

合同编号：WCHT2024-73

报告编号：WCBG2024-73

报告页数：共 12 页



创新检测
Innovation testing

违章建筑拆除安全评估报告

(房屋危险性鉴定)

委托单位：景宁畲族自治县自然资源和规划局

工程名称：景宁县鹤溪街道塔勘家园 13 幢 1 号单元

工程地址：景宁县鹤溪街道

鉴定类别：违建拆除安全评估

浙江创新工程检测有限公司

电话：0571-87557250， 邮箱：innovation_testing@163.com

地址：浙江省杭州市上城区石桥路 198 号浙江省农业科创园 8 号楼 4 层 8416 室

本公司声明

- 1、部分复印本报告无效；
- 2、本报告及复印件无本公司鉴定报告专用章无效；
- 3、本报告及复印件无本公司一级注册结构工程师及注册土木工程师（岩土）印章无效；
- 4、本报告无报告、审核、批准人员签名无效；
- 5、本报告若有涂改、错页、换页、漏页，则无效；
- 6、如对本报告有异议或需要说明之处，请在收到报告后 15 日内向本单位书面提出。

本公司资质

工程质量检测机构资质证书（详见本报告末资质证书复印件）

证书编号：浙建检字（22）01111-CDHGQMS；

发证机关：浙江省住房和城乡建设厅。

本公司联系方式

电话：0571-87557250，邮箱：innovation_testing@163.com；

通讯地址：浙江省杭州市上城区石桥路 198 号浙江省农业科创园 8 号楼 4 层 8416 室。

目 录

一、项目概况	1
二、评估依据	5
三、主要仪器设备	6
四、评估范围及内容	6
五、勘查、检测、评估情况汇总	6
六、违建建筑拆除可行性分析	错误！未定义书签。
七、评估结论	7
八、 建议及说明	7
九、 附件一	9
十、 附件二	11

景宁县鹤溪街道塔勘家园 13 幢 1 号房屋违建部分拆除 评估报告

一、项目概况

景宁县鹤溪街道塔勘家园 13 幢位于景宁县鹤溪街道，该项目由景宁畲族自治县环救木山建设投资有限公司开发建设，本次仅对 13 幢的 1 号单元房屋进行安全评估，该 1 号单元楼为 5 开间 1 梯 2 户单元建筑，地下一层（违建）地上 5 层，屋面采用水泥瓦坡屋面，该单元建筑占地面积 217.35 平方米，地下建筑面积 217.35 平米，地上建筑面积 1091.32 平方米，本单元为五层钢筋混凝土框架结构，屋面为钢筋混凝土坡屋面，墙体为 200 厚机制标准砖墙。该项目为 2018 年建成。

