

检 验 报 告

报告编号: RBPQZ250060



工程名称: 涂寨镇山尾坝内村李祖辉（康爱珍）住宅楼

委托单位: 惠安县城市管理和综合执法局

检测内容: 结构部分拆除可行性评估

报告日期: 2025. 10. 11



福建省延兴工程技术有限公司

Fujian Provincial Yanxing Engineering Technology Co., Ltd.

结构部分拆除可行性评估报告

YXJCE02-JD083-2024

工程名称	涂寨镇山尾坝内村李祖辉（康爱珍）住宅楼	委托编号	YXW25B00458
委托单位	惠安县城市管理和综合执法局	委托日期	2025. 09. 30
工程地点	泉州市惠安县涂寨镇山尾坝内村	检验日期	2025. 10. 02
检验性质	委托检验	检验内容	结构部分拆除可行性评估
检 验 依 据	1. 《民用建筑可靠性鉴定标准》（GB 50292-2015） 2. 《混凝土结构工程施工质量验收规范》（GB 50204-2015） 3. 《建筑拆除工程安全技术规范》（JGJ 147-2016） 4. 委托方提供的该项目的测绘报告及设计图纸		
工 程 概 况	本工程由两栋建筑单体组成，1#楼为地下一层、地上五层现浇钢筋混凝土框架结构，地下一层层高约 4.00m，一层层高约 5.00m，二层层高约 4.50m，三至五层层高均约 4.00m，室内外高差 0.80m，房屋总高度约 22.30m（至檐口），建筑面积约 3017.48m²，约于 2022 年左右建成。2#楼为地上二层现浇钢筋混凝土框架结构，一层层高约 5.00m，二层层高约 4.50m，室内外高差 0.80m，房屋总高度约 10.30m（至檐口），建筑面积约 1202.49m²，约于 2022 年左右建成。 现针对李祖辉（康爱珍）住宅楼的超建区域开展拆除可行性评估，包括评估拆除工作是否受限于现有技术、拆除工作作业面、建筑垃圾转运方式、是否影响合法建筑安全以及拆除施工对相邻建筑群正常使用的影响。		
评估结论与建议	经现场走访有关部门人员了解，李祖辉（康爱珍）住宅楼的超建区域由 1#楼违法超建（约于 1~1/3 轴交 1/A~E 轴及 1~8 轴交 A~1/B 轴范围内）（一层超用地红线外的面积约 50.91m²，合 0.0764 亩；一层用地红线内超建面积约 348.63m²，合 0.5229 亩）和 2#楼违法超建（约于 1~6 轴交 1/D~G 轴范围内）（一层用地红线内超建面积约 379.13m²，合 0.5687 亩）两部分组成，针对李祖辉（康爱珍）住宅楼的超建区域开展拆除可行性评估。根据该建筑物的现场勘测结果进行分析，可以得出以下结论： （1）1#楼违法扩建区域（约于 1~1/3 轴交 1/A~E 轴及 1~8 轴交 A~1/B 轴范围内） ①该单体为框架结构，已形成稳定、完整的结构体系，违法扩建区域承载重要传力功能（涉及主要承载墙、柱、承重梁），部分拟拆除区域位于主要承重梁跨中位置，该位置为弯矩与挠度的最大值区域，拟拆除房屋违法扩建区域，将影响构件传力路径，影响结构体系整体性，且拆除施工振动较大，可能导致关联承重构件、围护构件开裂或裂缝发展等损伤，影响合法建筑物本体的结构安全； ②采用人工拆除，现有拆除技术条件较难保证施工过程的安全，可能造成人身意外伤害、财产损失，影响相邻建筑结构安全及正常使用（如施工振动、高空飞石、建筑扬尘污染、垃圾转运作业等）。 （本栏以下空白） （转下页）		

项目负责人：曾康文

(接上页)

评估结论 与建议	(2)2#楼违法扩建区域(约于 1~6 轴交 1/D~G 轴范围内) ①该单体为框架结构,已形成稳定、完整的结构体系,违法扩建区域承载重要传力功能(涉及主要承载柱、承重梁),部分拟拆除区域位于主要承重梁跨中位置,该位置为弯矩与挠度的最大值区域,拟拆除房屋违法扩建区域,将影响构件传力路径,影响结构体系整体性,且拆除施工振动较大,可能导致关联承重构件、围护构件开裂或裂缝发展等损伤,影响合法建筑物本体的结构安全; ②采用人工拆除,现有拆除技术条件较难保证施工过程的安全,可能造成人身意外伤害、财产损失,影响相邻建筑结构安全及正常使用(如施工振动、高空飞石、建筑扬尘污染、垃圾转运作业等)。 综上所述,李祖辉(康爱珍)住宅楼项目 1#楼违法扩建区域(约于 1~1/3 轴交 1/A~E 轴及 1~8 轴交 A~1/B 轴范围内)及 2#楼违法扩建区域(约于 1~6 轴交 1/D~G 轴范围内)的拆除会影响合法建筑物本体的结构安全,并可能影响相邻建筑物、构筑物的安全及使用,不建议对该部分进行拆除。 (本栏以下空白) 
备注	本次评估仅针对拆除超建区域带来的影响,不涉及该建筑本身施工质量、结构安全性及抗震性能。

项目负责: 康爱珍

一、工程概况

本工程由两栋建筑单体组成, 1#楼为地下一层、地上五层现浇钢筋混凝土框架结构, 地下一层层高约 4.00m, 一层层高约 5.00m, 二层层高约 4.50m, 三至五层层高均约 4.00m, 室内外高差 0.80m, 房屋总高度约 22.30m (至檐口), 建筑面积约 3017.48m², 约于 2022 年左右建成。2#楼为地上二层现浇钢筋混凝土框架结构, 一层层高约 5.00m, 二层层高约 4.50m, 室内外高差 0.80m, 房屋总高度约 10.30m (至檐口), 建筑面积约 1202.49m², 约于 2022 年左右建成。

经现场走访有关部门人员了解, 李祖辉(康爱珍)住宅楼的超建区域由 1#楼违法超建(约于 1~1/3 轴交 1/A~E 轴及 1~8 轴交 A~1/B 轴范围内)(一层超用地红线外的面积约 50.91m², 合 0.0764 亩; 一层用地红线内超建面积约 348.63m², 合 0.5229 亩)和 2#楼违法超建(约于 1~6 轴交 1/D~G 轴范围内)(一层用地红线内超建面积约 379.13m², 合 0.5687 亩)两部分组成, 详见图 1。

