

建筑物检测鉴定报告

工程名称：茶行街 18 号房屋

工程地址：江门市鹤山市鹤城镇昆源社区茶行街 18 号

委托单位：鹤山市鹤城镇人民政府

报告编号：PX【2026】A0002

广东鹏信工程检测鉴定有限公司

二〇二六年二月二日



茶行街 18 号房屋 检测鉴定报告

声 明

- 1、 本鉴定报告换页、涂改或剪贴后无效。
- 2、 报告无检测、编写、审核人签字无效。
- 3、 如对本鉴定报告有异议,请在报告发出 30 天内向本鉴定单位发出书面复议申请。
- 4、 本报告有效期为十二个月。

广东鹏信工程检测鉴定有限公司

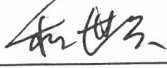
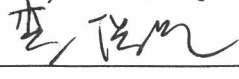
地址: 中山市东区街道新村新华街 18 号紫马科技创新产业园 C 栋 307

单元

电话: 0760-88662833

建筑物检测鉴定报告

报告编号: PX【2026】A0002

项目名称	茶行街 18 号房屋		
工程地址	江门市鹤山市鹤城镇昆源社区茶行街 18 号	建筑面积	180m²
委托单位	鹤山市鹤城镇人民政府	结构形式	混合结构
监理单位	/	层 数	二层
设计单位	/	设计时间	/
施工单位	/	竣工时间	不详
鉴定单位	广东鹏信工程检测鉴定有限公司	报告时间	2026 年 2 月
检测鉴定结论	1、委托方未提供该建筑物的设计图纸、施工和验收资料，该建筑目前闲置。 2、现场对该建筑具备观测条件的主要转角部位进行侧向位移测量，结果详见附件二。测量结果表明，该建筑测点的倾斜率（包括施工误差和外装修）最大为 0.49%。 3、该建筑室内地面、室外地台及各柱、墙脚暂未发现明显的开裂及沉陷现象。 4、该建筑物个别柱风化，部分柱露筋、风化、露筋锈蚀，部分梁破损、露筋、风化、露筋锈蚀，部分板露筋、风化、露筋锈蚀、保护层脱落，个别阳台护栏露筋、风化、露筋锈蚀，部分墙开裂，部分墙分离，部分板分离，部分墙分化，个别梁断裂，其余上部构件目前尚未发现存在明显可见的受力裂缝和损伤现象。裂缝及缺陷图片详见附件三。 5、该建筑物室内外装修严重损坏，水电设备无。 综上分析，根据现场检测 results 和《危险房屋鉴定标准》（JGJ 125-2016）对比分析、鉴定，该建筑地基为非危险状态，基础层危险性等级评定为 A_u 级，上部结构危险性等级评定为 D_u 级，综合评定该建筑危险性等级评为 D 级，即承重结构已不能满足安全使用要求，房屋整体处于危险状态，构成整幢危房。		
处理意见及建议	1、鉴于该建筑适修性较差，建议分别就加固修复和拆除重建两个方案经技术、经济评估后择优实施。 2、后续处理需委托有资质的单位进行设计和施工，并按照当地管理程序进行。 单位盖章： 2026 年 02 月 02 日		
现场鉴定人		报告编写人	
校 核 人		技术负责人	

目录

1、 工程概况	5
2 、工程资料检查	5
3、 鉴定目的、内容、仪器和依据	5
3.1 目的	5
3.2 内容	5
3.3 主要仪器	6
3.4 主要依据	6
4、 现场检查检测结果	6
4.1 建筑物工程资料及使用情况的调查	6
4.2 平面示意图测绘	6
4.3 结构变形测量	6
4.4 建筑物结构检查	7
5 建筑物危险性分析和评级	7
5.1 第一阶段	7
5.2 第二阶段	7
5.2.1 基础层	7
5.2.2 结构层	8
5.3 房屋危险性综合评定	8
6、 检测鉴定结论	8
7、 处理意见及建议	9
8、 附件	9

茶行街 18 号房屋 检测鉴定报告

1、工程概况

茶行街 18 号房屋位于江门市鹤山市鹤城镇昆源社区茶行街 18 号, 投资兴建者不详, 总面积 180m², 竣工时间不详。

2026 年 2 月, 鹤山市鹤城镇人民政府委托广东鹏信工程检测鉴定有限公司对茶行街 18 号房屋目前的建筑结构状况进行检测鉴定, 现根据现场检测和分析提出茶行街 18 号房屋检测鉴定报告。

