

附件 2

房屋状况评定解释说明

1.结构形式 1) 土木结构: 指土墙承重、木(楼)屋盖的房屋结构。 2) 砖木结构: 指砖墙承重、木(楼)屋盖的房屋结构。 3) 砖土混杂结构: 指土墙与砖墙混合承重、木(楼)屋盖的房屋结构。 4) 木结构: 指木柱、木构架承重的房屋结构, 北方常为抬梁式或三角形屋架, 南方常为穿斗式。 5) 石木结构: 指石墙承重、木(楼)屋盖的房屋结构。 6) 砖混结构: 指砖墙承重、混凝土(楼)屋盖的房屋结构。	
2.危险状况与评价	
I 房屋各组成部分:	
承重墙	1) 砌筑质量“良好、一般、很差”的标准可从两方面进行评价: 一是看砌筑灰浆强度, 抗压强度在 5.0MPa 以上为良好(抠一小块, 脚踩不碎), 1.0MPa 以下为很差(手捻即成粉末); 二是看砌筑水平, 是否横平竖直, 上下错缝, 灰浆饱满。 2) “裂缝较多”指平均每片墙上均有受力裂缝出现。 3) “严重开裂”指至少出现 3 处以上严重裂缝, 裂缝宽度超过 10mm, 单条裂缝长度超过 2.0m。 4) “严重歪斜”指墙顶最大相对位移超过 50mm。 5) 以下情况也应评为 c 级: 承重砖墙厚度≤120mm, 或者石墙的部分石料松动。 6) 以下情况应判定为 c 级或 d 级: 当墙体采用乱毛石、鹅卵石砌筑, 或砌筑砂浆为泥浆或无浆干砌时, 或处于长期受潮状态或周边排水不畅的生土墙体。
木柱、梁、檩	1) “明显挠曲”指肉眼能轻易观察到的弯曲变形。 2) “横向裂缝”指由于木材截面尺寸偏小或荷载较大, 导致抗弯承载力不足产生的横向拉开的裂缝。 3) “柱础严重错位”指承重木柱柱底有超过 1/4 直径部分已经滑移到柱础支承面之外(部分落空)。 4) “柱身严重歪斜”指柱顶相对偏移尺寸超过柱平均直径的 2/3 以上。 5) “拔榫”指榫头从卯口中拔出。 6) “榫卯节点失效”指榫头折断, 或拔榫, 或卯口劈裂, 已不具备连接或承载能力。
木屋架	1) 此处木屋架包括两类形式: 一类是三角屋架形式, 有木的, 钢木组合的, 小型钢焊接的, 这类多是 80 年代以后做的; 另一类是传统的抬梁(柁梁)式, 由抬梁(柁梁)与其上瓜柱组成。第一类上下弦杆, 腹杆齐全, 节点连接与支座支承牢靠, 第二类抬梁(柁梁)在端部支承稳固, 无转动或移动趋势, 满足以上条件可视为“自身稳定性良好”。
混凝土柱、梁	1) “剥蚀严重”指混凝土表面碳化、风化、或腐蚀严重, 部分保护层已经剥落, 钢筋外露, 构件承载力严重受损。 2) “严重开裂、变形”指裂缝已接近或超过截面钢筋位置, 裂缝处部分钢筋已经屈服。
楼(屋)盖	1) 屋面“沉陷”指由于局部檩条、椽子变形, 屋面局部出现下沉的现象, 但尚未塌落。 2) 屋面“塌陷”指由于局部檩条、椽子严重变形或折断, 导致屋面局部塌落, 形成空洞。
II 房屋整体: 生土墙体承重、砖土混合承重房屋, 泥浆砌筑的砖木、石木结构房屋, 即使观感完好, 但存在潜在原始缺陷, 不应评为 A 级。	
1) III 房屋防灾措施 2) 生土承重结构、砖木混杂结构等应鉴定为“部分具备防灾措施”或“完全不具备防灾措施”。 3) 8 度及以上高地震烈度区应对抗震构造措施着重进行鉴定, 主要检查以下项目: ①墙体承重房屋基础埋置深度不宜小于 500mm, 8 度及以上设防地区应设置钢筋混凝土圈梁; ②8 度及以上设防地区, 砌体墙承重房屋四角应设置钢筋混凝土构造柱; ③8 度及以上设防地区的房屋, 承重墙顶或檐口高度处应设置钢筋混凝土圈梁; 6 度、7 度设防地区的房屋, 宜根据墙体类别设置钢筋混凝土圈梁、配筋砂浆带圈梁或钢筋砖圈梁; 现浇钢筋混凝土楼板可兼做圈梁; ④8 度及以上设防地区, 端开间及中间隔开间木构(屋)架间应设置竖向剪刀撑, 檐口高度应设置纵向水平系杆; ⑤承重窗间墙最小宽度及承重外墙尽端至门窗洞边的最小距离不应小于 900mm; ⑥承重墙体最小厚度, 砌体墙不应小于 180mm, 料石墙不应小于 200mm, 生土墙不应小于 240mm; ⑦后砌砖、砌块等刚性隔墙与承重结构应有可靠拉结措施。	
4) 3.处理建议 5) 1) 经鉴定为 C 级危房的农村住房, 鼓励因地制宜进行加固维修, 解除危险。 6) 2) 经鉴定为 D 级危房, 确定已无修缮价值的农村住房, 应拆除、置换或重建。 7) 3) 经鉴定为 D 级危房, 短期内不便拆除又不危及相邻建筑和影响他人安全时, 应暂时停止使用, 或在采取相应的临时安全措施后, 改变用途不再居住, 观察使用。 8) 4) 有保护价值的 D 级传统民居及有历史文化价值的建筑等, 应专门研究后确定处理方案。 9) 5) 确定加固维修方案时, 应将消除房屋局部危险与抗震构造措施加固综合考虑。 10) 6) 当条件允许时, 加固维修宜结合房屋宜居性改造和节能改造同步进行。	