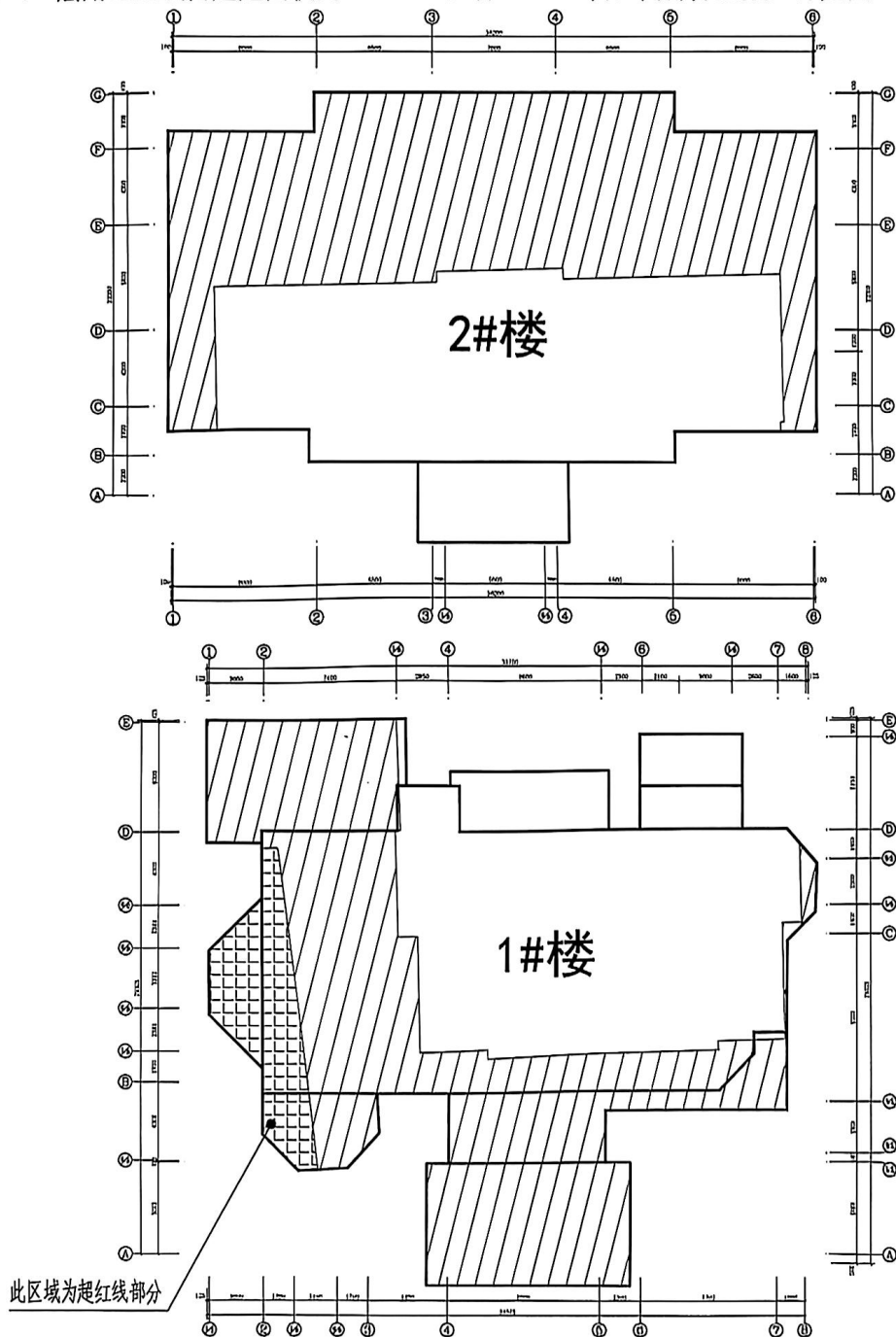


图 1: 超建区域平面示意图(图中尺寸单位为 mm)(图中阴影区域为超建区域)

二、评估目的

针对涂寨镇山尾坝内村李祖辉(康爱珍)住宅楼的超建区域开展拆除可行性评估,包括评估拆除工作是否受限于现有技术、拆除工作作业面、建筑垃圾转运方式、是否影响合法建筑、安全以及拆除施工对相邻建筑群正常使用的影响。

三、现场查勘与检测

我司人员于 2025 年 10 月 02 日对该项目两栋建筑现状进行以下调查和勘测工作:

(1)建筑物建筑、结构平面布置及周边环境调查

本工程由两栋建筑单体组成,1#楼为地下一层、地上五层现浇钢筋混凝土框架结构,2#楼为地上二层现浇钢筋混凝土框架结构,经现场勘查,本工程外观、内部详见附件照片 1~20,现状建筑、结构平面布置示意图详见附件附图 1~22。

(2)地基基础及结构整体性检查

现阶段两栋建筑均未发现建筑物基础周边地面存在明显开裂和沉陷,未见因基础老化、腐蚀、酥碎、折断导致上部结构出现明显倾斜、位移、裂缝、扭曲等问题。

本工程 1#楼采用地下一层、地上五层现浇钢筋混凝土框架结构,2#楼采用地上二层现浇钢筋混凝土框架结构,结构均为双向抗侧力体系,构件选型正确,竖向传力路线清晰,竖向抗侧力构件连续,形成完整的竖向荷载传力体系。

(3)结构构件的裂缝、变形等损伤检查

现阶段两栋建筑钢筋砼柱、梁、板及节点均尚未发现存在明显不适于继续承载的变形、开裂和破坏现象,结构构件工作状态均未见明显异常。

(4)围护结构检查

两栋建筑各层填充墙体均未发现明显变形和开裂现象;屋面防水构造及设施基本完好,无明显渗漏及积水,围护结构工作状态均未见明显异常。

四、结论

针对涂寨镇山尾坝内村李祖辉(康爱珍)住宅楼的超建区域开展拆除可行性评估。根据该建筑物的现场勘测结果进行分析,可以得出以下结论:

(1)1#楼违法超建区域(约于 1~1/3 轴交 1/A~E 轴及 1~8 轴交 A~1/B 轴范围内)

①该单体为框架结构,已形成稳定、完整的结构体系,违法扩建区域承载重要传力功能(涉及主要承载墙、柱、承重梁),部分拟拆除区域位于主要承重梁跨中位置,该位置为弯矩与挠度的最大值区域,拟拆除房屋违法扩建区域,将影响构件传力路径,影响结构体系整体性,且拆除施工振动较大,可能导致关联承重构件、围护构件开裂或裂缝发展等损伤,影响合法建筑物本体的结构安全;

②采用人工拆除,现有拆除技术条件较难保证施工过程的安全,可能造成人身意外伤害、财产损失,影响相邻建筑结构安全及正常使用(如施工振动、高空飞石、建筑扬尘污染、垃圾转运作业等)。

(2)2#楼违法扩建区域(约于 1~6 轴交 1/D~G 轴范围内)

①该单体为框架结构,已形成稳定、完整的结构体系,违法扩建区域承载重要传力功能(涉及主要承载柱、承重梁),部分拟拆除区域位于主要承重梁跨中位置,该位置为弯矩与挠度的最大值区域,拟拆除房屋违法扩建区域,将影响构件传力路径,影响结构体系整体性,且拆除施工振动较大,可能导致关联承重构件、围护构件开裂或裂缝发展等损伤,影响合法建筑物本体的结构安全;

②采用人工拆除,现有拆除技术条件较难保证施工过程的安全,可能造成人身意外伤害、财产损失,影响相邻建筑结构安全及正常使用(如施工振动、高空飞石、建筑扬尘污染、垃圾转运作业等)。

综上所述,涂寨镇山尾坝内村李祖辉(康爱珍)住宅楼 1#楼违法超建区域(约于 1~1/3 轴交 1/A~E 轴及 1~8 轴交 A~1/B 轴范围内)及 2#楼违法超建区域(约于 1~6 轴交 1/D~G 轴范围内)的拆除会影响合法建筑物本体的结构安全,并可能影响相邻建筑物、构筑物的安全及使用,不建议对该部分进行拆除。