根据委托方提供的资料及检测人员现场检查。该建筑物为二层混合结构, 建筑物采用现浇混凝土屋盖。

该建筑物地面为素混凝土地面, 外墙、内墙为混合砂浆找平面层扫白, 门为卷闸门、木门, 窗均为木窗。

2、工程资料检查

现收到委托方提供的资料如下:

委托方提供的房屋检测鉴定概况表一份。

3、鉴定目的、内容、仪器和依据

3.1 目的

根据《危险房屋鉴定标准》等规范与委托方提供的资料, 通过对房屋现场检查结果分析与评定, 提出该房屋检测鉴定报告, 为委托方掌握该建筑的危险性提供依据。

3.2 内容

根据委托方的要求, 本次检测鉴定的主要内容包括以下部分:

- 1、建筑物结构设计、施工资料、使用情况调查;
- 2、建筑地基基础检查以及变形观测;

- 3、建筑物上部承重结构损伤及其它缺陷检查;
- 4、建筑物围护结构、装修、设备等检查;
- 5、根据检测结果提出建筑物检测鉴定报告。

3.3 主要仪器

主要的检测仪器包括: 电子经纬仪 (DJD2-2GJA)、钢卷尺 (0-7.5m)、裂缝测宽仪(DJCK-2)、激光测距仪 (Y-9-1)。

3.4 主要依据

本次检测鉴定依据我国有关规范和标准, 主要有:

- 1.《建筑结构荷载规范》(GB50009-2012);
- 2.《危险房屋鉴定标准》(JGJ 125-2016);
- 3.《城市危险房屋管理规定》(建设部令第 129 号)(2004 年版);
- 4.《建筑地基基础设计规范》(GB50007-2024);
- 5.《建筑变形测量规范》(JGJ8—2016);
- 6.《建筑结构检测技术标准》(GB/T 50344-2019);
7. 委托方提供的其他相关工程资料。

4、现场检查检测结果

4.1 建筑物工程资料及使用情况的调查

现场对该建筑物工程资料及使用情况进行调查, 委托方未提供该建筑物的设计图纸、施工和验收资料, 该建筑目前闲置。

4.2 平面示意图测绘

现场对该房屋的平面示意图进行测绘, 该房屋建筑平面示意图详见附件一。

4.3 结构变形测量

现场对该建筑具备观测条件的主要转角部位进行侧向位移测量,

结果详见附件二。测量结果表明,该建筑测点的倾斜率(包括施工误差和外装修)最大为 0.49%。

4.4 建筑物结构检查

我公司受理委托后,公司派出检测鉴定人员于 2026 年 1 月现场对该建筑物进行了检查,具体检查结果如下:

1、该建筑室内地面、室外地台及各柱、墙脚暂未发现明显的开裂及沉陷现象。

2、该建筑物个别柱风化,部分柱露筋、风化、露筋锈蚀,部分梁破损、露筋、风化、露筋锈蚀,部分板露筋、风化、露筋锈蚀、保护层脱落,个别阳台护栏露筋、风化、露筋锈蚀,部分墙开裂,部分墙分离,部分板分离,部分墙分化,个别梁断裂,其余上部构件目前尚未发现存在明显可见的受力裂缝和损伤现象。裂缝及缺陷图片详见附件三。

3、根据检测人员现场观测,该建筑物室内外装修严重损坏,水电设备无。

5 建筑物危险性分析和评级

5.1 第一阶段

经现场勘查,该建筑地基暂未出现明显的沉降及滑移现象,土体暂未出现明显的整体剪切破坏、局部剪切破坏及刺入破坏现象。表明地基现时为非危险状态。

5.2 第二阶段

5.2.1 基础层

经现场勘查,该建筑室内地面、室外地台及各柱、墙脚暂未发现明显的开裂及沉陷现象,故基础层危险性等级评定为 A_u 级。

5.2.2 结构层

个别柱风化,部分柱露筋、风化、露筋锈蚀,部分梁破损、露筋、风化、露筋锈蚀,部分板露筋、风化、露筋锈蚀、保护层脱落,个别阳台护栏露筋、风化、露筋锈蚀,部分墙开裂,部分墙分离,部分板分离,部分墙分化,个别梁断裂,其余承重结构构件暂未发现明显的受力变形及开裂损坏等异常现象。楼层危险性等级评定为 D_u 级。

