

本报告由上海市房屋管理局公示的检测鉴定单位出具



扫码验报告真伪

# 房屋质量鉴定报告

QUALITY INSPECTION AND ASSESSMENT REPORT FOR BUILDINGS

沪房鉴(014)证字第 C(2025)0003-6 号

报告名称: 宝山区美丹路 998 弄 16 号 302 室承重结构损坏

Report Title 鉴定报告

委托单位: 上海市宝山区罗店镇综合行政执法队

Client



上海同丰工程咨询有限公司房屋质量检测站

STEC Quality Inspection and Assessment Institute for Buildings



# 鉴定单位声明

1. 报告未盖鉴定专用章无效。
2. 报告无项目负责人、报告审核人、报告批准人签字无效。
3. 报告发生任何改动或剪贴后无效。
4. 未经鉴定单位同意，报告不得部分复制。
5. 本报告有效期为一年。

---

## 上海同丰工程咨询有限公司房屋质量检测站联系方式

地址(Add.): 上海市丰翔路 1299 号

邮编(Zip): 200444

电话(Tel.): 021-62514531

传真(Fax): 021-52555642

# 目 录

1 项目概况 .....	1
2 鉴定目的、内容和范围 .....	1
3 鉴定依据和参考资料 .....	1
4 检测用仪器设备 .....	2
5 现场检测结果 .....	2
5.1 房屋建筑、结构概况 .....	2
5.2 房屋承重结构受损情况调查 .....	3
6 分析与评估 .....	5
7 鉴定结论 .....	5
8 鉴定人员 .....	6
附件一：照片 .....	7
附件二：竣工图纸 .....	11

## 宝山区美丹路 998 弄 16 号 302 室

## 承重结构损坏鉴定报告

## 1 项目概况

委托人	上海市宝山区罗店镇综合行政执法队	楼层信息	地下一层、地上十八层， 鉴定区域位于三层
建设单位	铭鼎（上海）房地产开发有限公司	设计单位	上海市房屋建筑设计院 有限公司
施工单位	中国南海工程有限公司	竣工年代	2016 年
设计资料	竣工图纸	地质资料	不详
改扩建情况	不详	使用功能	住宅
现场鉴定时间	2025 年 1 月 9 日		

## 2 鉴定目的、内容和范围

受检区域所在房屋位于上海市宝山区，门牌号为美丹路 998 弄 16 号，房屋作为住宅使用。其中 302 室近期进行装修，装修过程中拆改了室内部分构件，为确认美丹路 998 弄 16 号 302 室是否存在承重构件拆改现象，委托方特委托我站对此区域进行承重结构认定损坏鉴定，并为后续工作提供相关依据。

根据相关标准及委托要求，本次鉴定主要内容如下：

- 对房屋布置平面图进行现场调查。
- 对房屋的原有资料进行核查分析，调查房屋的建筑结构体系。
- 对鉴定区域构件拆除部位以文字、照片等方式进行记录。
- 综合以上现场调查和资料整理，确认鉴定区域是否存在拆除承重结构的现象，并对承重墙拆除程度等级进行评定。
- 针对房屋存在的问题，提出相应的处理建议。

## 3 鉴定依据和参考资料

- 国家行业标准《房屋完损等级评定标准》（城住字[1984]第 678 号）
- 国家标准《混凝土结构设计标准》（GB/T50010-2010）（2024 年版）

- [3] 国家标准《建筑结构检测技术标准》（GB/T50344-2019）
- [4] 上海市工程建设规范《房屋质量检测鉴定标准》（DG/TJ08-79-2024）
- [5] 上海市人民政府《上海市房屋使用安全管理办法》（上海市人民政府令[2020]第 39 号）
- [6] 上海市城市管理行政执法局《上海市城市管理综合行政执法行政处罚裁量基准（四）》（沪城管规[2024]4 号）
- [7] 上海市城市管理行政执法局《关于查处损坏房屋承重结构违法行为的若干规定》（沪城管规[2024]5 号）
- [8] 上海市住房和城乡建设管理委员会《上海市既有住宅承重结构损坏及修复检测鉴定技术导则》（试行），日期：2024 年 5 月
- [9] 住房和城乡建设部《关于进一步加强城市房屋室内装饰装修安全管理的通知》（建办[2023]29 号）
- [10] 上海市房屋建筑设计院有限公司《罗店大型居住社区经济适用房三期 E2 地块 10#、12#、13#、14#、15#、16#》三~十八层平面图、5.560~8.360m 墙柱结构平面图、三~七层梁配筋图，工程编号：021307-3，日期：2016 年 12 月 1 日
- [11] 其他相关技术标准及资料