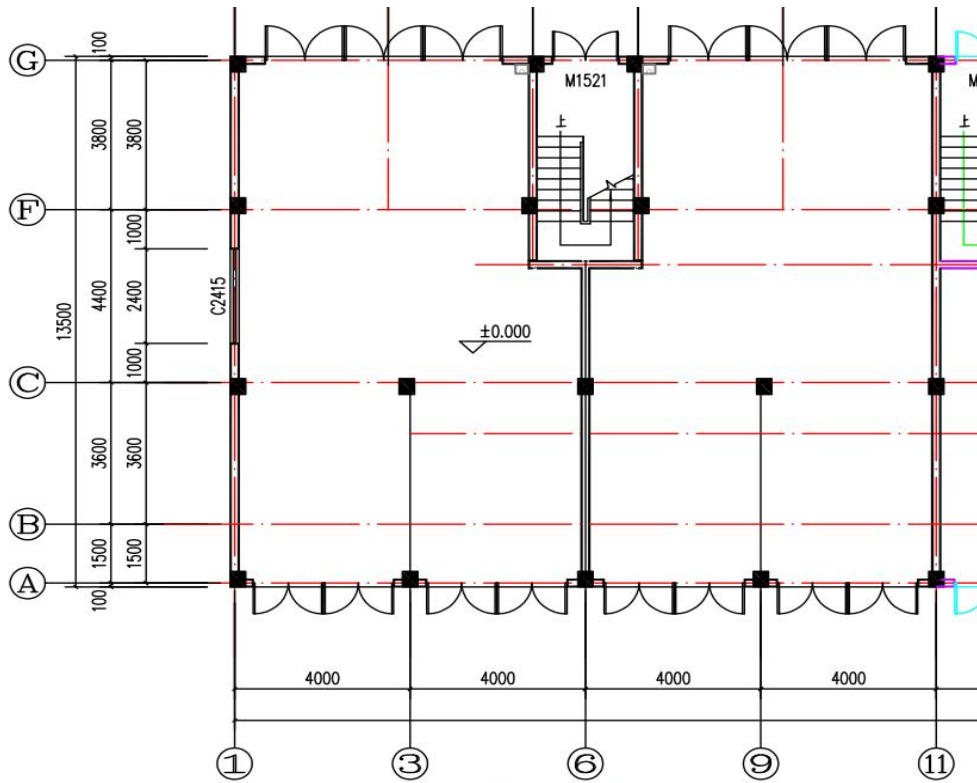


图 1 建筑立面照片

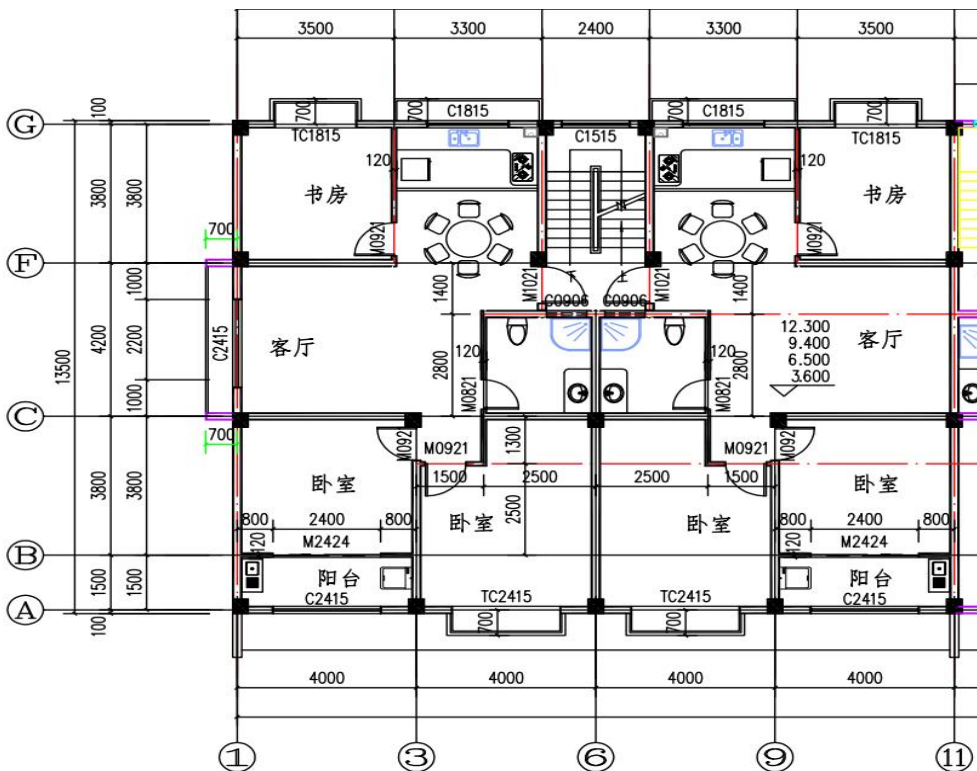
因户主在该单元建造时未经审批及原设计单位出具的施工图，擅自违建了一层地下室，在办理不动产证时被景宁县资规局发现而暂停办证。

景宁县资规局委托我公司，对 13 幢的 1 号单元违建部分进行拆除的可行性进行评估，并就可能存在的问题提出相关的建议及要求。我公司于 2024 年 4 月 17 日派技术人员前往现场开始查勘工作。