5.3 房屋危险性综合评定

根据房屋基础及上部结构构件危险程度的评定结果,综合评定该房屋的危险性等级为 D 级。

6、检测鉴定结论

1、委托方未提供该建筑物的设计图纸、施工和验收资料,该建筑目前闲置。

2、现场对该建筑具备观测条件的主要转角部位进行侧向位移测量,结果详见附件二。测量结果表明,该建筑测点的倾斜率(包括施工误差和外装修)最大为 0.49%。

3、该建筑室内地面、室外地台及各柱、墙脚暂未发现明显的开裂及沉陷现象。

4、该建筑物个别柱风化,部分柱露筋、风化、露筋锈蚀,部分梁破损、露筋、风化、露筋锈蚀,部分板露筋、风化、露筋锈蚀、保护层脱落,个别阳台护栏露筋、风化、露筋锈蚀,部分墙开裂,部分墙分离,部分板分离,部分墙分化,个别梁断裂,其余上部构件目前尚未发现存在明显可见的受力裂缝和损伤现象。裂缝及缺陷图片详见附件三。

5、该建筑物室内外装修严重损坏,水电设备无。

综上分析,根据现场检测结果和《危险房屋鉴定标准》(JGJ 125-2016)对比分析、鉴定,该建筑地基为非危险状态,基础层危险

性等级评定为 A_u 级, 上部结构危险性等级评定为 D_u 级, 综合评定该建筑危险性等级评为 D 级, 即承重结构已不能满足安全使用要求, 房屋整体处于危险状态, 构成整幢危房。

7、处理意见及建议

根据现场检测结果及委托方提供的资料进行的分析提出如下建议:

1、鉴于该建筑适修性较差, 建议分别就加固修复和拆除重建两个方案经技术、经济评估后择优实施。

2、后续处理需委托有资质的单位进行设计和施工, 并按照当地管理程序进行。

8、附件

附件一 结构平面示意图

附件二 建筑物顶点侧向位移检测结果

附件三 裂缝及缺陷摘录照片

广东鹏信工程检测鉴定有限公司

2026 年 02 月 02 日



附件一 结构平面示意图

附图 1-1: 结构平面示意图

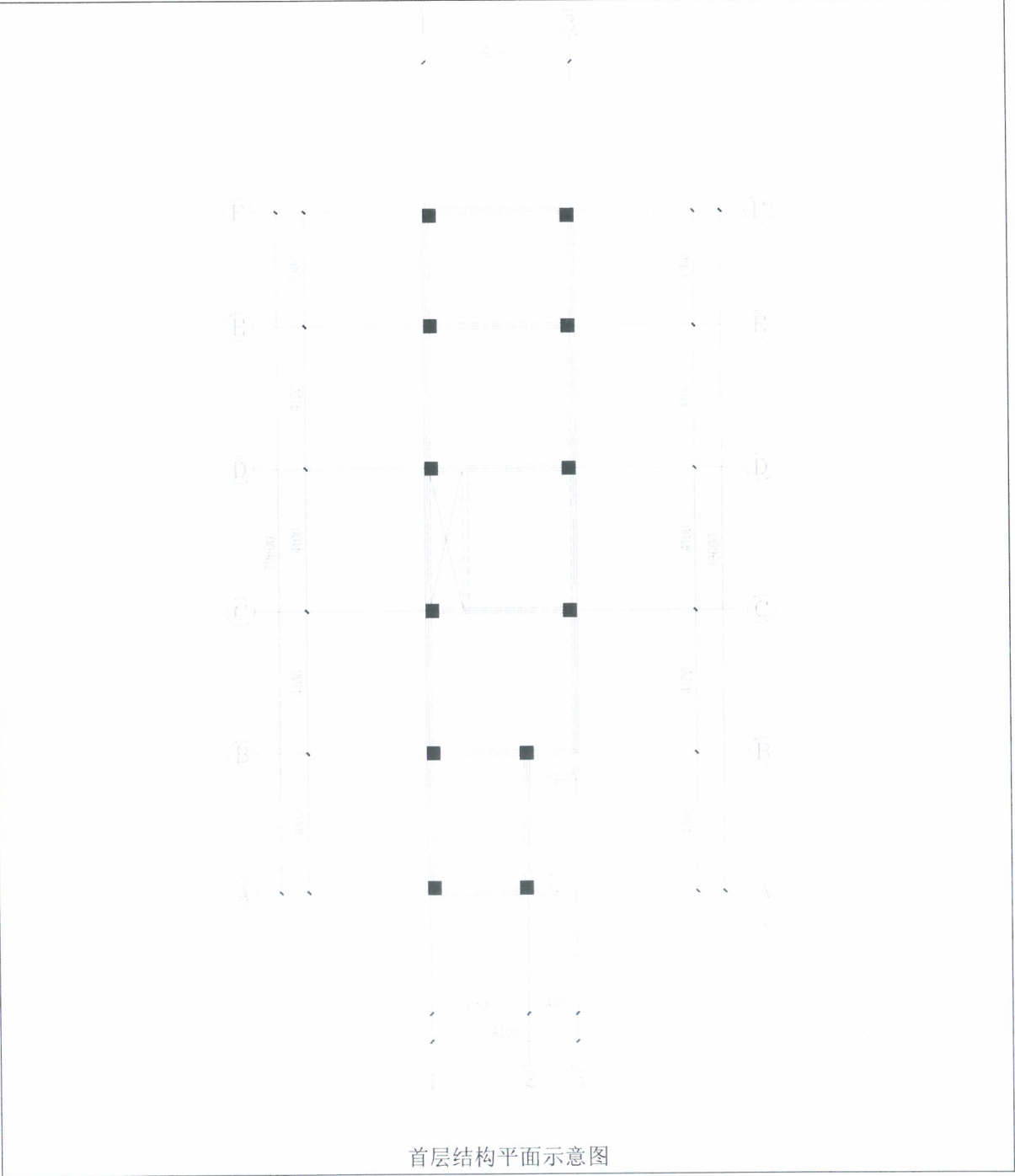
第 1 页, 共 2 页

工程名称: 茶行街 18 号房屋

检测仪器: 卷尺

检测时间: 2026 年 1 月 24 日

检测依据: 参照 GB50204-2015



附件一 结构平面示意图

附图 1-1: 结构平面示意图

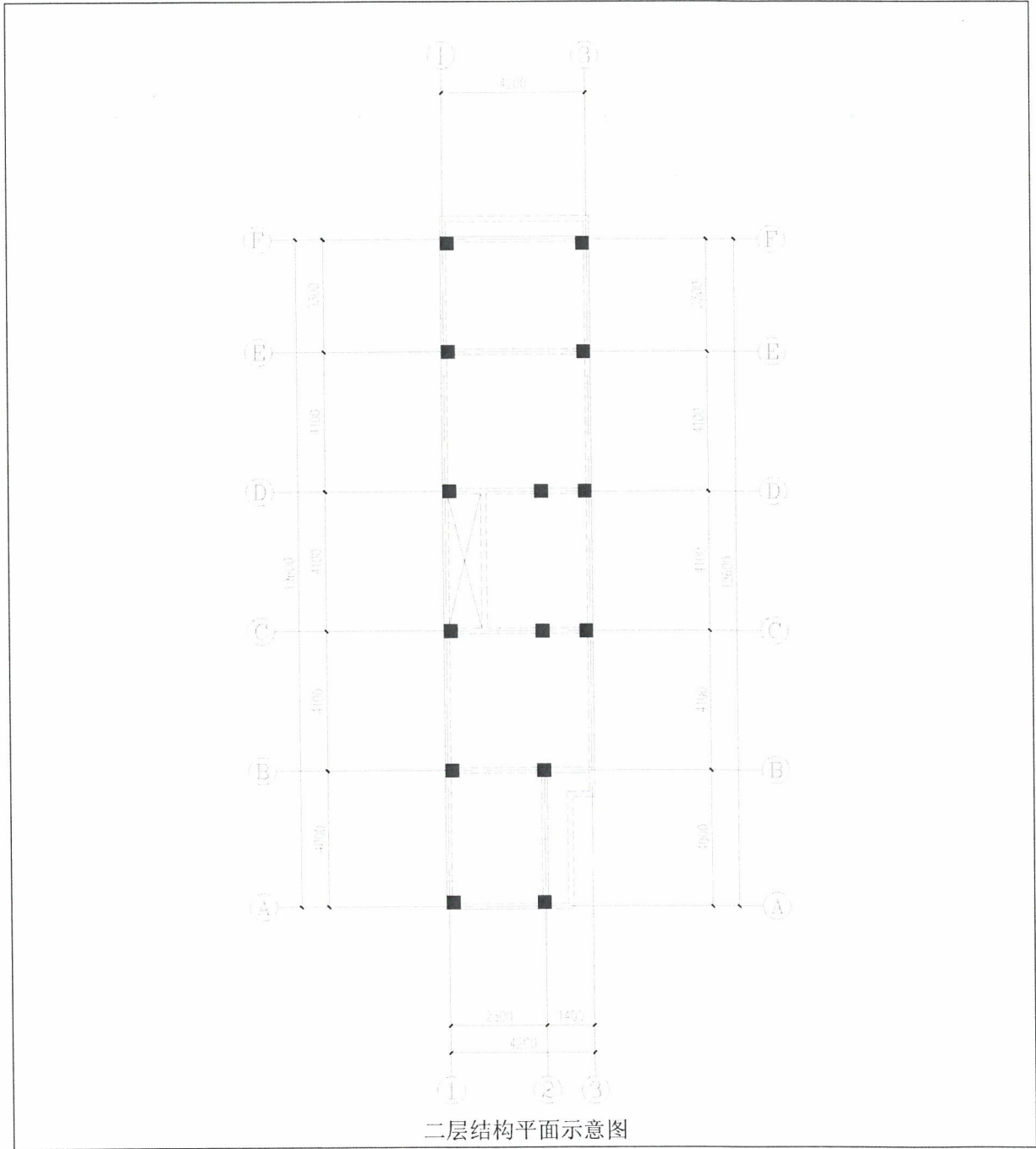
第 2 页, 共 2 页

工程名称: 茶行街 18 号房屋

检测仪器: 卷尺

检测时间: 2026 年 1 月 24 日

检测依据: 参照 GB50204-2015



附件二 建筑物顶点侧向位移检测结果

附表 2-1: 建筑物侧向位移检测结果

第 1 页, 共 1 页

检测仪器: 经纬仪

检测依据: GB/T 50344-2019、JGJ8-2016

检测日期: 2026 年 1 月 24 日

检测方式: 现场检测

测量位置	观测高度 (m)	侧向位移量 (mm)	倾斜方向	倾斜率
1×A	上标高 7.400 下标高 0.300	17.0	字母轴号增大方向	0.24%
1×F	上标高 4.200 下标高 0.400	5.0	数字轴号增大方向	0.13%
1×F	上标高 6.300 下标高 0.400	29.0	字母轴号增大方向	0.49%
备注	测量结果包括施工和装修偏差。			