附录



221301060640

检测依据、仪器与数据

附录 现场检测结果

一、现场检测主要仪器设备表

检测仪器汇总表

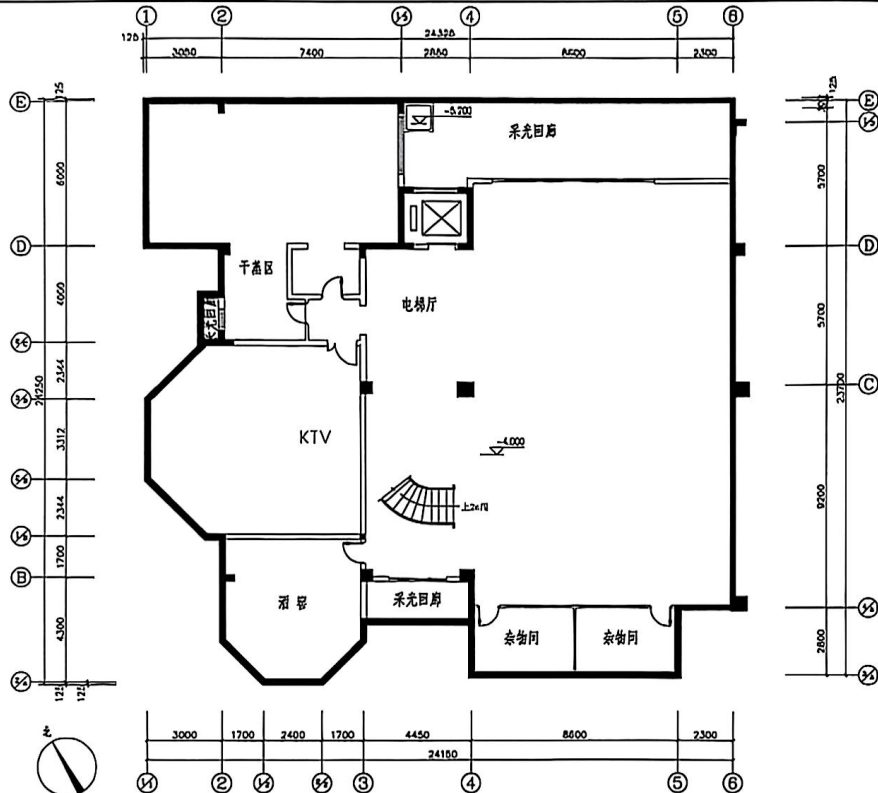
附表 1

仪器名称	型号规格	管理编号
手持式激光测距仪	D2	YX-2089
钢卷尺	5m	YX-1873
混凝土钢筋检测仪	ZBL-R630	YX-1870

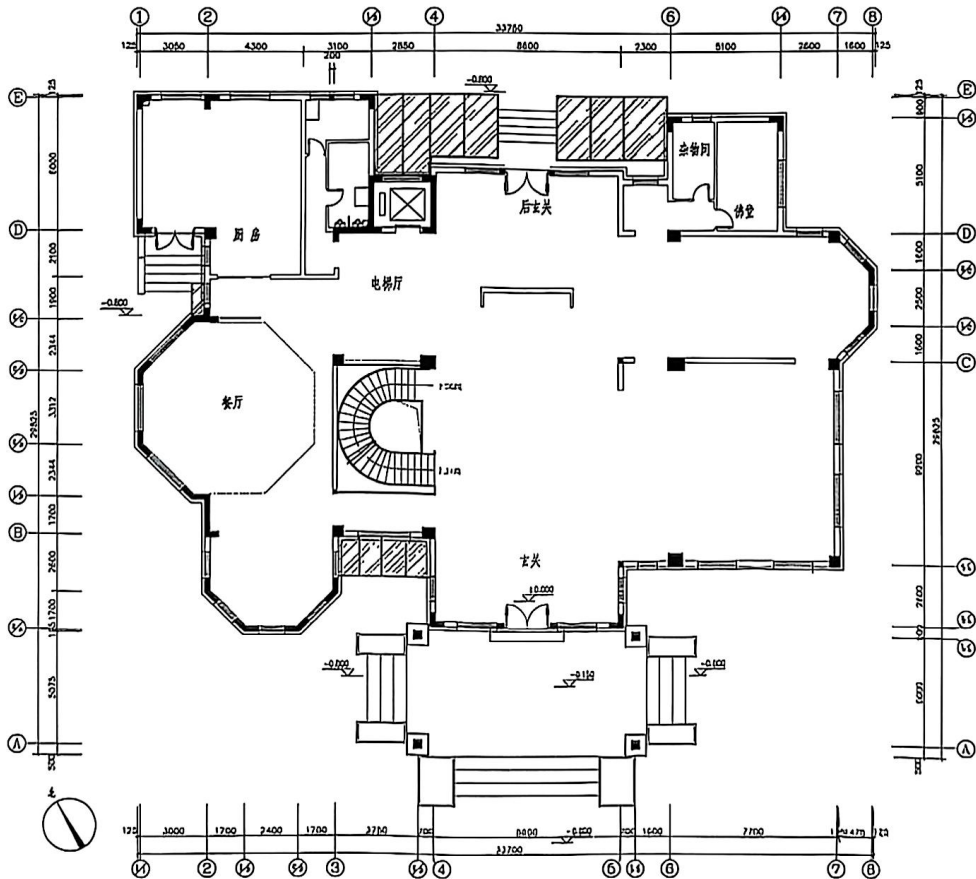
二、主要检测依据

- 1. 《建筑结构检测技术标准》（GB/T 50344-2019）
- 2. 《混凝土结构现场检测技术标准》（GB/T 50784-2013）
- 3. 《混凝土中钢筋检测技术标准》（JGJ/T 152-2019）

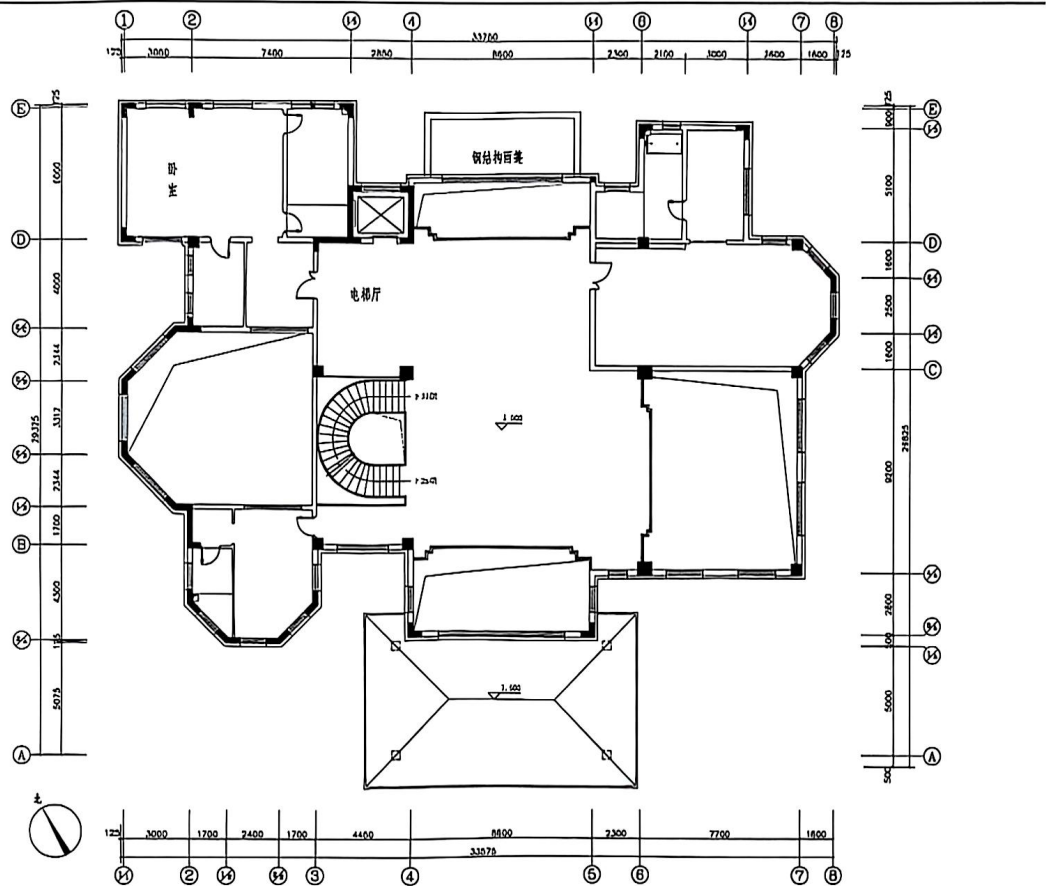
(本页以下空白)



