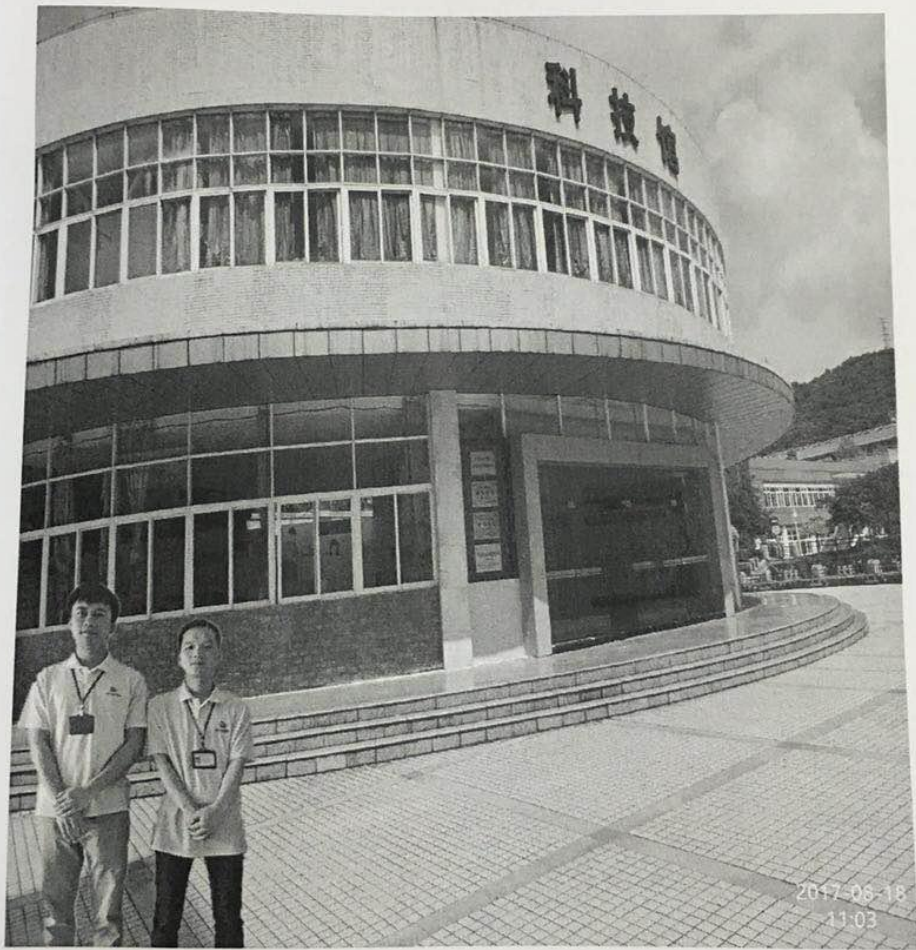
委托单位 (委托人)	广州市第二中学			联系人	林荣浩
				联系电话	15989049933
房屋地址	广州市黄埔区水西环路 21 号			房屋名称	学生发展活动中心
结构形式	框架	层 数	2	委托日期	2017-08-17
建筑面积m ²	1700	建筑年代	1997 年	鉴定日期	2017-08-18
用 途	教学、活动	产 别	单位房	有效日期	2018-08-17
鉴定类别	房屋完损性鉴定			鉴定等级	基本完好房
主要 检查 情况 综述	目前该房屋主要表现为：1、室内外墙体的大面积渗水，局部抹灰层脱落；2、一层地面局部有开裂现象；3、外围墙体局部出现开裂；4、个别混凝土板有开裂渗水现象。				
鉴定 结论	根据《房屋完损等级评定标准》（城住字[84]第 678 号）之规定，评定该房屋为“基本完好房”。				
处理 建议	详见“六、处理建议（仅供参考）”。				

	姓 名	技术职称	执业注册证号	签 名
现场鉴 定人员	罗 文	技术员	2016050-S007	罗文
	江业军	技术员	2016050-S008	江业军
	张海彬	技术员		张海彬
编写人	罗 文	技术员	2016050-S007	罗文
审核人	陈小宝	高级工程师	2010050-S002	陈小宝
签发人	廖伏良	工程师	2016050-S006	廖伏良
鉴定单位（鉴定业务专用章） 二〇一七年八月二十四日 				

一、建筑物概况

广州市第二中学学生发展活动中心房屋，位于广州市黄埔区水西环路 21 号，据悉该房屋建于 1997 年，为一栋二层的框架结构建筑，使用功能为教学、活动中心。上部主体结构采用钢筋混凝土柱、梁、板承重，以 180mm 厚砖墙围护、间隔。

该房屋坐西朝东，外墙为条形瓷砖饰面，内墙为混合砂浆抹灰扫白，地面铺设瓷质地板砖，防护采用玻璃门、防盗门及铝合金窗，总建筑面积约 1700 m²。（房屋外貌见照片 1）



照片 1 广州市第二中学学生发展活动中心房屋

二、鉴定目的、技术要求、鉴定依据和主要设备仪器

(一) 鉴定目的:

为了解现时该房屋的安全状况,需要进行房屋完损性鉴定,受广州市第二中学的委托,我司派员对该房屋进行检查、鉴定。

(二) 鉴定的技术要求:

- 1、对房屋的建筑年代、结构形式进行必要的了解;
- 2、对房屋的使用状况及损坏情况进行全面的检查、记录;
- 3、地基基础检查:根据地面以上结构的反应,评定地基基础的不均匀沉降反应;
- 4、根据现场检查鉴定情况分析,依据《房屋完损等级评定标准》(城住字[84]第678号)之规定对房屋的安全性进行评级,并出具房屋完损性鉴定报告。

(三) 鉴定依据:

- 1、《房屋完损等级评定标准》(城住字[84]第678号);
- 2、《建筑地基基础设计规范》(GB50007-2011);
- 3、现场实地勘察和实物检测的有关数据及国家现行规范、规程、标准等。

(四) 检测仪器设备:

本次检测鉴定使用的主要仪器设备见表一所示:

主要仪器设备表 表一:

序号	设备名称	设备型号	送检情况
1	激光测距仪	DISTO™A2	合格
2	钢卷尺	5m	合格
3	电子经纬仪	DT202C	合格

三、原始资料调查

委托方未提供该房屋的原始建设图纸及相关资料。

四、现状检查情况

(一) 地基基础:

采用 DT 202C 电子经纬仪对该房屋进行垂直度测量，测量结果见表二:

垂直度检测结果

表二:

编号	检测位置	检测高度 (m)	方向	位移分量 (mm)	位移比值	倾斜率 (%)	允许值 (%)	结论
1	①	6	X	3	1/2000	0.05	0.4	满足
		—	Y	—	—			
2	②	6	X	6	1/1000	0.19	0.4	满足
		6	Y	-10	1/600			

垂直度检测位置图

The diagram illustrates the verticality measurement points on a house. A north arrow is located at the top left. A coordinate system with X and Y axes is shown at the bottom left. The house is represented by a rectangle with a semi-circular base. Point 1 is marked at the bottom left corner, with a horizontal arrow pointing right labeled '3mm/6m'. Point 2 is marked at the top right corner, with a horizontal arrow pointing right labeled '6mm/6m' and a vertical arrow pointing down labeled '10mm/6m'.

说明: 检测结果表明该房屋所测部位垂直度最大倾斜率为 0.19%, 均满足《建筑地基基础设计规范》(GB50007-2011) 第 5.3.4 条的不大于 0.4% 允许值的规定。

(二) 上部承重结构及围护系统:

一层:

- 1、大厅东墙窗框下方大面积渗水,且部分抹灰层起皮脱落;(照片 2~10)
- 2、中部走廊地板有二条东西走向裂缝,长约 2.3m,宽 0.1~0.6mm;(照片 11~12)
- 3、南侧走廊东墙有多条不规则裂缝,宽 0.1~0.2mm,且有渗水现象;(照片 13~14)
- 4、南侧走廊南墙门框上方有条横向通长裂缝,宽 0.1~0.3mm;(照片 15)
- 5、北侧走廊北墙门框处墙体有渗水迹象,且局部抹灰层脱落;(照片 16~18)
- 6、北侧走廊东墙中部有条竖向通长裂缝,宽 0.1~0.2mm。(照片 19~20)

二层:

- 1、中部天井屋面女儿墙大面积渗水迹象,且部分抹灰层脱落;(照片 21~23)
- 2、新科技创新作品展示室东墙窗框下方大面积渗水,且部分抹灰层脱落;(照片 24~30)
- 3、南侧卫生间走廊处墙体大面积渗水,且抹灰层大面积脱落;(照片 31~36)
- 4、北侧走廊东墙、北墙均有渗水迹象,部分抹灰层脱落;(照片 37~40)
- 5、局部混凝土板有开裂渗水现象。

外围:

- 1、一层东南角外墙下侧有条横向裂缝,长约 2m,宽 0.2~0.6mm;(照片 41)
- 2、一层西面外墙有多条竖向裂缝,长 0.5~3m,宽 0.2~0.4mm。(照片 42~44)

(三) 设备部分:

该房屋上、下水管道畅通,卫生器具完好,电照设施能满足正常使用要求。

五、鉴定结论

根据上述检查、检测结果,目前该房屋主要表现为:1、室内外墙体的大面积渗水,局部抹灰层脱落;2、一层地面局部有开裂现象;3、外围墙体局部出现开裂;4、个别混凝土板有开裂渗水现象。上述损坏为非结构性损坏,房屋主体结构安全,但对房屋使用耐久性有一点程度的影响,应对房屋进行合理的修缮处理。

根据《房屋完损等级评定标准》（城住字[84]第 678 号）之规定，评定该房屋为“基本完好房”。

六、处理建议（仅供参考）

- 1、对开裂的墙体采用铲除裂缝两端约 200mm 的范围的抹灰层后挂钢筋网重新抹灰处理；
- 2、对开裂的现浇板采用化学灌浆或考虑贴碳纤维法进行处理；
- 3、对房屋整体做好防水、排水处理；
- 4、对房屋墙体渗水及砂浆脱落部位进行修缮处理；
- 5、建议在以后使用过程中，定期对房屋进行检测，发现异常情况，应立即通知有关部门，并采取相应措施，以确保安全。

七、附件

现场检查照片。

广州润恒房屋安全鉴定有限公司

二〇一七年八月二十四日