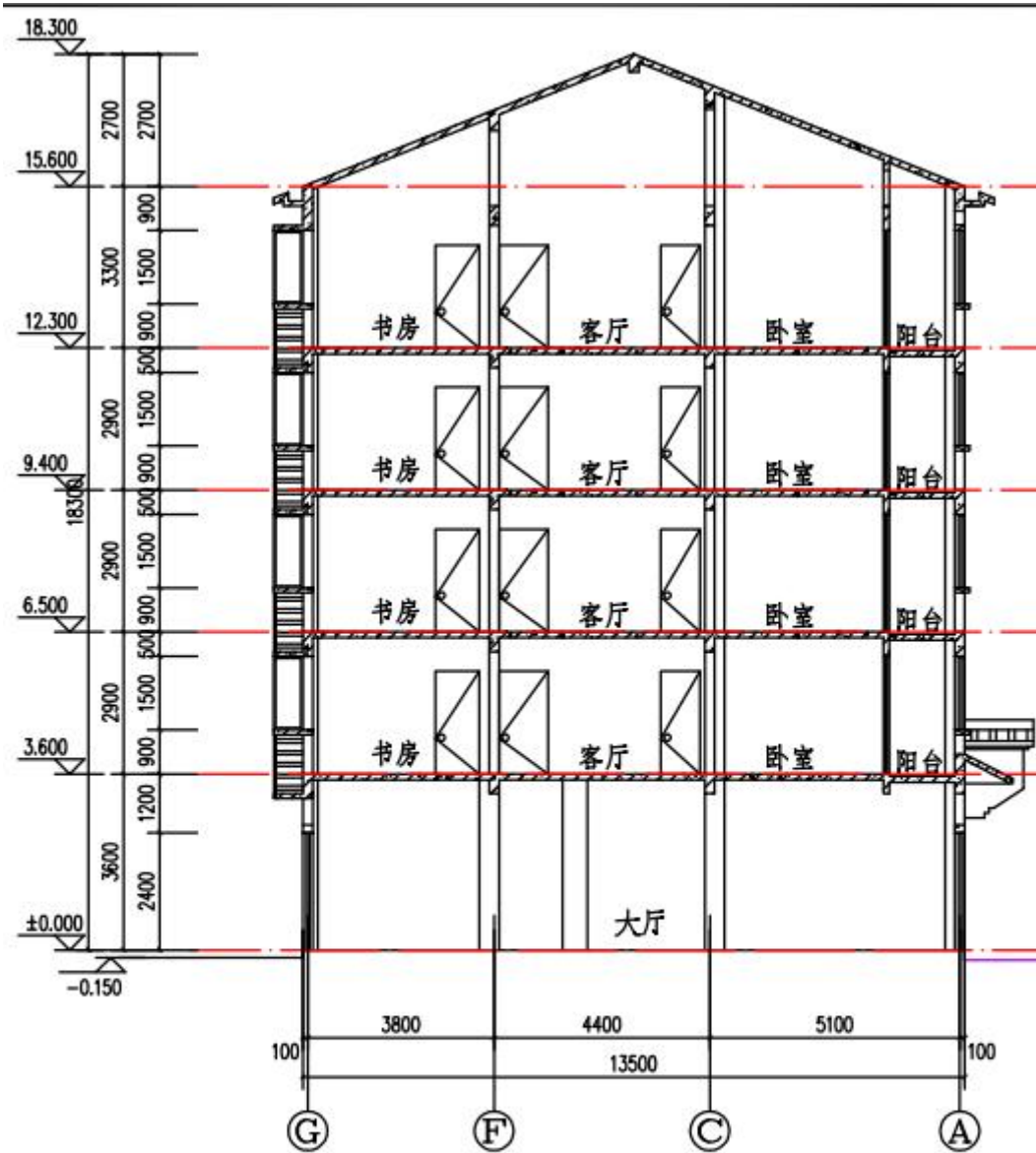
原设计施工图如下：



13幢1号单元原施工一层平面图

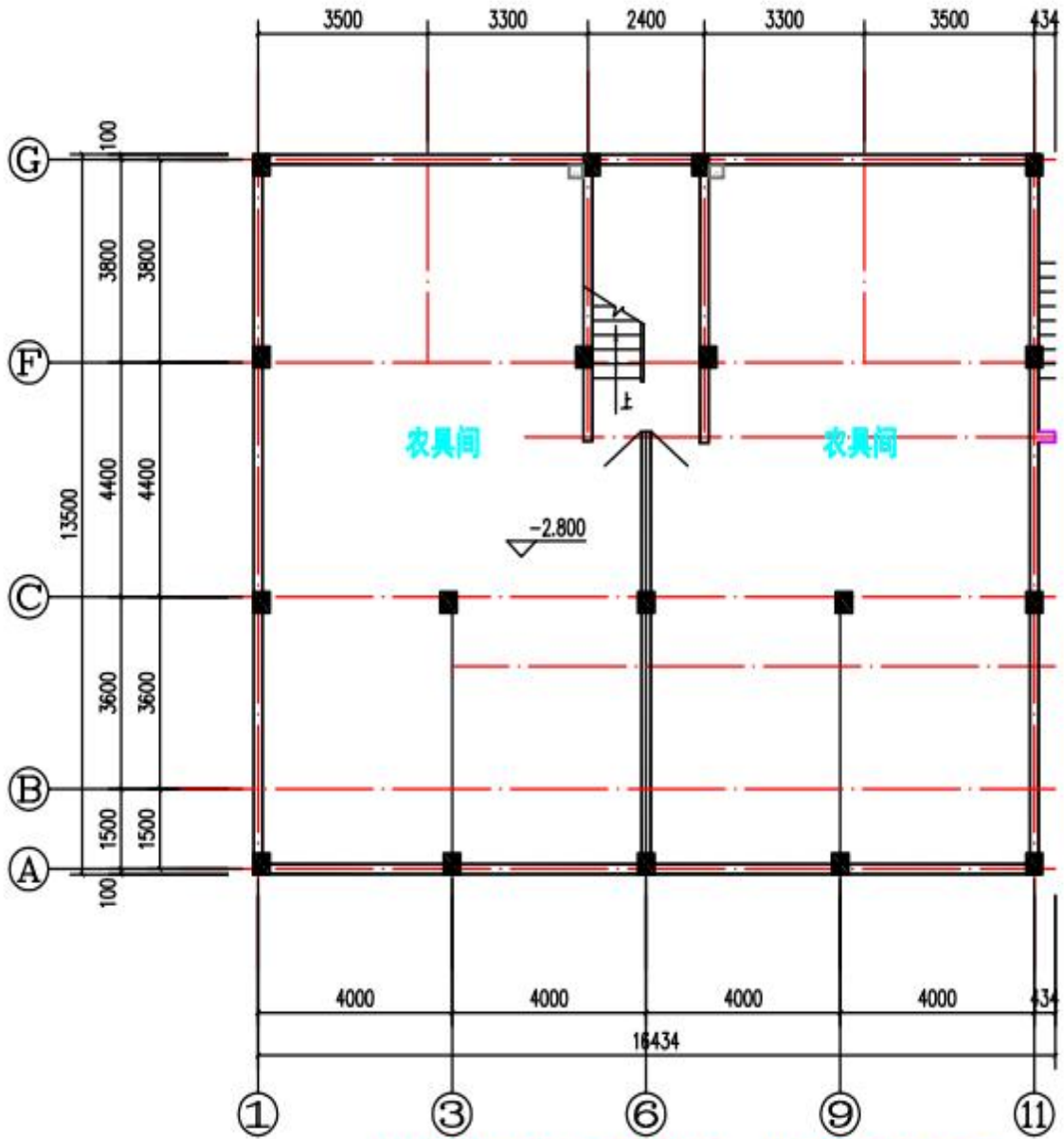


13幢1号单元原施工二~五层平面图



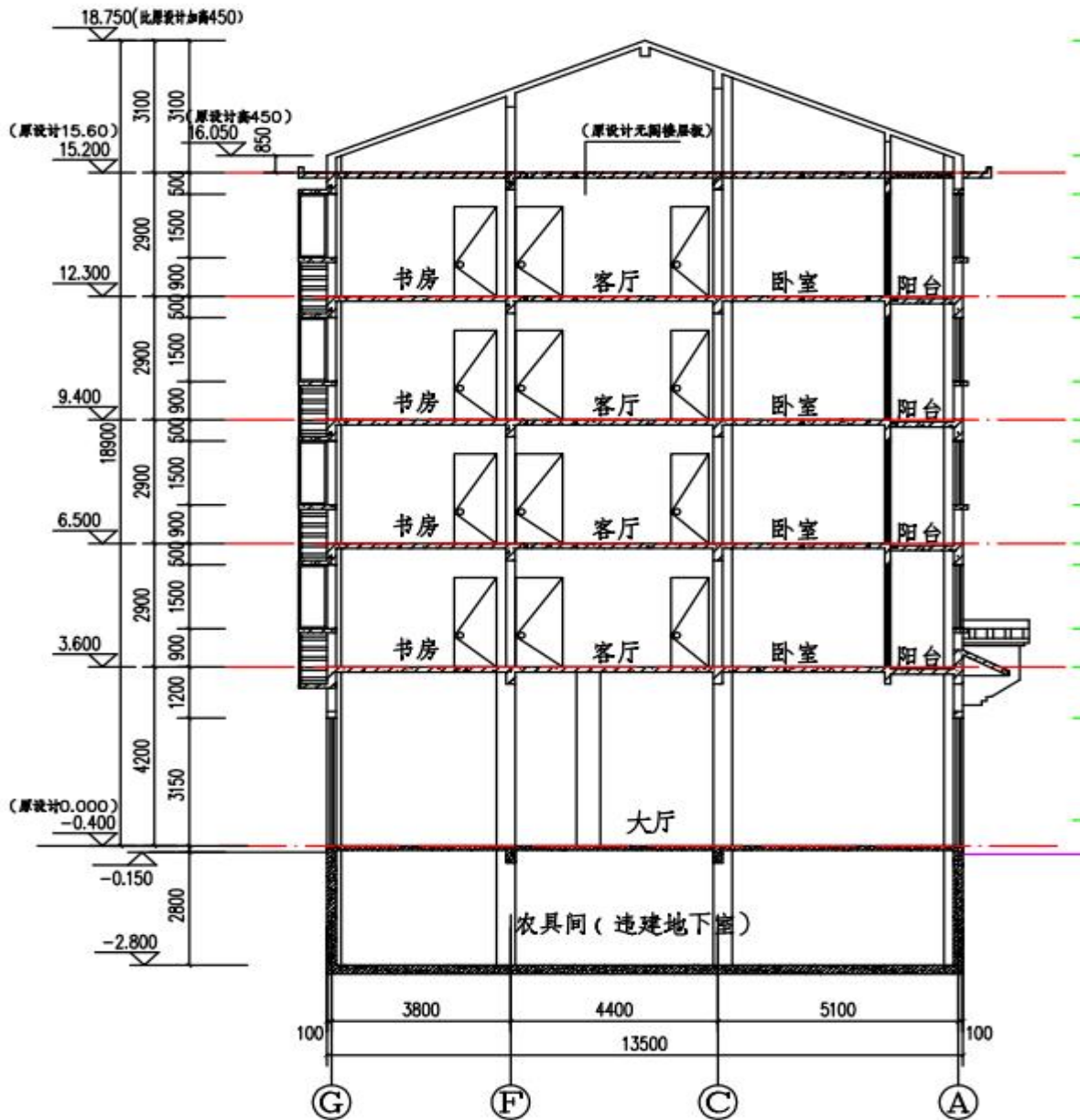
13幢原施1-1剖面图

违建现状图如下：



13幢1号单元(现状)地下室平面图

违建部分施工图如下：



13幢1号单元 (现状) 1-1剖面图

二、评估依据

- 3.1、《建筑结构检测技术标准》（GB/T 50344-2019）；
