



房屋安全鉴定检测报告

委托单位：梅州市梅县区程江镇人民政府

房屋地址：梅州市梅县区程江镇扶外村电子
材料总厂外围宿舍【粤字房第
0072165 号】

房屋名称：梅州市梅县区程江镇扶外村电子
材料总厂外围宿舍第三栋（原糖厂
宿舍）

鉴定日期：2023-09-11

报告编号：M-FZJD-23-00175



广东雄炜建筑工程检测有限公司

二〇二三年九月十五日

房屋安全鉴定检测报告

现场检测: 陈修华 (上岗证号) 3004851

李朝 (上岗证号) 3011651

报告编写: 陈修华 (上岗证号) 3004851

审核: 李朝 (上岗证号) 3002355

批准: 李朝

重要提示:

1. 报告未盖检测鉴定单位报告章无效。
2. 报告无检测负责人、编写、审核、批准人签字无效。
3. 报告发生涂改、换页或剪贴无效。
4. 未经检测鉴定单位同意, 报告不得复制。
5. 如对检测鉴定报告有异议, 应于收到报告之日起十五日内向检测鉴定单位书面提出, 逾期视为认可检测鉴定结果。



广东雄炜建筑工程检测有限公司
二〇二三年九月十五日

联系地址: 广州市白云区人和镇西成工业区兴盛路6号(空港白云) 邮编编码: 510470
联系电话: 020-84411088 联系人: 温焯华

房屋安全鉴定检测报告

报告编号: M-FZJD-23-00175

委托单位 (委托人)	梅州市梅县区程江镇人民政府			联系人	/
				联系电话	/
房屋地址	梅州市梅县区程江镇扶外村电子材料总厂外围宿舍【粤字房第 0072165 号】				
房屋名称	梅州市梅县区程江镇扶外村电子材料总厂外围宿舍第三栋(原糖厂宿舍)				
结构形式	混合	层数	1	委托日期	2023-09-08
建筑面积 m ²	240.00	建筑年代	上世纪六十年代	鉴定日期	2023-09-11
用途	宿舍	产别	集体	有效日期	-- -- --
鉴定类别	房屋安全鉴定检测报告			鉴定等级	D 级
主要危险情况综述	1、地基: 该房屋地基局部有不均匀沉降现象, 导致局部房屋垂直度向南偏差, 其偏差值已远超出《危险房屋鉴定标准》(JGJ 125-2016); 且由此而导致上部承重墙体有较为严重倾斜及开裂现象。 2、基础: 未能进行开挖检查。 3、上部承重结构: 部分承重墙体有较为严重的开裂、坍塌现象; 部分木檩条腐蚀严重, 瓦面坍塌。 4、围护结构: 部分围护墙体有倾斜、开裂现象。				
鉴定结论	依据《危险房屋鉴定标准》(JGJ 125-2016), 评定该房屋地基单元危险性等级为 Du 级, 上部结构单元危险等级 Du 级, 综合评定该房屋危险性等级评定为 D 级(整幢危房), 即房屋承重结构承载力不能满足使用要求, 房屋整体出现险情, 构成整幢危房。				
处理建议	鉴于该房屋地基局部有较大不均匀沉降现象, 且年久失修, 由此而导致上部承重有较为严重的倾斜、开裂、腐蚀、坍塌现象。结构构件损坏、老化严重, 普通房屋无加固修缮意义, 建议在条件允许的情况下拆除重建处理。				
鉴定检测单位(盖章) 二〇二三年九月十五日					

一、房屋概况

梅州市梅县区程江镇扶外村电子材料总厂外围宿舍第三栋(原糖厂宿舍)位于梅州市梅县区程江镇扶外村电子材料总厂外围宿舍【粤字房第 0072165 号】，据悉该房屋建于上世纪六十年代初，为一幢 1 层混合结构，主体结构采用 240mm 厚混合土墙承重及围护，木檩瓦屋面。该房屋作宿舍使用，现已基本空置，建筑面积为 240.00 m²。

该房屋大致坐北向南，外墙刮石灰砂浆，内墙面刮石灰砂浆，部分天花为木檩条+木板、部分天花无装饰装修层，室内地面为水泥砂浆找平，木门、木窗。

为了解该房屋现时的安全程度，受委托人委托，我公司于 2023 年 9 月 8 日派员赴现场进行了检测，现根据委托单位提供的资料和现场检查、检测结果提出梅州市梅县区程江镇扶外村电子材料总厂外围宿舍第三栋(原糖厂宿舍)的安全性鉴定检测报告。



照片 1 房屋外立面

二、检测目的、内容、仪器和依据

2.1 目的

根据委托方要求及国家相关规范,通过对梅州市梅县区程江镇扶外村电子材料总厂外围宿舍第三栋(原糖厂宿舍)进行检查、检测,查明该房屋的结构安全性,并提出处理建议。

2.2 内容

1、地基基础部分

根据国家标准要求,对房屋所处地质环境、房屋外观和周边地面及相邻结构检查与记录;检查上部结构和围护结构有无出现特征性裂缝或破损的状况与分布;测量房屋主体倾斜度,据此分析与判断基础工作状态。