附件三 裂缝及缺陷摘录照片

附图 3-1: 裂缝及缺陷摘录照片
检测时间: 2026 年 1 月 24 日

第 1 页, 共 22 页
检测方式: 现场检测

构件位置	照片	构件评级
二层柱 1×A 大面积破损、风化、露筋锈蚀		危险构件
天面梁 1~2×A 大面积破损、风化、露筋锈蚀		危险构件

附件三 裂缝及缺陷摘录照片

附图 3-1: 裂缝及缺陷摘录照片

第 2 页, 共 22 页

检测时间: 2026 年 1 月 24 日

检测方式: 现场检测

构件位置	照片	构件评级
天面梁 2×A~B 大面积破损、风化、露筋锈蚀		危险构件
天面梁 1~2×B 大 面积破损、风化、 露筋锈蚀		危险构件

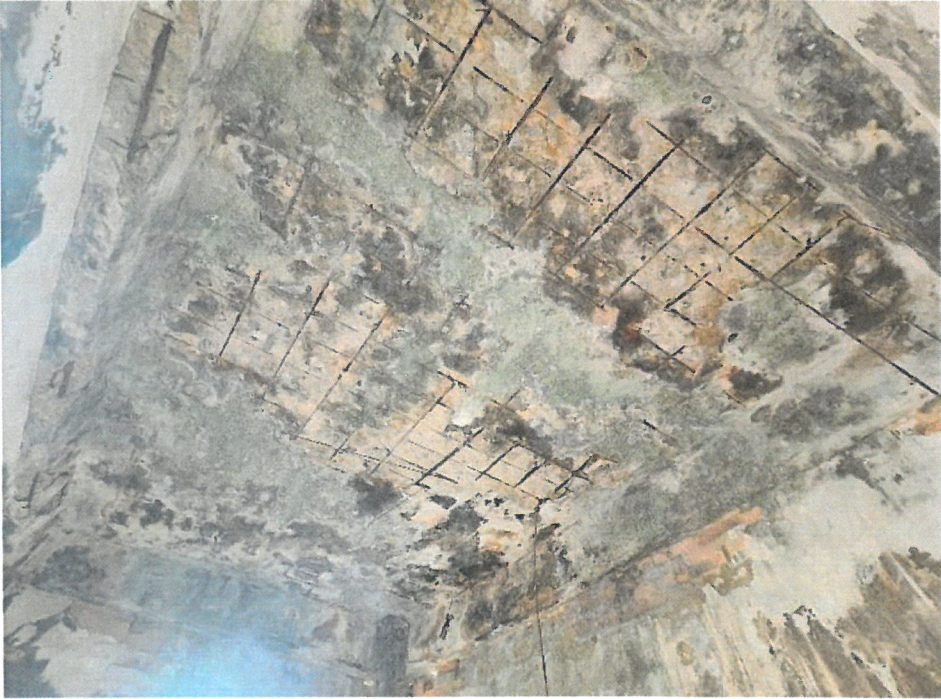
附件三 裂缝及缺陷摘录照片

附图 3-1: 裂缝及缺陷摘录照片

检测时间: 2026 年 1 月 24 日

第 3 页, 共 22 页

检测方式: 现场检测

构件位置	照片	构件评级
天面板 1~2×A~B 大面积露筋、风化、露筋锈蚀		危险构件
二层柱 2×B 大面积露筋、风化、露筋锈蚀		危险构件

附件三 裂缝及缺陷摘录照片

附图 3-1: 裂缝及缺陷摘录照片

第 4 页, 共 22 页

检测时间: 2026 年 1 月 24 日

检测方式: 现场检测

构件位置	照片	构件评级
二层阳台护栏 1/2×A~B 大面积露筋、风化、露筋锈蚀		危险构件
屋面挑梁、挑板 1/2×A~B 大面积露筋、风化、露筋锈蚀		危险构件

附件三 裂缝及缺陷摘录照片

附图 3-1: 裂缝及缺陷摘录照片
检测时间: 2026 年 1 月 24 日

第 5 页, 共 22 页
检测方式: 现场检测

构件位置	照片	构件评级
屋面挑梁、挑板 1/2×A~B 大面积 露筋、风化、露 筋锈蚀		危险 构件
屋面板 1~3×B~C 大面 积露筋、风化、 露筋锈蚀		危险 构件