## 4 检测用仪器设备

根据现场检测的需要，本次检测采用了如表 4-1 所示的仪器设备。

表 4-1 本次检测仪器设备一览表

设备名称	设备型号	设备编号	用途
钢卷尺	5m	FJ-108	尺寸与偏差
激光测距仪	GLM500	FJ-131	尺寸与偏差

## 5 现场检测结果

### 5.1 房屋建筑、结构概况

宝山区美丹路 998 弄 16 号 302 室所在房屋为一幢地下一层、地上十八层剪力墙结构房屋，建造于 2016 年，层高主要为 2.8m，现作为住宅使用。该房屋剪力墙为主要竖向承重构件，起承受水平和竖向荷载作用，梁、板为主要水平承重构件，其余填充墙为非承重构件，起房屋建筑功能分隔围护等作用。楼、屋面板

主要采用现浇板。

## 5.2 房屋承重结构受损情况调查

经现场调查,美丹路 998 弄 16 号 302 室存在 4 处墙体拆除及 20 处开洞现象(拆除构件平面示意图见图 1~图 2)。根据现场调查情况,结合房屋受力体系及竣工图纸等综合分析,所拆除的构件 Q1~Q4(加气混凝土砌块墙)均为房屋非承重构件;所拆改的 20 处洞口 D1~D19(开洞)所涉及的钢筋混凝土梁及钢筋混凝土墙均属于房屋重要的承重构件,其中 D1~D8、D10~D13、D15~D16、D20(开洞)未见破坏受力钢筋,D9、D14、D17~D19(开洞)受力钢筋被破坏。(照片见附件一中的照片 4~照片 21 所示)。备注:以下数据均为考虑了一定的测量误差后的取整。

表 5-1 拆除构件尺寸约为:

部位	构件拆除尺寸:长×高×厚	是否为承重构件	备注
Q1	约 160cm×245cm×20cm (含原门洞尺寸)	非承重构件	加气混凝土砌块
Q2	约 160cm×242cm×20cm (含原窗洞尺寸)	非承重构件	加气混凝土砌块
Q3	约 145cm×243cm×20cm (含原窗洞尺寸)	非承重构件	加气混凝土砌块
Q4	约 144cm×243cm×20cm (含原门洞尺寸)	非承重构件	加气混凝土砌块
D1~D8	Φ 60~80mm	承重构件 (钢筋未截断)	钢筋混凝土梁
D9	Φ 120mm	承重构件 (钢筋截断)	钢筋混凝土梁
D10~D13	Φ 80~Φ 100mm	承重构件 (钢筋未截断)	钢筋混凝土梁
D14	Φ 160mm	承重构件 (钢筋截断)	钢筋混凝土梁
D15~D16	Φ 100mm	承重构件 (钢筋未截断)	钢筋混凝土梁
D17~D19	Φ 80mm~160mm	承重构件 (钢筋截断)	钢筋混凝土梁
D20	Φ 60mm	承重构件 (钢筋未截断)	钢筋混凝土墙



## 6 分析与评估

根据现场调查，结合房屋受力体系、现场残留痕迹及竣工图纸等综合分析，宝山区美丹路 998 弄 16 号 302 室所拆除的构件 Q1~Q4（加气混凝土砌块墙），D1~D20（开洞）所涉及的钢筋混凝土梁及钢筋混凝土墙，其中 D1~D8、D10~D13、D15~D16、D20（开洞）未见破坏受力钢筋，D9、D14、D17~D19（开洞）受力钢筋被破坏。

根据上海市住房和城乡建设管理委员会《上海市既有住宅承重结构损坏及修复检测鉴定技术导则》（试行）第 2.1.1 条的相关规定，擅自拆改房屋的基础、承重墙体、梁柱、楼（屋）盖等房屋原始设计承重构件，擅自扩大或移位承重墙上原有的门窗洞口，拆改飘窗等附属构件影响结构安全的，均属损坏房屋承重结构的行为。

综上所述，宝山区美丹路 998 弄 16 号 302 室所拆除的 D1~D20（开洞）所涉及的钢筋混凝土梁及钢筋混凝土墙均为承重构件，其中 D1~D8、D10~D13、D15~D16、D20（开洞）未见破坏受力钢筋，D9、D14、D17~D19（开洞）受力钢筋被破坏。且违反了上海市人民政府《上海市房屋使用安全管理办法》（上海市人民政府令[2020]第 39 号）第十六条相关规定，均属于损坏房屋承重结构的行为，必须及时予以恢复。