- 3.2、《民用建筑可靠性鉴定标准》（GB50292-2015）；
- 3.3、《混凝土结构设计规范》GB 50010-2010(2015 年版)；
- 3.4、《混凝土结构现场检测技术标准》（GB /T 50784-2013）；
- 3.5、其他涉及的相关国家省市标准规范规程或法规等；
- 3.6、原施工图；

3.7、测绘成果报告。

三、主要仪器设备

序号	仪器名称	仪器型号规格	仪器有效期
1	手持式激光测距仪	B-009-38	2023.03.28~2024.03.27
2	钢卷尺	B-016-3	2022.05.24~2023.05.04
3	裂缝测宽仪	B-049-8	2022.06.24~2023.06.23

四、评估范围及内容

4.1、评估范围

对景宁县鹤溪街道塔勘家园 13 幢 1 号单元建筑的违建部分拆除的可行性进行评估。

4.2、评估内容

根据委托方提出的原因和要求，针对以下内容进行检查、评估：

- 1、收集房屋原始技术资料。
- 2、查勘上部结构的裂缝、垂直度、渗漏水状况。
- 3、查勘违建部位。

4、参照《民用建筑可靠性鉴定标准》（GB 50292-2015）及其他相应规范，进行评估、分析，和作出评价，并对就可能存在的问题提出初步的处理意见和建议，并提供违建物拆除评估分析报告。

