

Discussion on Classification of Standard Application in Housing Safety Appraisal

Lei Yao

Tianjin Hebei District Housing and Construction Commission, Tianjin, 300000, China

Abstract

In order to effectively eliminate the appraisal staff in the building safety appraisal in the selection of the standard is not reasonable, inappropriate, appraisal confusion, appraisal results and recommendations are not scientific and inaccurate, in view of different types of housing structure and construction projects and the related impact of the project background, technical personnel should adopt different appraisal standards to implement the appraisal of housing safety, many kinds of standards are adopted to correct the results, ensure the integrity of appraisal report and accurate information, and put forward pertinent suggestions to achieve high-quality building safety appraisal.

Keywords

housing safety appraisal; standards; application

关于房屋安全鉴定中标准应用的分类研讨

姚蕾

天津市河北区住房和建设委员会, 中国·天津 300000

摘要

为了有效消除鉴定工作人员在房屋安全鉴定中选择的标准不够合理、不恰当, 鉴定的思路混乱, 鉴定结果和建议不科学、不精准的问题, 针对不同类型房屋结构和建筑项目及项目背景相关影响, 技术人员应该采用不同的鉴定标准, 来实施对房屋的安全鉴定; 采用多种标准, 对结果做好修正, 确保鉴定报告完整、信息精准, 提出有针对性的处理建议, 实现高质量的房屋安全鉴定。

关键词

房屋安全鉴定; 标准; 应用

1 引言

近年, 中国城镇化提升, 城市人口增多, 也抬高了房价, 房屋的价值在整个家庭中的财产价值占比日渐提升。

房屋安全会影响到居民的生命和财产安全, 关系到人民群众的生命安全, 作为预防房屋安全事故的重要手段, 判定房屋安全性能的工作日益重要。

房屋安全鉴定技术会高于过去单纯工程鉴定技术, 通过大量的房屋安全监督管理工作, 发现一些部分检测单位技术人员, 在应用鉴定技术标准时, 存在着选取不恰当、逻辑思路混乱、鉴定结论不精准、建议混乱的问题, 甚至造成房屋安全性判别错误。

通过大量分析任何一个条件, 对房屋安全鉴定标准做以分类, 可使得房屋安全鉴定的结果更加有效精准。

【作者简介】姚蕾(1983-), 女, 中国天津人, 硕士, 中级工程师, 从事房屋安全鉴定研究。

2 房屋安全鉴定标准的分类原则

2.1 确定鉴定的目的

房屋委托人鉴定的对象, 就会决定技术人员提出哪种建议, 在危房的鉴定中提出建议, 是观察、使用、加固、停止使用、拆迁、拆除、装修、改造升级等相应使用目的。在全国范围内, 房屋安全鉴定一般实行申请制, 确定咨询鉴定标准和鉴定的目的。目的一般包含了对房屋的危害性, 从而进行抗震性做出鉴定分析。

2.2 房屋结构类型是房屋安全鉴定的前提

土坯结构建筑物抗震鉴定, 存在突出鉴定意义, 对木质结构的抗震鉴定使用鉴定的分析框架, 建筑结构体的鉴定要考虑到结构图纸和地质勘察资料信息的完整程度。不同类型结构体对房屋内部的安全性和影响程度存在着巨大的差异, 技术人员确定鉴定标准要根据目前建筑结构类型, 提出必要的建议^[1]。

2.3 充分考虑现有项目的背景和影响

在房屋安全鉴定中, 不同的项目背景, 对应标准合理

性会产生不同的差异影响。在某改建工程项目安全鉴定中,委托方明确鉴定目标,主要为房屋的安全性。民用建筑可靠性鉴定标准要求在鉴定期间,工作人员调查该建筑物的使用功能及具体的用途,改建后房屋可以作为培训室。某工程项目在施工时,施工作业会影响到监理项目,因此委托方要求在施工场地影响的范围内,对某房屋进行鉴定,确定房屋安全性能,原有的应用标准。在技术人员进行现场勘查之后,发现某房屋为多层砖混结构,二次鉴定前期,施工已经进行了一段时间,没有固定的证据依据。鉴定人员建议委托方同时对危险房屋安全性做好鉴定的分析,制定相应的鉴定方案,对于那些影响房屋危险性的判定因素,明确房屋危险状况。如果被判为危险性房屋,那么要根据国家政府部门发布的政策规定,开展危房的整改工作,防止出现建筑物的安全事故或产生更大的经济损失^[2]。