附件三 裂缝及缺陷摘录照片

附图 3-1: 裂缝及缺陷摘录照片

检测时间: 2026 年 1 月 24 日

第 6 页, 共 22 页

检测方式: 现场检测

构件位置	照片	构件评级
天面梁 3×B~C 大面积露筋、风化、露筋锈蚀		危险构件
天面梁 3×C~D 大面积露筋、风化、露筋锈蚀		危险构件

附件三 裂缝及缺陷摘录照片

附图 3-1: 裂缝及缺陷摘录照片

检测时间: 2026 年 1 月 24 日

第 7 页, 共 22 页

检测方式: 现场检测

构件位置	照片	构件评级
天面板 1~3×C~D 大面积露筋、风化、露筋锈蚀		危险构件
天面梯梁 1/1×C~D 大面积露筋、风化、露筋锈蚀		危险构件

附件三 裂缝及缺陷摘录照片

附图 3-1: 裂缝及缺陷摘录照片

第 8 页, 共 22 页

检测时间: 2026 年 1 月 24 日

检测方式: 现场检测

构件位置	照片	构件评级
天面梁 1~3×D 大面积露筋、风化、露筋锈蚀		危险构件
天面梁 1×C~D 大面积露筋、风化、露筋锈蚀		危险构件

附件三 裂缝及缺陷摘录照片

附图 3-1: 裂缝及缺陷摘录照片

第 9 页, 共 22 页

检测时间: 2026 年 1 月 24 日

检测方式: 现场检测

构件位置	照片	构件评级
天面梁 3×D~E 大面积露筋、风化、露筋锈蚀		危险构件
天面板 1~3×D~E 大面积露筋、风化、露筋锈蚀		危险构件

附件三 裂缝及缺陷摘录照片

附图 3-1: 裂缝及缺陷摘录照片

检测时间: 2026 年 1 月 24 日

第 10 页, 共 22 页

检测方式: 现场检测

构件位置	照片	构件评级
天面板 1~3×E~F 大面积露筋、风化、露筋锈蚀		危险构件
二层墙 1×E~F 贯穿竖向裂缝		危险构件

附件三 裂缝及缺陷摘录照片

附图 3-1: 裂缝及缺陷摘录照片
检测时间: 2026 年 1 月 24 日

第 11 页, 共 22 页
检测方式: 现场检测

构件位置	照片	构件评级
二层墙 1×E~F 贯穿竖向裂缝		危险构件
梯屋顶板 1~1/1×C~D 保护层脱落、风化、露筋锈蚀		危险构件

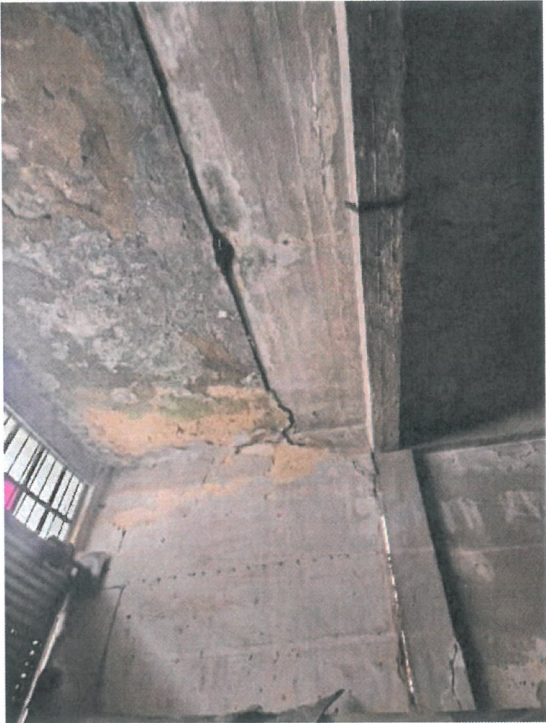
附件三 裂缝及缺陷摘录照片

附图 3-1: 裂缝及缺陷摘录照片

检测时间: 2026 年 1 月 24 日

第 12 页, 共 22 页

检测方式: 现场检测

构件位置	照片	构件评级
二层板 1~3×E~F 贯穿分离		危险构件
二层板、首层墙 1~3×E~F 贯穿分离		危险构件

附件三 裂缝及缺陷摘录照片

附图 3-1: 裂缝及缺陷摘录照片
检测时间: 2026 年 1 月 24 日

第 13 页, 共 22 页
检测方式: 现场检测

构件位置	照片
二层板 1~3×D~E 局部 露筋锈蚀	
首层墙风化	

附件三 裂缝及缺陷摘录照片

附图 3-1: 裂缝及缺陷摘录照片
检测时间: 2026 年 1 月 24 日

第 14 页, 共 22 页