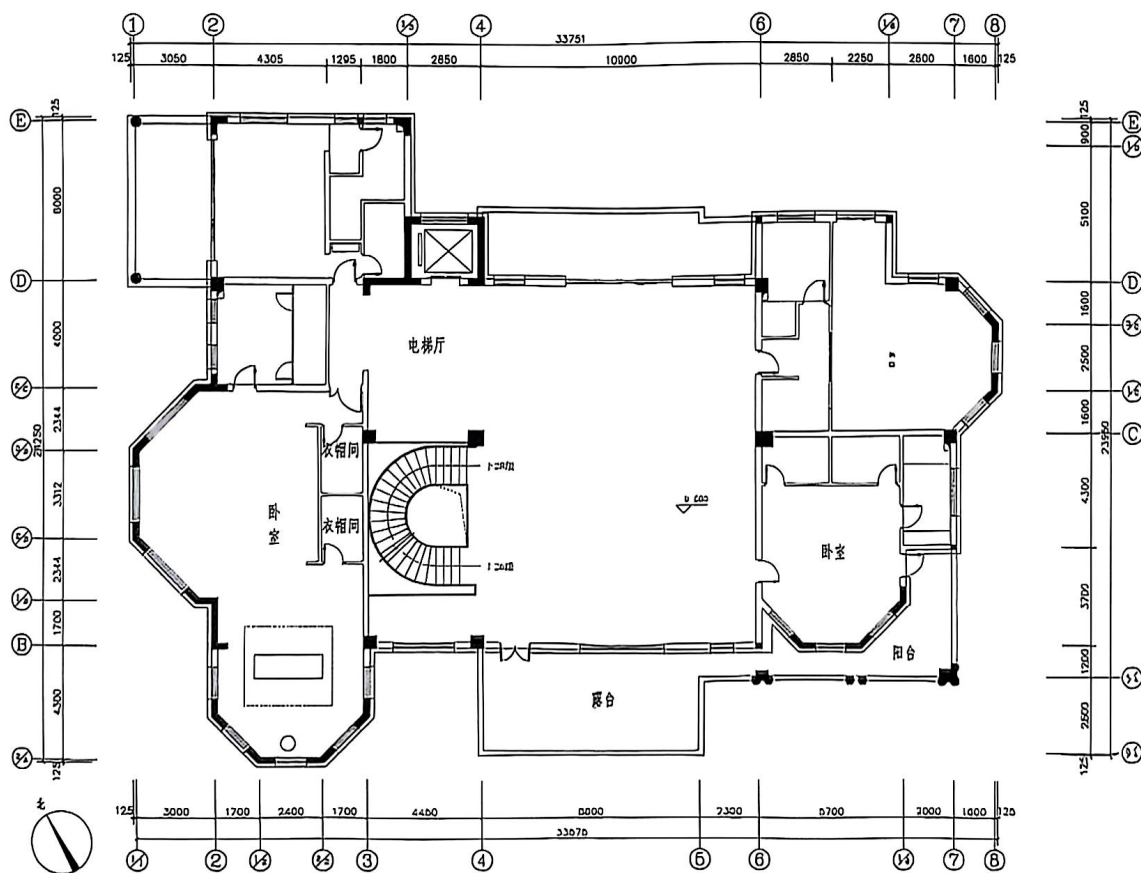
附图 1 1#楼地下一层建筑平面图(图中标高单位为 m, 其余尺寸单位为 mm)



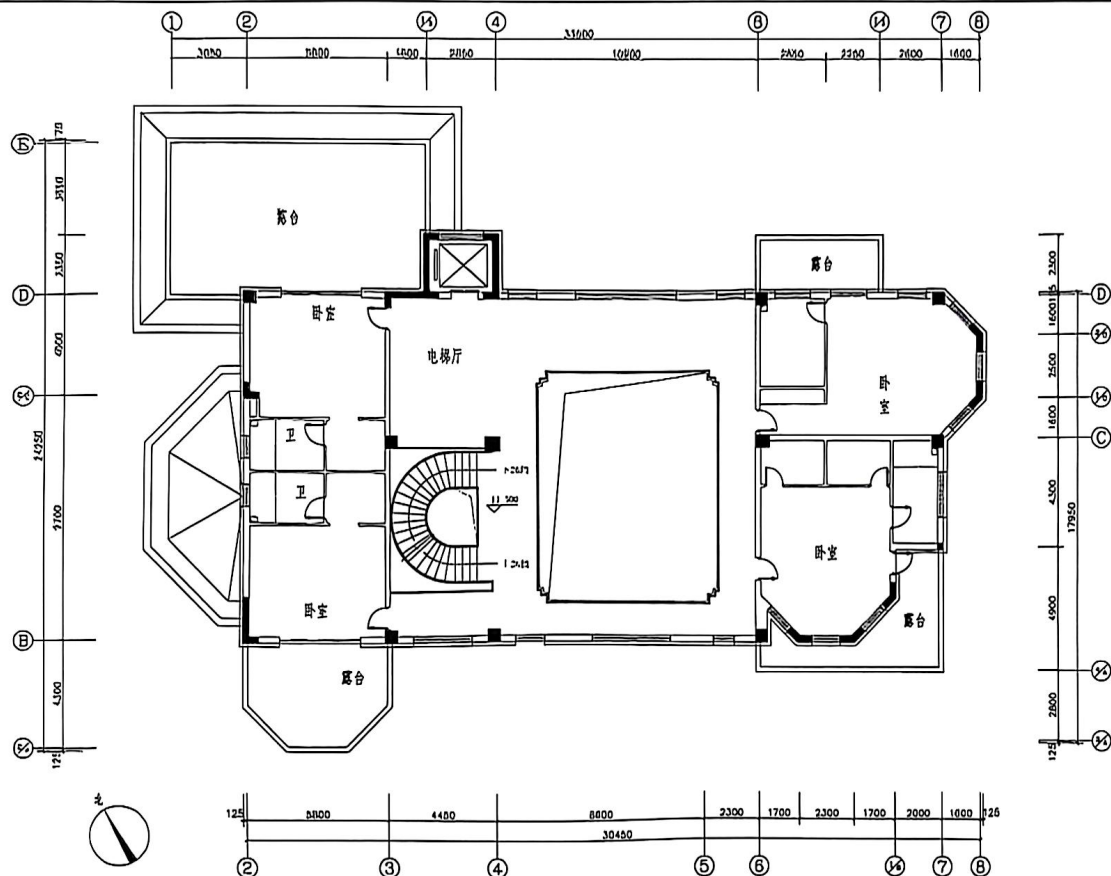
附图 2 1#楼一层建筑平面图(图中标高单位为 m, 其余尺寸单位为 mm)



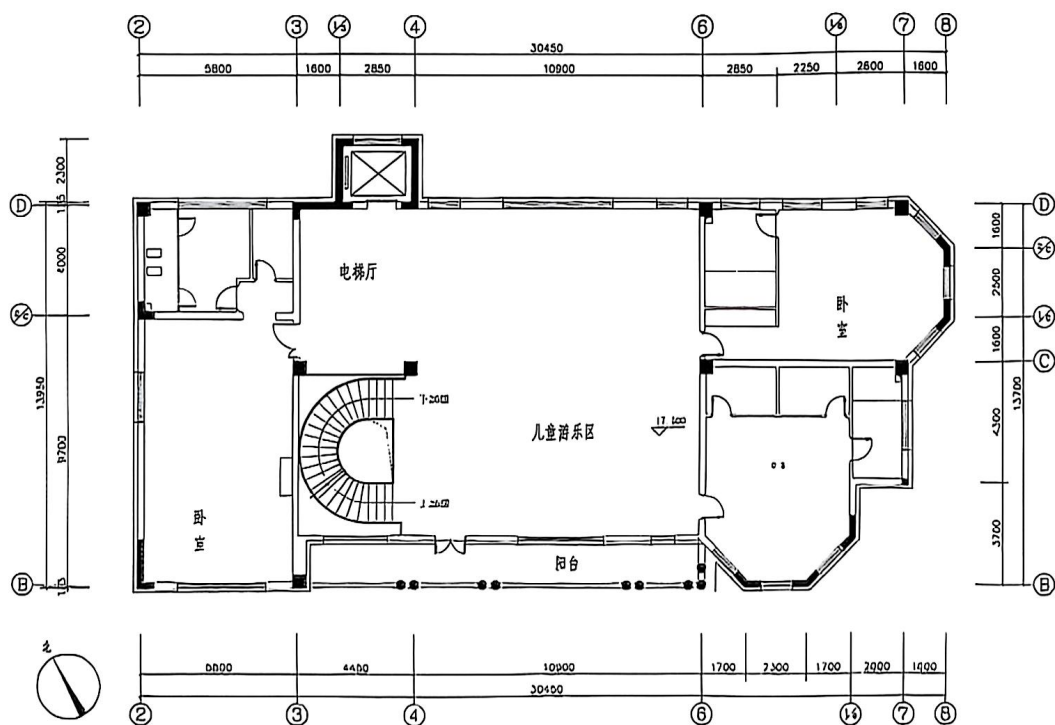
附图 3 1#楼二层建筑平面图(图中标高单位为 m, 其余尺寸单位为 mm)