## 7 鉴定结论

1、根据现场对受检区域调查情况，宝山区美丹路 998 弄 16 号 302 室所拆除的构件 Q1~Q4（加气混凝土砌块墙）均为房屋非承重构件，D1~D20（开洞）所涉及的钢筋混凝土梁及钢筋混凝土墙均为房屋重要的承重构件，其中 D1~D8、D10~D13、D15~D16、D20（开洞）未见破坏受力钢筋，D9、D14、D17~D19（开洞）受力钢筋被破坏。

2、本鉴定报告只针对委托范围内承重结构拆改的鉴定，不涉及房屋结构安全评估。

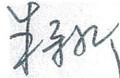
（以下无正文）

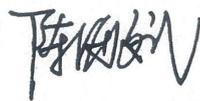
## 8 鉴定人员

项目负责人：熊显元 

项目参加人：熊显元 刘 波 唐志青

报告编写人：刘 波 

报告审核人：朱来新 

报告批准人（技术负责人）：陈海斌 

上海同丰工程咨询有限公司



附件一：照片



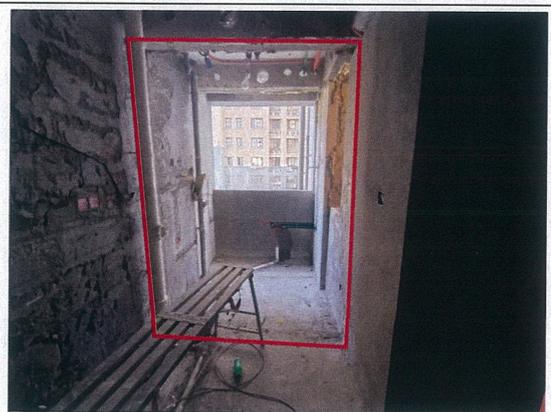
照片 1 房屋北外立面图



照片 2 房屋南外立面图



照片 3 受检区域门牌号



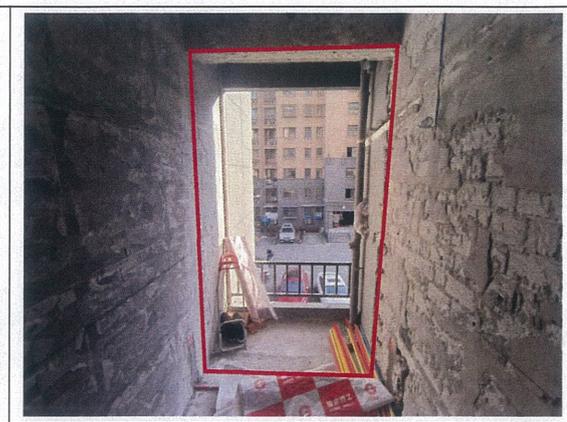
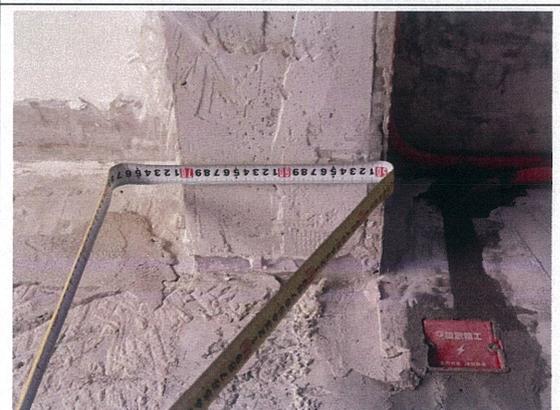
照片 4 Q1 敲除后现状（一）