2、上部承重结构部分

根据国家标准要求和房屋结构类型,对房屋上部承重构件出现异常部位进行测量、检查、记录和拍照,重点是构件典型裂缝或损伤及缺陷情况和其相互关联性,分析与判断房屋现时上部构件的问题是否构成危险点及是否危及相邻构件。

3、围护结构部分

根据国家标准要求和房屋围护结构现状,检查房屋围护结构中内外墙和室内装饰、门窗和水电设施等,分析与判断围护构件现时的问题是否构成危险点,是否危及房屋上部承重构件正常承载功能。

2.3 主要仪器

DT-02C 型电子经纬仪(A078)、线锤、DISTO TM D2 型手持式激光测距仪(A012)、5000mm 钢卷尺(A180)、相机等。

2.4 主要依据

本次检测根据我国有关标准规范和委托方提供的资料进行,主要依据有:

1、检测依据:中华人民共和国行业标准《建筑变形测量规范》(JGJ 8-2016);

2、评定标准:中华人民共和国行业标准《危险房屋鉴定标准》(JGJ 125-2016);

3、其他相关规定及标准:《城市危险房屋管理规定》和国家现行有关强制性标准。

三、现场检查、检测情况

(一)、地基

现场采用 DT-02C 型电子经纬仪对房屋上部结构主要转角部位的顶点侧向位移进行检测, 结果如下:

1、北外墙东端上测点相对于下测点向南偏 34mm, 两测点高度为 3.00m, 垂直度偏差向南偏差率为 1.13% (危险点)。

2、北外墙西端上测点相对于下测点向南偏 36mm, 首层两测点高度为 3.00m, 垂直度偏差向南偏差率为 1.20% (危险点)。

3、南外墙东端上测点相对于下测点向南偏 35mm, 首层两测点高度为 3.00m, 垂直度偏差向南偏差率为 1.17% (危险点)。

4、南外墙西端上测点相对于下测点向南偏 34mm, 首层两测点高度为 3.00m, 垂直度偏差向南偏差率为 1.13% (危险点)。

检测结果表明: 该房屋的南面地基局部有不均匀沉降迹象, 导致房屋垂直度向南有较大偏差, 其偏差值已经严重超出国家现行规范允许值。

依据《危险房屋鉴定标准》第 4.2 条, 该房屋地基危险性等级评定为 Du 级。

(二)、基础: 未能开挖检查。

(三)、砖砌墙体及饰面

1. 北外墙: 与内墙交接处有 1 条垂直裂缝, 最大缝宽约 10mm, 缝长约 2.0m, (危险点, 见附件 1 附图 1)。

2. 南外墙: 有多条垂直裂缝, 部分墙体坍塌, 墙体长满藤曼, 最大缝宽约 35mm, 最大缝长约 2.0m, 影响结构安全 (危险点, 见附件 1 附图 2、附图 3、附图 4)。

3. 内墙: 有多条垂直裂缝, 最大缝宽约 15mm, 最大缝长约 1.5m, 影响结构安全 (危险点, 见附件 1 附图 5、附图 6)。

4. 天面: 木檩条腐烂, 瓦面破损坍塌严重, 且长满藤曼 (危险点, 见附件 1 附图 7、附图 8、附图 9、附图 10)。

(四)、门、窗, 水、电等设施: 不具备基本使用功能。

依据《危险房屋鉴定标准》第 3.2、4.2、5.3 和 6.1 条款, 该房屋上部结构危险性等级均评定为 Du 级。

四、现状分析

综合上述检查结果综合分析,该房屋地基基础局部有不均匀沉降现象,导致房屋垂直度向南有较为严重偏差,其偏差值已远超出《危险房屋鉴定标准》(JGJ 125-2016),且年久失修,由此而导致上部承重墙体有较严重的倾斜、开裂现象。

五、鉴定结论

依据《危险房屋鉴定标准》(JGJ 125-2016),评定该房屋地基单元危险性等级为 Du 级,上部结构单元危险等级为 Du 级,综合评定该房屋危险性等级评定为 D 级(整幢危房),即房屋承重结构承载力已不能满足使用要求,房屋整体出现险情,构成整幢危房。

六、处理意见(仅供参考)

根据现场检查结果及委托方提供的相关资料进行的分析提出如下建议:

鉴于该房屋地基局部有较大不均匀沉降现象,且年久失修,由此而导致上部承重有较为严重的倾斜、开裂、腐蚀、坍塌现象。结构构件损坏、老化严重,普通房屋无加固修缮意义,建议在条件允许的情况下拆除重建处理。

七、附件

1、检测现场照片



广东雄炜建筑工程检测有限公司

二〇二三年九月十五日

附图 1



附图 2



附图 3



附图 4



附图 5



附图 6



附图 7



附图 8



附图 9



附图 10