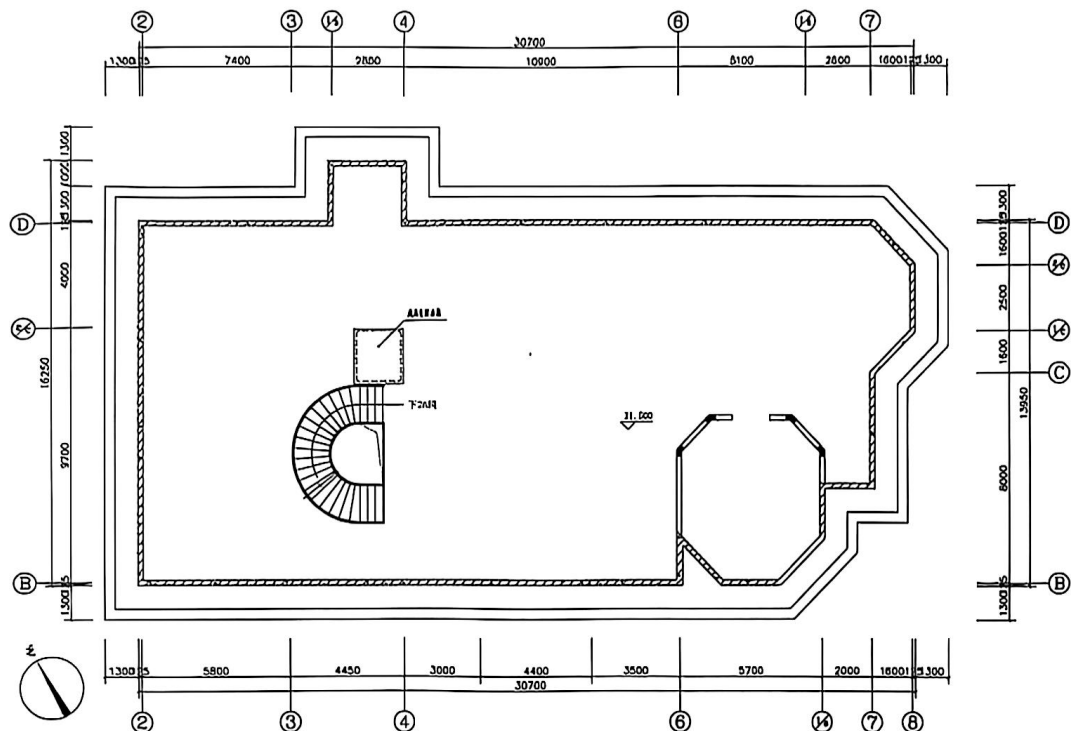
附图 4 1#楼三层建筑平面图(图中标高单位为 m, 其余尺寸单位为 mm)



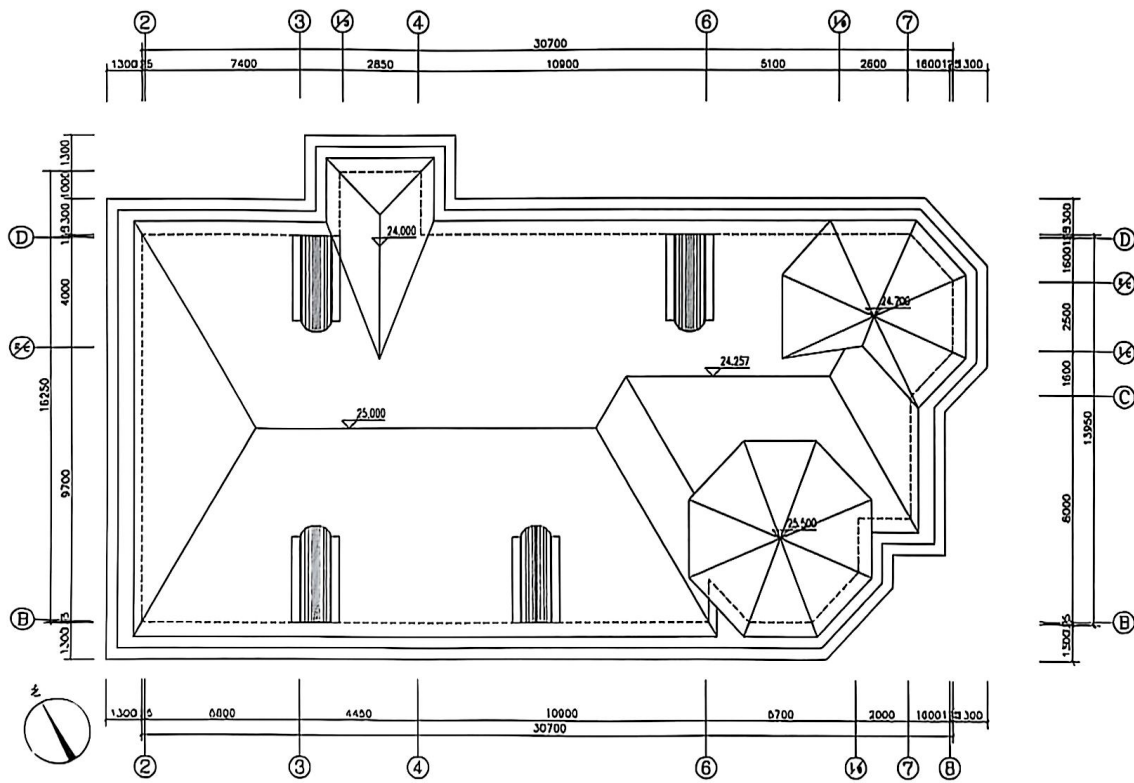
附图 5 1#楼四层建筑平面图(图中标高单位为 m, 其余尺寸单位为 mm)



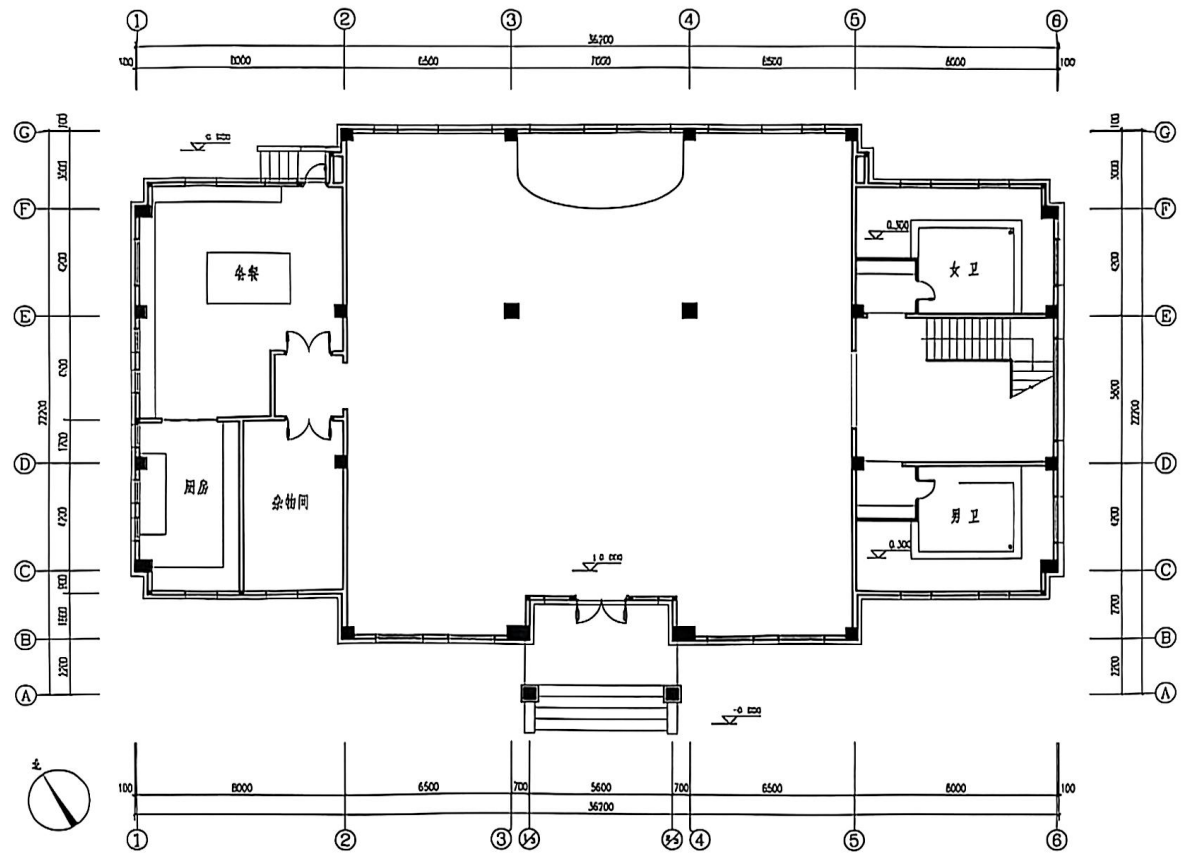
附图 6 1#楼五层建筑平面图(图中标高单位为 m, 其余尺寸单位为 mm)