照片 5 Q1 敲除后现状（二）



照片 6 Q2 敲除后现状（一）

	
<p>照片 7 Q2 敲除后现状 (二)</p>	<p>照片 8 Q3 敲除后现状 (一)</p>
	
<p>照片 9 Q3 敲除后现状 (二)</p>	<p>照片 10 Q4 敲除后现状 (一)</p>
	
<p>照片 11 Q4 敲除后现状 (二)</p>	<p>照片 12 D1 开洞现状</p>
	
<p>照片 13 D2 开洞现状</p>	<p>照片 14 D3 开洞现状</p>







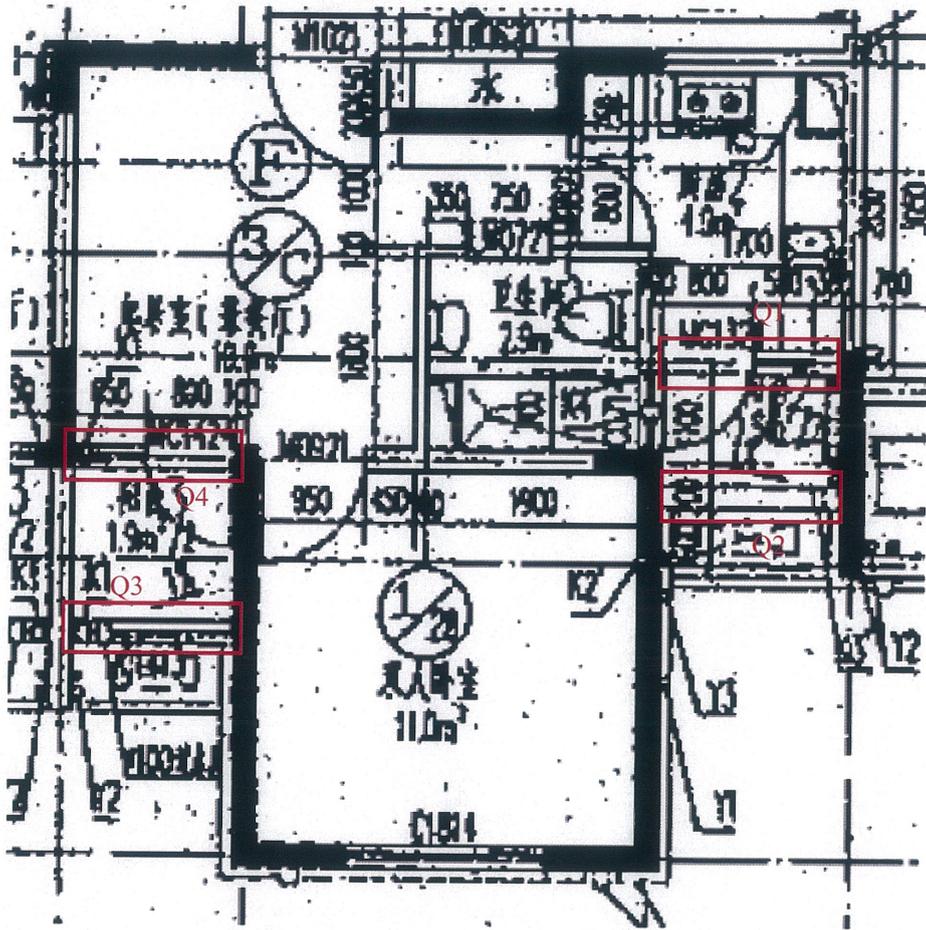


图 2.2 受检区域平面图（详图）

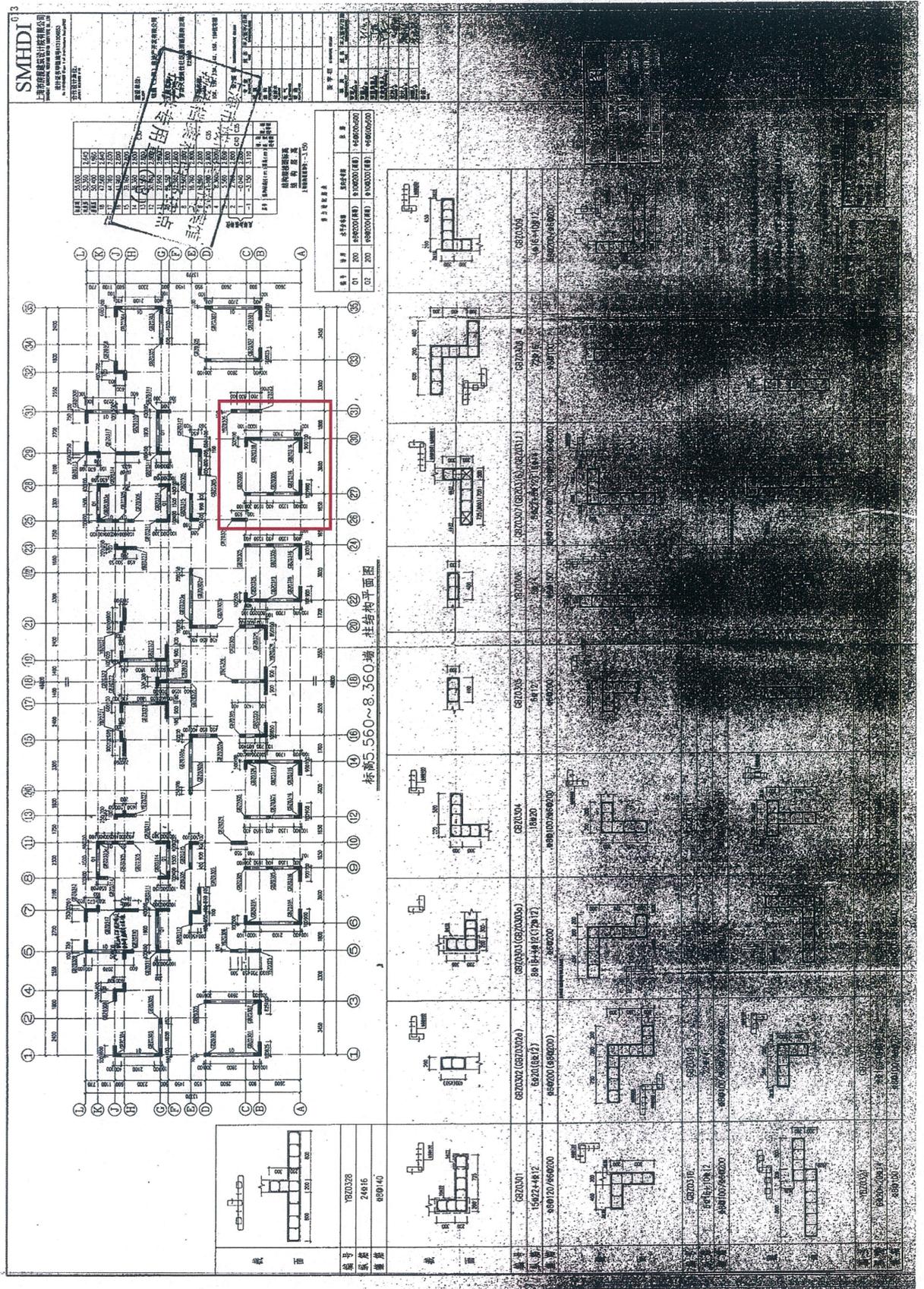