五、勘查、评估情况汇总

1、资料的收集及调查

委托方提供景宁县鹤溪街道塔勘家园 13 幢 1 号单元、结构图纸各一套（电子版）。

2、违章建筑部位调查情况

(1) 原设计本工程无地下室，现状有违建地下室，地下室四周范围同一层范围，户主作为农具间使用，地下室侧壁采用 200 厚钢筋混凝土，一层梁板布置与原 2 层同位置梁板相同，地下室基础与原设计相同，底板为 200 后钢筋混凝土底板。

(2) 一层地面标高原设计 0.000，现状一层地面标高降低 400，为-0.400。

(3) 五层顶阁楼原设计无梁板，阁楼地面现状参照五层增设梁板。

(4) 现状坡屋面标高比原设计坡屋面标高抬高 450。

3、违建地下室质量现状

地下室底板、侧墙与主体结构连接情况良好，框架梁与原主体结构柱采用固性连接，板

周边与原结构梁整体连接，梁柱交接节点处未发现出现开裂、破损等缺陷。未发现地下室主体结构梁、柱、板开裂、倾斜等缺陷，未见基础不均匀沉降等现象。

4、上部结构质量现状

现场查勘，框架结构梁、柱、板未见倾斜、裂缝，外墙转角、丁字接头处未见通长的竖向裂缝，梁、板未发现明显变形下挠现象，活载不大于 2.0kN/m^2 ，现场使用荷载正常，主体结构处于安全稳定状态。

六、违建拆除可行性分析

(1) 违建地下室的梁、柱、板与上部主体结构连接整体，如强行拆除将造成一定程度的损坏，构件内力将会重分布，会导致原结构出现新的裂缝，减低房屋整体刚度，造成整体结构存在重大安全隐患。不能拆除。

(2) 现状一层地面标高比原设计降低 400, 对安全无影响，如填高到原设计标高，则增加荷载 800KG/平方米 ，给主体结构带来重大安全隐患，如不影响规划建议不予处理。

(3) 五层顶阁楼地面增设梁板，虽然竖向荷载增加，但结构整体刚度增加，建议不予处理。

(4) 现状坡屋面标高比原设计坡屋面标高抬高 450。

七、评估结论

根据《民用建筑可靠性鉴定标准》（GB50292-2015）及现场实际情况，评估结论如下：

景宁县鹤溪街道塔勘家园 13 幢 1 号单元，多部位现状与设计不相符，尤其是增设地下室，属于严重违章行为。考虑到如强行拆除将造成一定程度的损坏，构件内力将会重分布，会导致原结构出现新的裂缝，减低房屋整体刚度，造成整体结构存在重大安全隐患。目前基础及上部结构稳定，建议不予拆除。其他部位有轻微违建，对安全无大的影响，建议不予处理。

八、建议及说明

1、未经有关技术部门同意，业主不得自行变更使用条件和改变建筑目前的结构受力体系；对建筑物应每年定期进行检查、维护、维修，发现问题应及时进行处理；

2、本报告为技术报告，报告基于现状有效。

浙江创新工程检测有限公司

二〇二四年九月二十七日

九、附件 1：13 幢 1 号单元照片



图 1、违建地下室



图 2、违建地下室



图 3、屋顶阁楼



图 4、屋顶阁楼增做的地面楼板



图 5、楼层内部照片



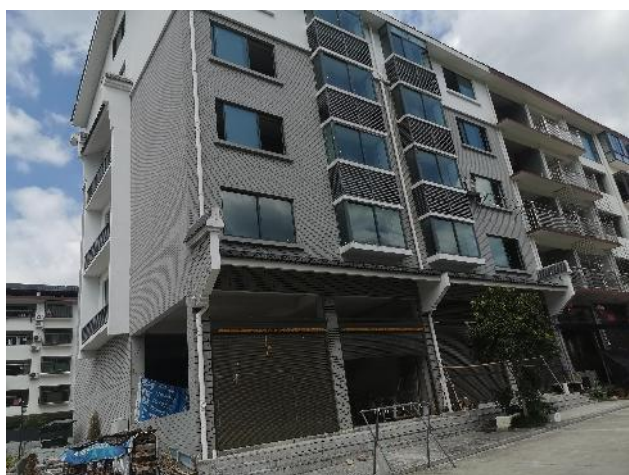
图 6、楼层内部照片



图 7、楼层内部照片



图 8、楼层内部照片



5、图 9、外立面照片



图 10、外立面照片