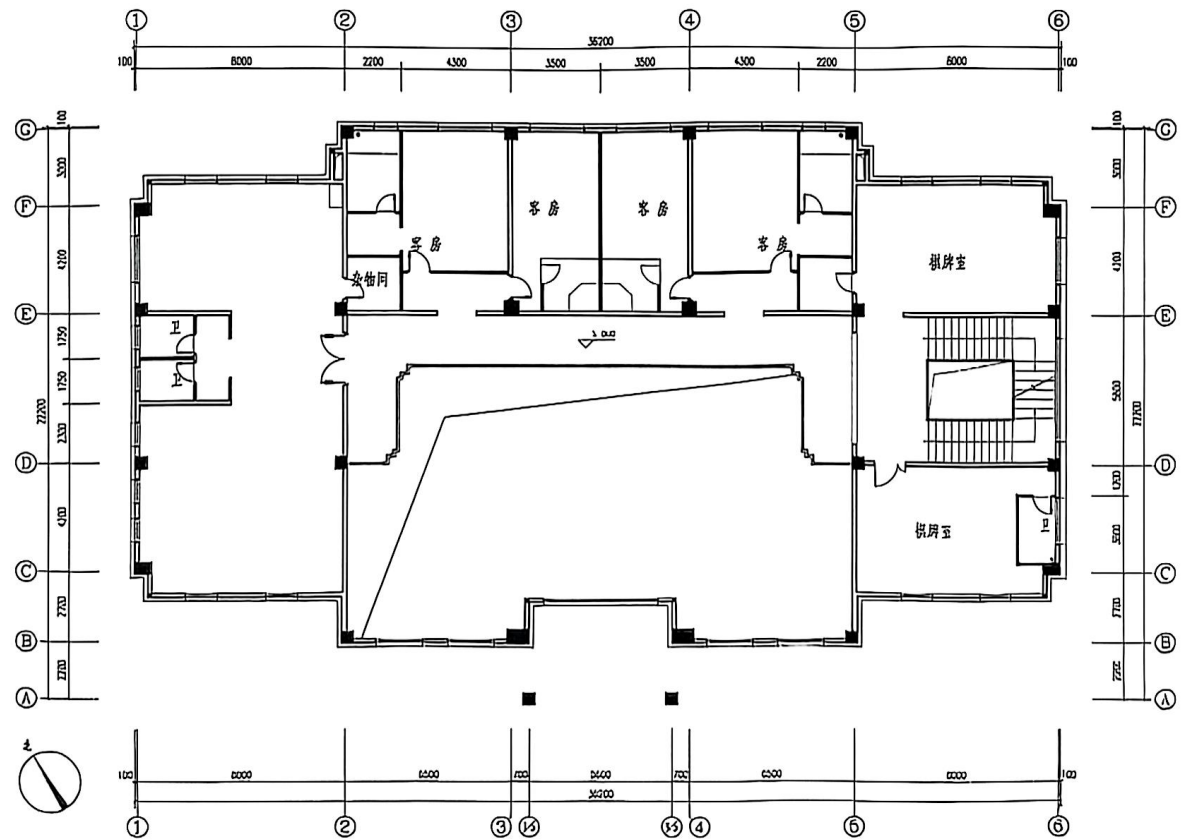
附图 7 1#楼闷顶层建筑平面图 (图中标高单位为 m, 其余尺寸单位为 mm)



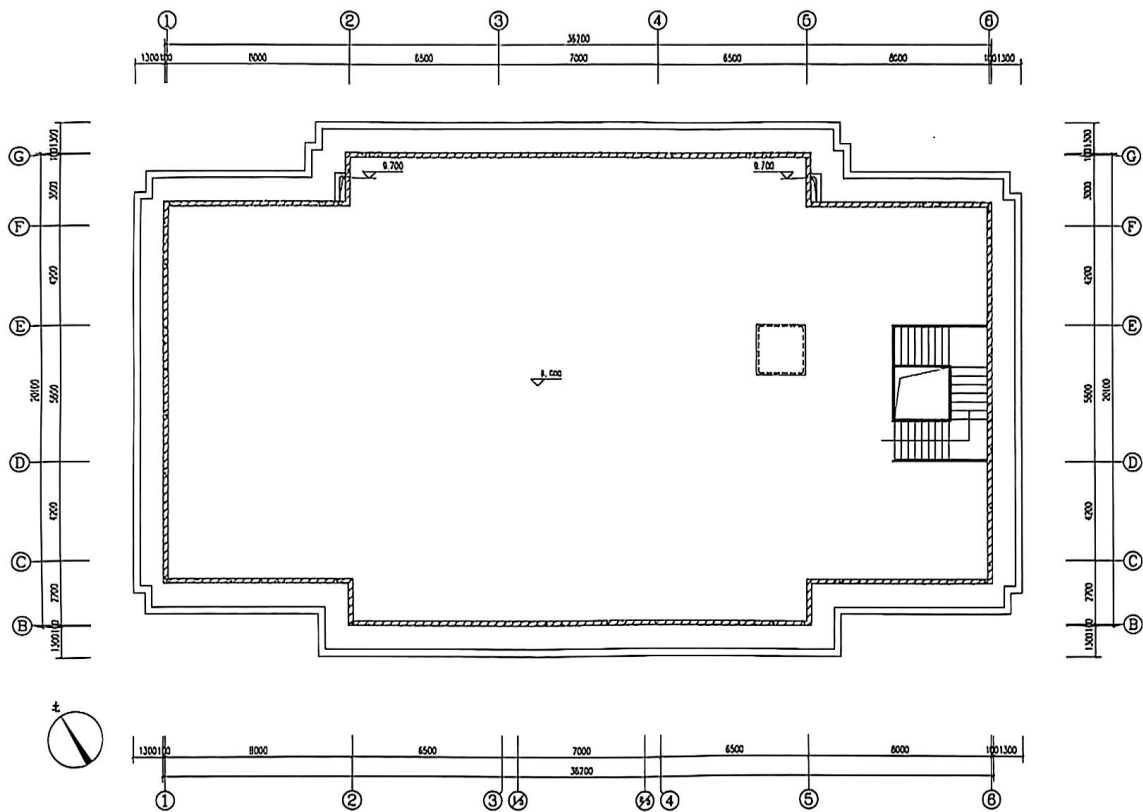
附图 8 1#楼屋面层建筑平面图 (图中标高单位为 m, 其余尺寸单位为 mm)