图 2.3 受检区域 5.560~8.360m 墙柱结构平面图



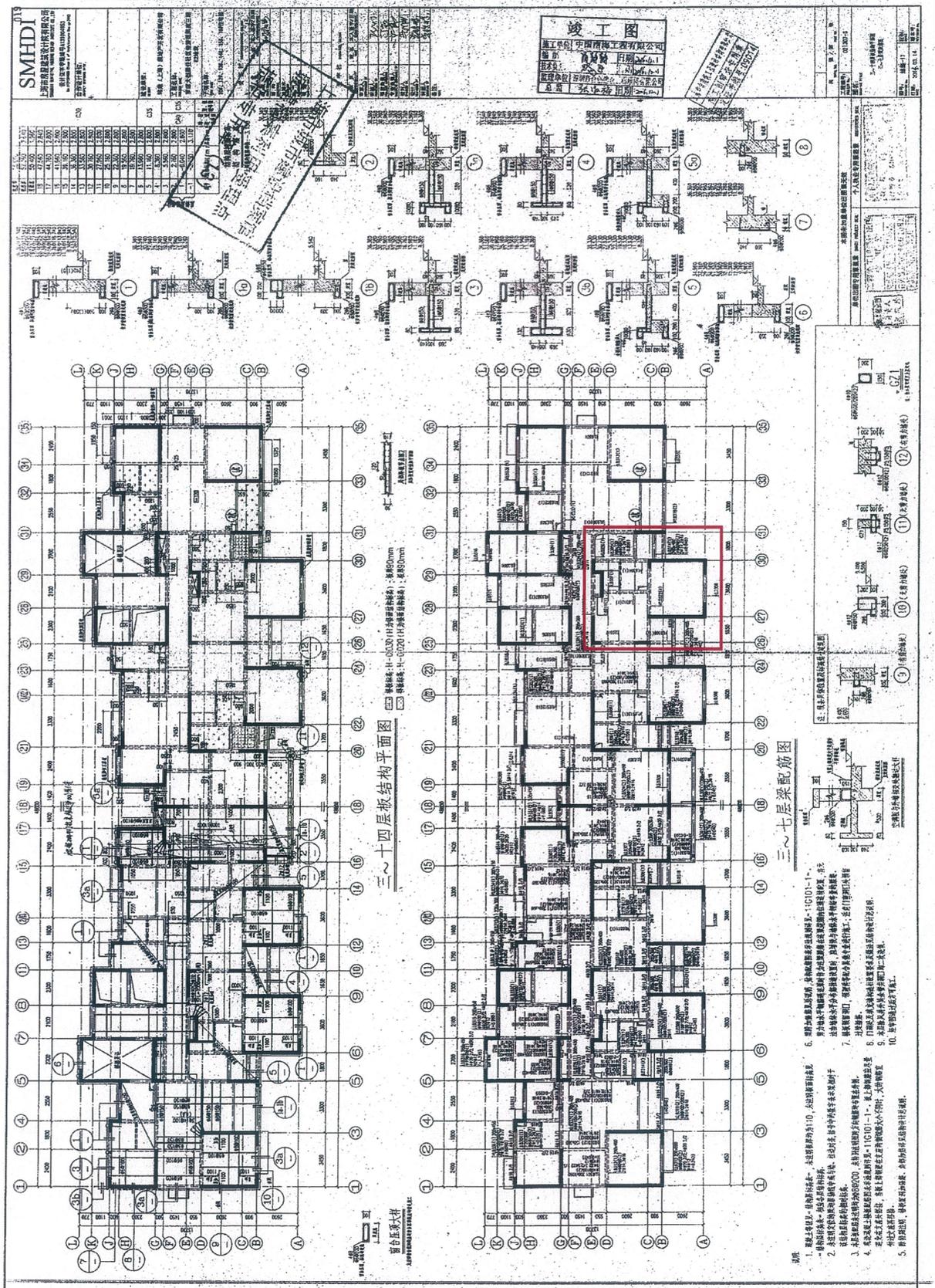


图 2.5 受检区域三~七层梁配筋图

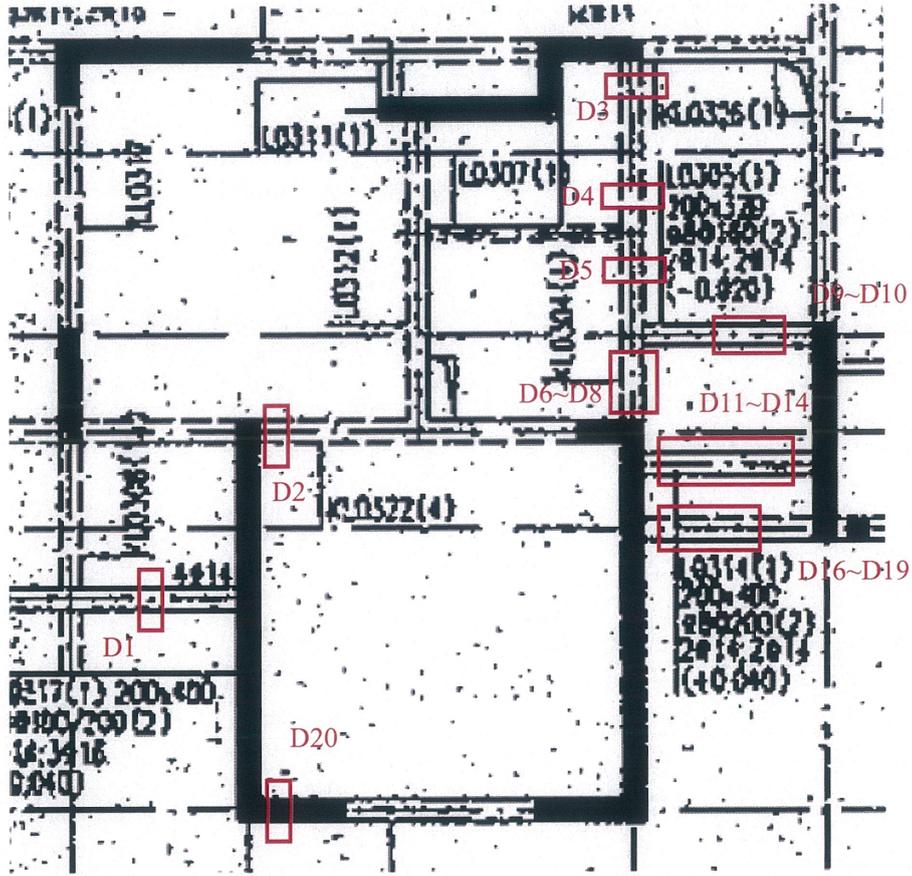


图 2.6 受检区域梁配筋图（详图）