检测方式: 现场检测

构件位置	照片
首层墙风化	
	

附件三 裂缝及缺陷摘录照片

附图 3-1: 裂缝及缺陷摘录照片

第 15 页, 共 22 页

检测时间: 2026 年 1 月 24 日

检测方式: 现场检测

构件位置	照片	构件评级
首层墙风化		/
二层梯板 1~1/1×C~D 大面积露筋、风化、露筋锈蚀		危险构件

附件三 裂缝及缺陷摘录照片

附图 3-1: 裂缝及缺陷摘录照片
检测时间: 2026 年 1 月 24 日

第 16 页, 共 22 页
检测方式: 现场检测

构件位置	照片	构件评级
首层柱 3×C 大面积露筋、风化、露筋锈蚀		危险构件
二层梁 1~3×C 大面积露筋、风化、露筋锈蚀		危险构件

附件三 裂缝及缺陷摘录照片

附图 3-1: 裂缝及缺陷摘录照片
检测时间: 2026 年 1 月 24 日

第 17 页, 共 22 页
检测方式: 现场检测

构件位置	照片	构件评级
二层板 1~3×B~C 大面积露筋、风化、露筋锈蚀		危险构件
首层柱 2×B 大面积露筋、风化、露筋锈蚀		危险构件

附件三 裂缝及缺陷摘录照片

附图 3-1: 裂缝及缺陷摘录照片
检测时间: 2026 年 1 月 24 日

第 18 页, 共 22 页
检测方式: 现场检测

构件位置	照片	构件评级
二层板 1~2×A~B 大面积露筋、风化、露筋锈蚀		危险构件
二层梁 1~2×B 大面积露筋、风化、露筋锈蚀		危险构件

附件三 裂缝及缺陷摘录照片

附图 3-1: 裂缝及缺陷摘录照片

第 19 页, 共 22 页

检测时间: 2026 年 1 月 24 日

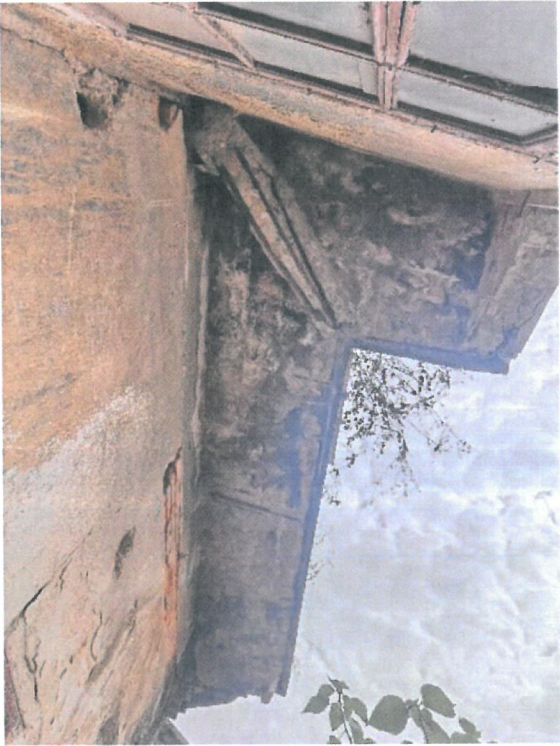
检测方式: 现场检测

构件位置	照片	构件评级
二层梁 1×A~B 大面积露筋、风化、露筋锈蚀		危险构件
二层梁 3×B~C 大面积露筋、风化、露筋锈蚀		危险构件

附件三 裂缝及缺陷摘录照片

附图 3-1: 裂缝及缺陷摘录照片
检测时间: 2026 年 1 月 24 日

第 20 页, 共 22 页
检测方式: 现场检测

构件位置	照片	构件评级
二层挑梁、挑板 1/2×A~B 大面积 露筋、风化、露 筋锈蚀		危险 构件
二层柱 1×A 大面 积露筋、风化、 露筋锈蚀		危险 构件

附件三 裂缝及缺陷摘录照片

附图 3-1: 裂缝及缺陷摘录照片
检测时间: 2026 年 1 月 24 日

第 21 页, 共 22 页
检测方式: 现场检测

构件位置	照片	构件评级
首层柱 1×B 大面积露筋、风化、露筋锈蚀		危险构件
首层柱 1×E 大面积露筋、风化、露筋锈蚀		危险构件

附件三 裂缝及缺陷摘录照片

附图 3-1: 裂缝及缺陷摘录照片
检测时间: 2026 年 1 月 24 日

第 22 页, 共 22 页
检测方式: 现场检测

构件位置	照片	构件评级
首层柱 1×F 大面积露筋、风化、露筋锈蚀		危险构件
二层梁 1×E~F 断裂		危险构件



2026



茶行街 18 号房屋外观照片