

Analysis of Existing House Appraisal Process and Difficult Problems

Lei Yao

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

Abstract

In the long-term living process of houses, the properties of building materials will be affected with the changes of internal and external factors. Problems such as material damage and structural deformation will affect the stability and safety of the building structure. At the same time, because the building characteristics and requirements of each house building are inconsistent, and the properties of the materials used are also different, it is also very important to regularly identify the building quality under such circumstances. This paper analyzes the technical problems of housing safety appraisal in China, explores the significance, function and difficult problems of housing appraisal, and puts forward corresponding improvement measures.

Keywords

house appraisal; safety; administration; problem

既有房屋鉴定过程及难点问题解析

姚蕾

天津市河北区住房和建设委员会, 中国·天津 300000

摘要

房屋在长期的居住过程中, 建筑材料的性质会随着内外部因素的变化而受到影响。出现材料受损、结构形变等问题, 进而会影响到房屋结构的稳定性和安全性。同时, 由于各个房屋建筑的建筑特性和要求不一致, 使用的材料性质也不相同, 所以在这样的情况下, 定期对房屋建筑质量进行鉴定也是极为重要的。论文从当前中国房屋安全鉴定的技术问题来进行分析, 探究房屋鉴定的意义作用以及其中的难点问题, 并提出相应的改进措施。

关键词

房屋鉴定; 安全; 管理; 问题

1 引言

房屋的安全鉴定主要是涉及安全鉴定机构按照国家房屋建设安全和工程技术标准, 经过专业鉴定人员的实地检测和勘查后, 明确当前房屋的结构是否受损变形, 建筑材料设备的损耗情况、不安全因素、目前的抗震能力及危险程度等因素。在历史年限下, 中国许多地区的房屋建筑使用年限过长, 房屋建筑的安全问题十分严峻, 如果不加以积极防治, 可能会影响社会稳定, 损害人民的生命财产安全。因此, 加大房屋建筑的安全鉴定范围和力度, 提高房屋建筑的安全稳定性是保证社会稳定发展的必要手段。

【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 房屋建筑质量安全鉴定的作用意义

房屋建筑在建成投入使用后, 随着时间的推移, 建筑结构和材料会受到内外部环境因素的影响, 如居民使用保养情况、外界的天气、气候条件等, 如果房屋建筑长期在恶劣的环境条件或者受到严重的自然灾害问题, 都可能会导致房屋的结构质量受到损害, 因此对房屋建筑定期进行鉴定是保证居民生命财产安全、延长房屋寿命的必要措施。房屋在不同的影响因素下, 可能会出现房屋地基不均匀沉降、主体承重结构、屋面出现变形、墙体材料出现损耗等诸多问题, 进而会影响到房屋整体的使用效能, 并且随着时间推移, 房屋正常功能会逐步丧失^[1], 这些问题都是需要在房屋建筑使用过程中所要注意的。当前中国的鉴定机构往往都是需要重点对出现结构变形、发生材料损耗、脱落事故, 或者是使用年限过久的房屋进行质量安全鉴定, 判断其中房屋的整体损耗程

度,为后续的质量维护提供依据,保证房屋建筑的安全稳定。

通常的房屋鉴定工作涵盖房屋建筑的安全质量排查、房产价值评估、房屋的安全管理使用、保证居民正常使用并延长房屋的使用年限、房屋改造后的安全使用等。正确恰当地对房屋建筑进行安全评估,利用既有房屋的资源来创造更多的社会效益和经济效益。

3 房屋安全鉴定的目的和问题

3.1 房屋安全鉴定的目的

3.1.1 保证各类房屋的使用和居住安全

由于中国住建部门长期受到“重建设、轻管理”思想影响,导致对于建成和投入使用的房屋,没有严格落实定期检测和維護工作,房屋鉴定和管理维护方面缺少健全的管理制度。

3.1.2 督促城乡地区危房的改造

部分城乡地区还存在 20 世纪建设的房屋,这些房屋建筑由于受到几十年的环境侵蚀、自然和人为的损害,结构出现了严重的安全问题。需要通过必要的房屋安全鉴定,排查这类年久失修的房屋,尽早采取合理措施来防止可能出现的危险因素。

3.1.3 排查违法违规建筑

由于近年来中国城镇化建设加速,城市地区的房屋建筑数量出现了大规模的上涨,很多建筑企业为了经济效益不顾建筑安全规定,导致出现了很多违法违规建筑,这类建筑在使用效果和结构质量方面都存在较大问题。因此必须对这些违法的房屋建筑进行拆除或者整治。

3.1.4 防灾减灾

房屋在遭受自然灾害、火灾等影响后,房屋建筑的使用效果和结构都可能会受到不同程度的损害。需要通过必要的鉴定措施来判断此类房屋还能否正常使用,或者明确其中的危险因素,及时地维护排除。

3.2 房屋鉴定过程中存在问题

3.2.1 安全鉴定标准不同

虽然在房屋鉴定技术标准方面有相关的政策法规依据。但是其中的条款缺乏细则,针对各地区不同情况缺乏适用性^[2]。不同省市地区的房屋建设、鉴定标准、安全管理水平都有不同差异。而由于政府鉴定机构缺乏规范统一化的标准,在一些房屋安全鉴定的细节方面会遇到困难,也会影响到房屋鉴定的效率和質量。

