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。 |
| 木柱、梁、檀 | 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，构件承载能力严重受损。 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。 |
| 屋面 | 1. 屋面“沉陷”指由于局部檀条、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”指由于局部檀条，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：  1）A级：各组成部分全部为a级。注：土木、砖土混杂结构，及泥浆砌筑的砖木、石木结构，由于材料性能差，施工工艺落后，即使观感完好，但存在原始缺陷很多，存在安全隐患，因此综合考虑，不建议评为A级，应进行加固维修。  2）B级：各组成部分至少有一项达到b级。   1. C级：各组成部分至少有一项达到c级，1）中所述混杂结构和泥浆砌筑砖木、石木结构。   4）D级：各组成部分至少有一项达到d级，或全部达到c级。 | |
| Ⅲ房屋抗震构造措施   1. 抗震构造措施包括：基础有地圈梁；墙体有构造柱、圈梁等抗倒塌措施；木楼屋盖有竖向剪刀撑、纵向水平系杆等稳定措施；楼屋盖与墙体有拉接措施；墙体洞口与洞间墙尺寸符合要求等。 2. 一般情况下，近年建造的砖木或砖混结构，抗震构造措施可能“基本完备”其他大部分应为“部分具备”或“完全没有”。 | |