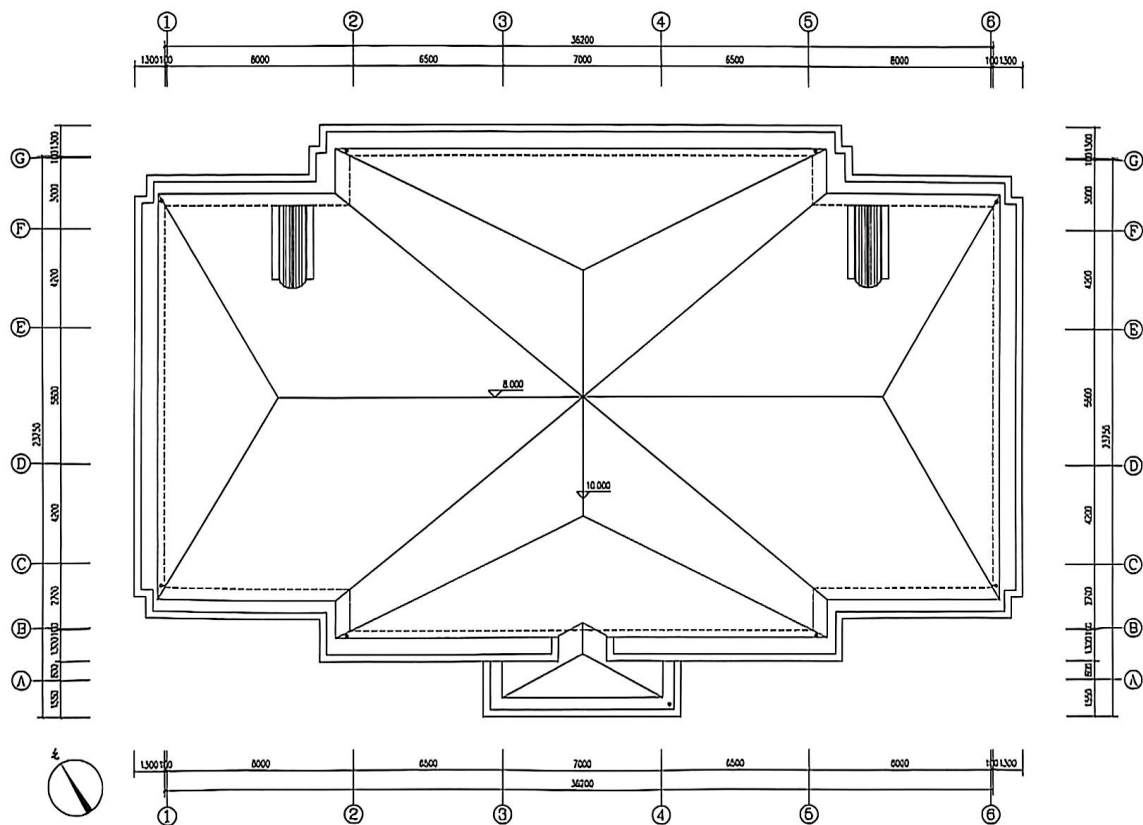
附图 9 2#楼一层建筑平面图(图中标高单位为 m, 其余尺寸单位为 mm)



附图 10 2#楼二层建筑平面图(图中标高单位为 m, 其余尺寸单位为 mm)

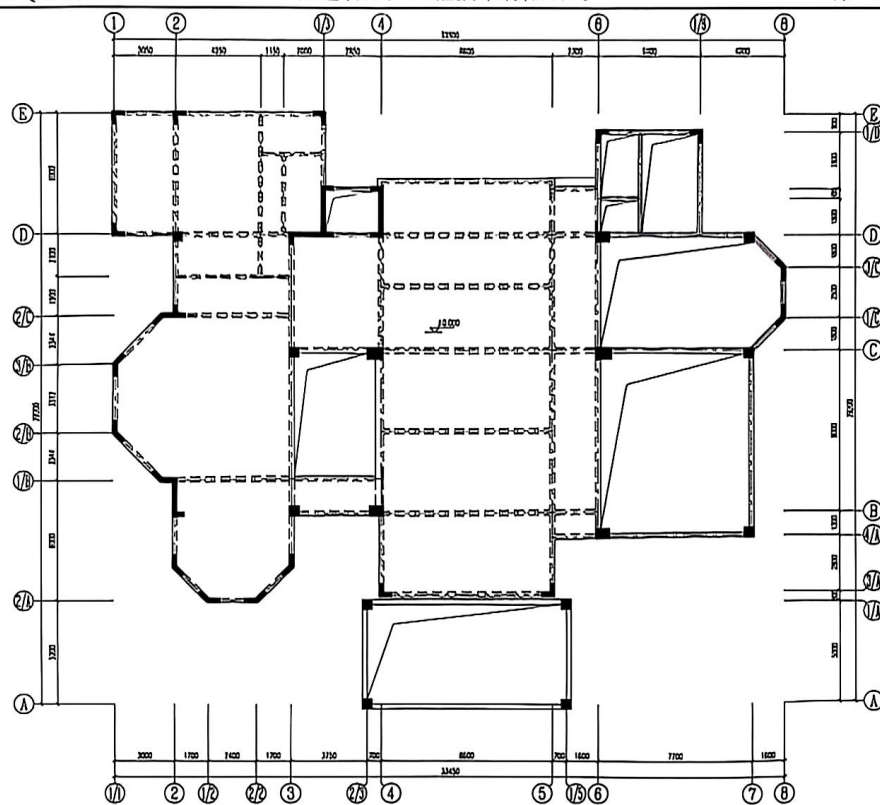


附图 11 2#楼闷顶层建筑平面图(图中标高单位为 m, 其余尺寸单位为 mm)

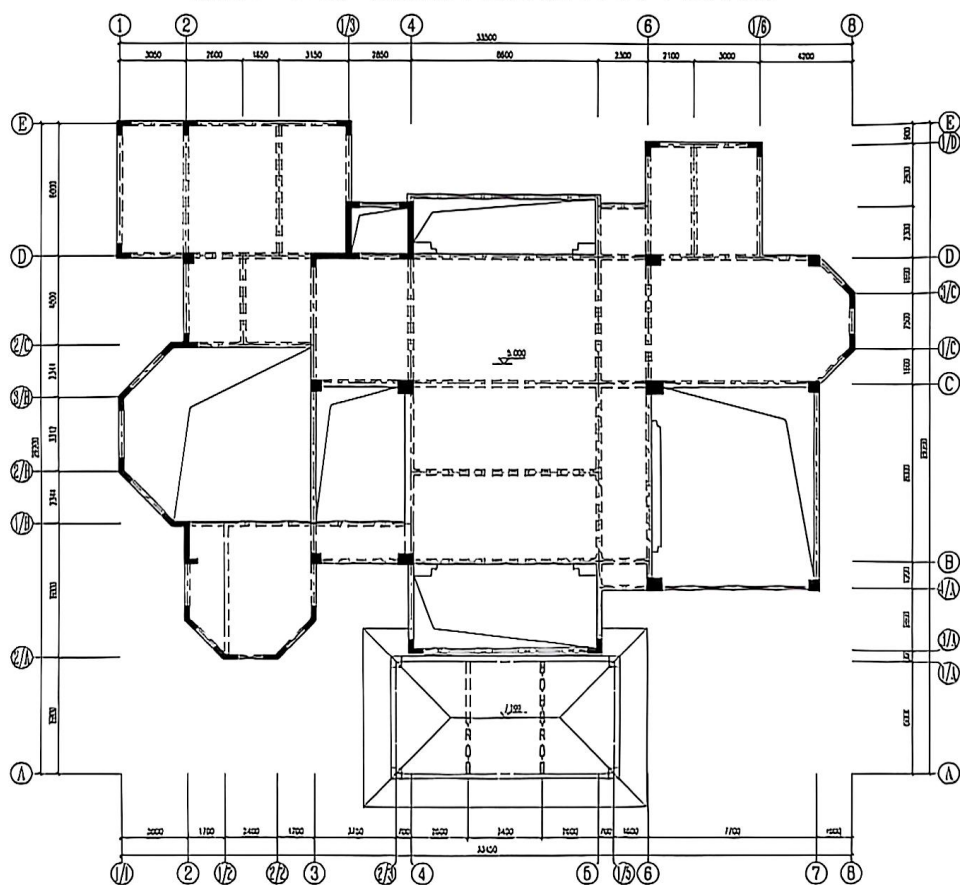


附图 12 2#楼屋面层建筑平面图(图中标高单位为 m, 其余尺寸单位为 mm)