3.2.2 忽视一些非结构性不安全因素

目前对于房屋建筑的安全鉴定,主要关注的点位都在于

房屋结构方面,而对于房屋内部设施、装修、使用状况等有所忽视,并未将其列入到具体的安全评估标准当中。但是一些明显损害的设施往往也会对房屋安全和居住条件产生影响,如一些装修的吊顶松动、墙砖脱落、水电气管线破损等问题,都会影响到房屋使用安全。

4 优化房屋安全鉴定的对策

4.1 针对房屋的基础构件方面

对于房屋建筑出现倾斜、地基不均匀沉降的观测资料、地质勘察报告、建筑上部结构出现的形变等鉴定结果要进行详细的分析,判定诱发的原因;鉴定人员对于此类方面的安全鉴定,应该主要从以下方面具体检测:第一,在鉴定现场需要重点检查房屋技术标准还有房屋的上部承重结构的连接水平、竖向阶梯行的裂缝情况;第二,利用检测设备分析房屋的倾斜和位移状况,是否出现地基滑坡、下层土质开裂或者变形的状况;第三,房屋地基周围的地面是否出现了特殊的开裂或者下陷。必要时应该配合开挖检测技术来判断地基位置的构件情况,测定其当前的承载能力。

4.2 房屋砌体结构的鉴定

重点关注房屋砌体结构的构建稳定,主要的鉴别内容包括:房屋砌体的形式和高厚比例;砼构造柱、梁垫、截面尺寸等;砼楼板的整体跨度的变形、抑制板构造和整体的刚度情况等;支撑砖柱、砖墙上吊车梁、大跨度的预制板、大跨度梁支撑点是否存在明显的开裂问题等。而针对房屋底部的框架结构的房屋,还需要细致地检查梁截面尺寸大小和跨度、构造柱、圈梁等具体的设置问题^[3];房屋承重墙是否存在拆改问题,墙体是否出现大面积的裂缝或者变形问题。

4.3 健全房屋安全鉴定的流程标准

完整的房屋鉴定流程通常包括委托受理、初始调查、测算检验、评估鉴定、处理建议和出具完整鉴定报告。相关的鉴定机构在准备一项房屋鉴定工作时,首先需要确定鉴定工作的流程细节,不能让鉴定工作流于形式,只是依照规定的鉴别程序行事。例如,房屋安全鉴定机构在受理鉴定委托时,需要了解房屋相关的资料,结合资料和现场的勘查分析来具体判断房屋的损耗状况,最后对房屋现状进行详细的描述,并提供明确的依据,编写完成鉴定报告后再进行自检,然后再交给复审人员校对审查,落实相关的鉴定流程和细则来有效提高鉴定质量和效率。

4.4 加强房屋鉴定的专业水平

房屋建筑的相关安全鉴定机构,也需要创新完善内部的

(下转第 99 页)

扮演应有的角色。

4.5 构建土地监督结构体系

城市土地资源建设过程中，土地市场成为现阶段市场经济不可缺少的构成环节，但是由于土地市场的发展进程十分缓慢，致使城市乡村不断分离，最终导致城市发展进程无法有效提升。因此，针对此种现状必须构建出详细的监督管理结构体系。进一步强化社会公众参与规划整体流程的基础监督水平，并且详细构建出土地使用整体方案规划流程，进一步增加系统重大决策信息的透明程度以及公众参与程度，以此作为基础条件，进一步完善多个利益结构体之间的表达制度，进而形成中央系统与政府之间的管理、监督结构体系。

5 结语

由此可见，随着中国实行社会经济体制的改革，各地区之间经济发展水平和土地资源状况差别很大，土地利用冲突在不同时间、不同区位的表现全然不同。

参考文献

- [1] 张绪成.关于创新农村土地管理制度助力乡村振兴的思考[J].国土资源情报,2020(2):33-37.
- [2] 林昕瑶.基于因子分析法对新型城镇土地综合利用效益的研究——以福建省为例[J].长春大学学报,2019,29;229(3):12-16.
- [3] 赵冰,林坚,刘诗毅.“外引”与“内消”——国际经验对中国城乡土地利用相关规划的影响探析[J].国际城市规划,2019,34(4):31-36.

(上接第92页)

鉴定方法和模式，提高鉴定人员的专业能力水平。第一，政府方面应该要积极采取措施，优化市场房屋鉴定行业的组织管理结构，提高房屋鉴定机构的准入门槛，限制数量增长，防止行业内部出现不正当的牟利风气；第二，鉴定人员的专业能力水平是保证房屋鉴定质量的重要保证，因此相关机构需要重点加强人员的专业素养和技能培训，落实房屋鉴定工作的真实性、客观性和全面性，同时还需要顺应市场建设行业的发展需求，不断优化鉴定工作的水准，让建筑施工和安全鉴定工作可以与时俱进。

5 结语

既有房屋的安全质量鉴定是保证社会安全稳定发展的重要内容，论文探究了中国房屋安全鉴定的重要意义和作用，

分析了鉴定工作的目标和问题。为了能够在以后更高效、高质量地开展房屋鉴定工作，还需要相关的鉴定人员积极投入到实务中去，不断积累现场勘查、判断分析的经验 and 能力，把控好鉴定工作中的重点难点问题，促进中国房屋安全鉴定工作的发展进步。

参考文献

- [1] 林慧.可靠度理论在既有建筑鉴定中存在的问题[J].低温建筑技术,2013(4):64-65.
- [2] 王志俊.既有房屋安全鉴定及检测中应注意的问题[J].建筑工程技术与设计,2018(36):2155.
- [3] 荣耀,王建平.关于既有房屋检测鉴定常见问题的解决思路[J].中华建设,2020,206(3):70-71.