3 房屋安全鉴定的标准一般分类

结合不同结构类型鉴定的目的、背景及影响,鉴定人员使用不同的鉴定标准,在实行新的房屋鉴定项目时,快速判断该房屋最佳的使用标准,这样能够在市场竞争和工作能力中有更突出的展现。危险性鉴定是评价房屋的危危险程度,根据我国发布的危险房屋鉴定标准,可靠性鉴定是以评测房屋的可靠性、安全性及实用性作为主要的检测鉴定标准和使用民用建筑可靠性的鉴定标准,C类抗震性鉴定是以评定房屋抗震性能为主体目标,主要使用抗震性能的鉴定标准。D类施工验收资料缺失鉴定,以办理相关权属和验收证件,最主要的目的是使用民用建筑可靠性的鉴定标准和工业建筑物标准及建筑物抗震鉴定的标准,以房屋经历火灾、地震、爆炸等破坏性的鉴定为主要目的。根据召回来主要是使用指标标准,无论是采取哪种标准来进行房屋的安全鉴定,都需要使用荷载设计规范及各类结构设计标准和检测技术标准及工程图纸和相关的资料,辅助下面开展鉴定工作,实际的鉴定思路,要更加严格按照相应的鉴定标准中的章节具体详细规定来提出合理鉴定标准。如在检测某城市的自建房安全性时,鉴定报告就应用了按照标准提出鉴定结论。在处理建议中提出了,要建议拆除后,经过相关部门鉴定的安全监管部审查发现之后,要对该报告撤回重出。结合民用建筑可靠性鉴定标准,不会存在着拆除重建的建议,不符合标准的思路要改正,将该建议改为危险性鉴定标准的建议内容。房屋危险性可能没有达到危险的级别,存在一定的标准使用偏差问题,鉴定思路不太清晰。后期的鉴定机构根据实际状况,出具鉴定报告,来确定某户自建房的危险鉴定结果。以实际的危险等级为C级处理建议,也会变为全面加固来处理,规避了后期因为鉴定报告失误,而造成的报告投诉或者房屋处理困难的问题^[3]。

4 采用多鉴定标准组合,对鉴定情况做以修正

通过确定应用的标准,鉴定人员可以精准地对现有房

屋安全性进行鉴定,及主要标准可以确定鉴定思路,理清鉴定工作逻辑思路,还要形成更清晰的鉴定报告。但是在实际工作中,存在一部分鉴定工作,单纯的应用主要标准,不能够很好地解决和多方的鉴定需求,被鉴定房屋实际状况不能够被提出,不太符合实际状况的处理建议。此时,需要鉴定技术人员根据实际的状况,采用多种鉴定标准组合的方式,来对鉴定过程予以指导,鉴定结论进行合理修正,鉴定处理建议也需要进行补充完善。

技术人员在经过现场勘查之后与委托方确认,该房屋是在确定安全状况之后,重新投入到使用中,技术员经过研究与委托方进行密切协商,开展实用性的鉴定,纳入鉴定计划中来,建议参考历史建筑安全性评估导则。使用赫兹实验验证结论,各方与监管机构同意,鉴定工作技术人员根据明确思路来进行鉴定,采用意识建筑评估的导则,对重点部分予以鉴定,对处理的建议也要不断优化完善^[4]。

5 加强对检测设备的控制

在工程中,应用防护安全鉴定,工程人员还要重视检查设备质量的把关,确保检测设备质量能够满足精度的要求,这时工作人员就要在检测设备、设备采购环节进行严格控制,确保采购设备质量达到既定的工程要求,避免一些人员在采购时,在设备检测中放水。一些性能存在问题的检测设备投入到使用中,就很难帮助鉴定人员去判别该房屋是否存在一些安全问题。在工程应用技术时,要科学选择检测方法,还有重视鉴定方法应用,保证检测的流程符合鉴定的规范要求,避免出现漏洞,同时还要针对重点部分进行多次或者多人的检测,进而提高房屋鉴定的精准度。

6 结语

房屋安全鉴定是判别的房屋安全状况,涉及到人们的生命和财产安全,对整个社会的稳定和经济活动都有更深刻影响。随着当前社会经济的发展,对安全工作日益重要,房屋安全鉴定已经逐步走向规范,安全鉴定技术也会逐步深化,鉴定水平提升,精准的鉴定标准是提高鉴定结果精度的基础。同时,还要提高鉴定人员的专业化技术水平,要求工作人员有用高度的责任感、责任心,以坚实的专业技术作为支撑,灵活应用技术,不能够动摇现有的技术原则。技术人员在进行房屋安全鉴定时,要坚持工作使命,重视安全的鉴定工作。

参考文献

- [1] 谢鹏.关于房屋安全鉴定中标准应用的分类研讨[J].安徽建筑,2020(9):25.
- [2] 张娜.既有房屋安全鉴定及检测中应注意的问题[J].轻松学电脑,2019(29):1.
- [3] 边璐.关于房屋安全性鉴定中结构检测的作用分析[J].商情,2019(35):197.
- [4] 王劲松.房屋安全鉴定分析[J].住宅与房地产,2020,585(24):17.