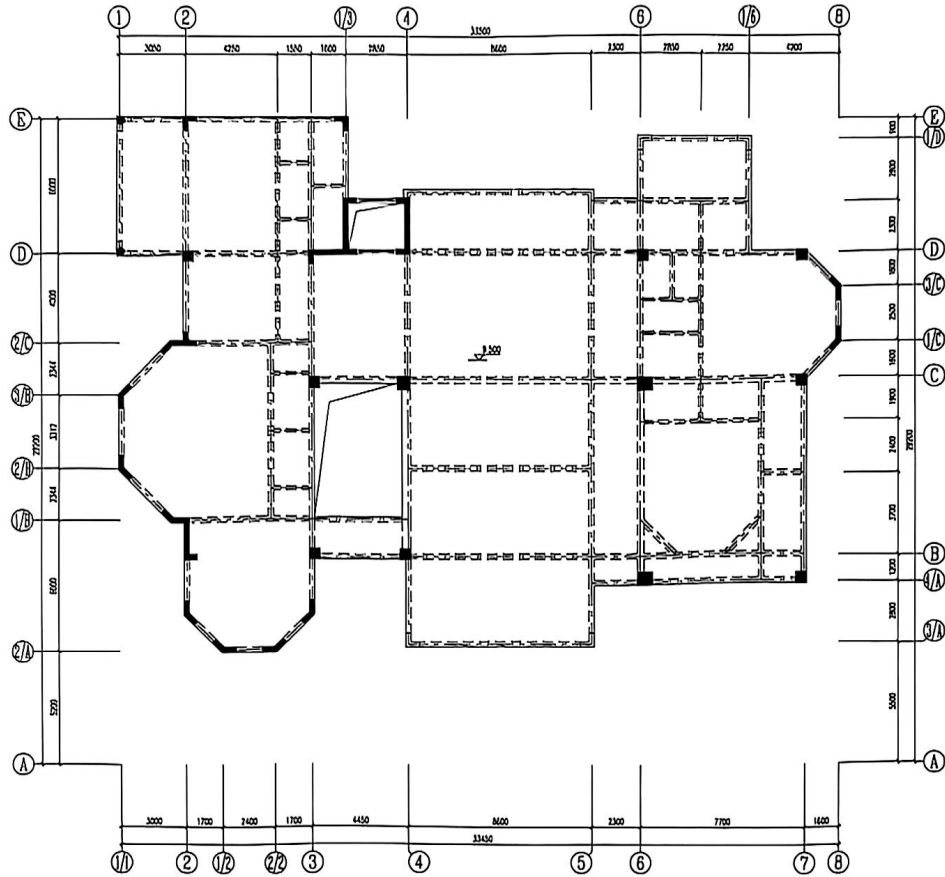
(本页以下空白)



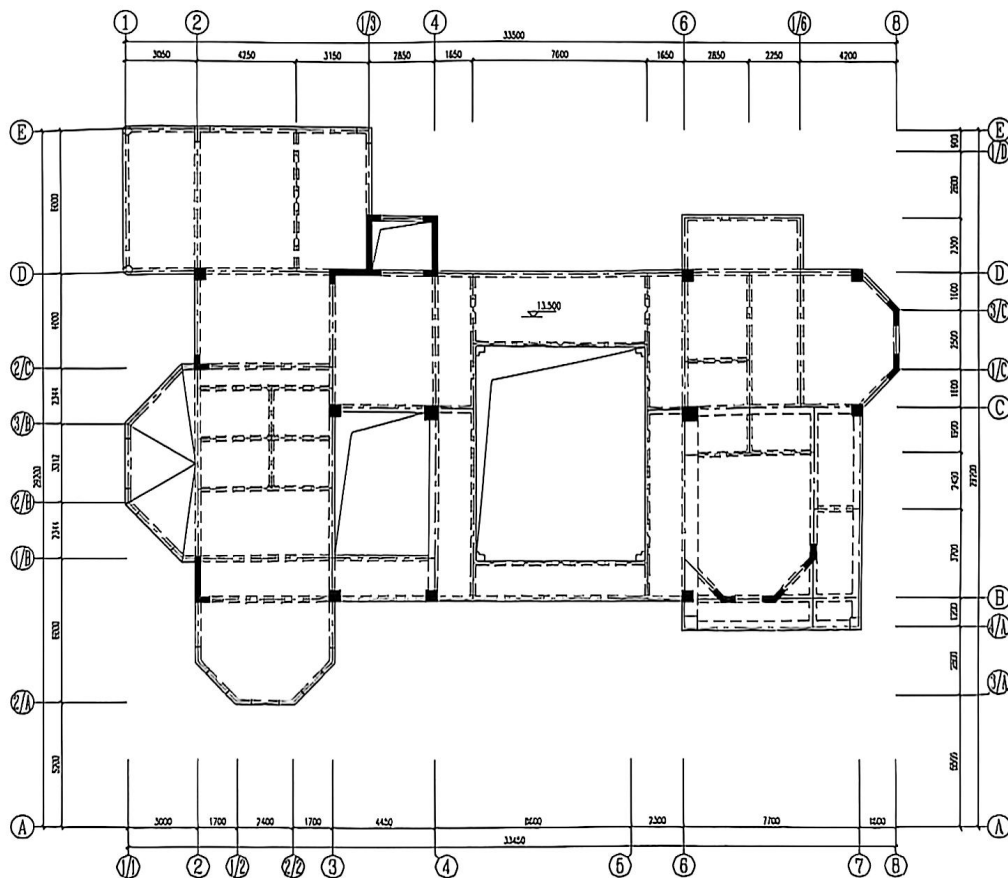
附图 13 1#楼一层结构平面图(图中尺寸单位为 mm)



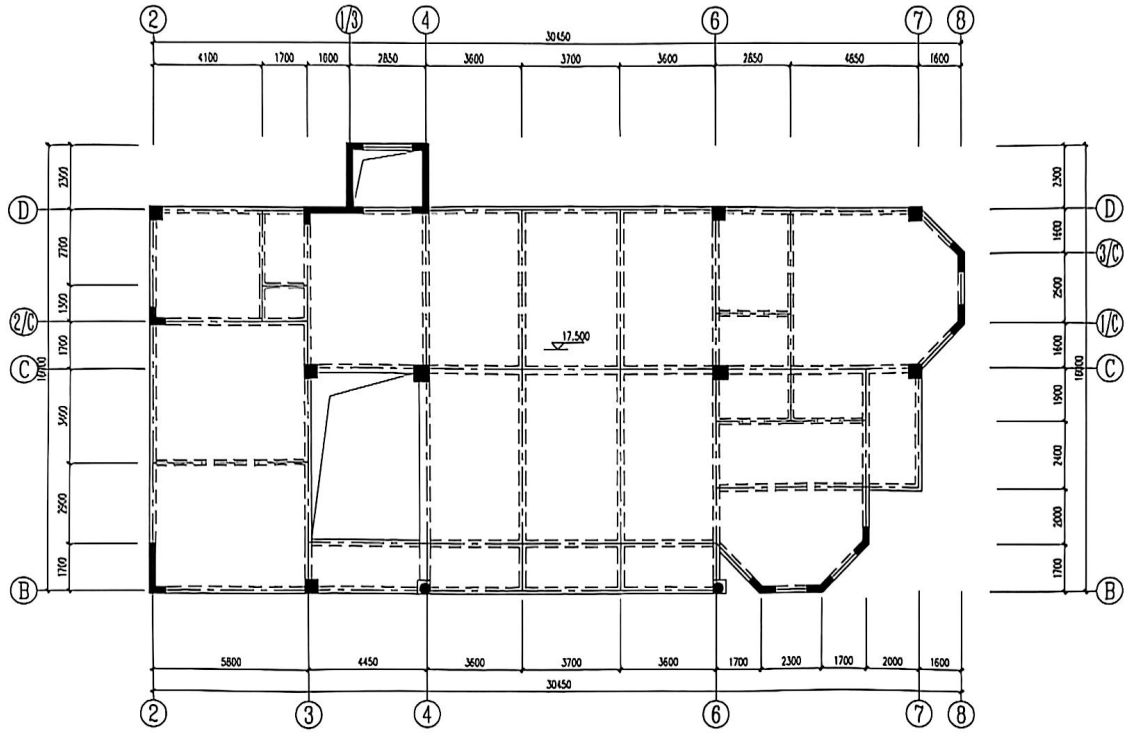
附图 14 1#楼二层结构平面图(图中尺寸单位为 mm)



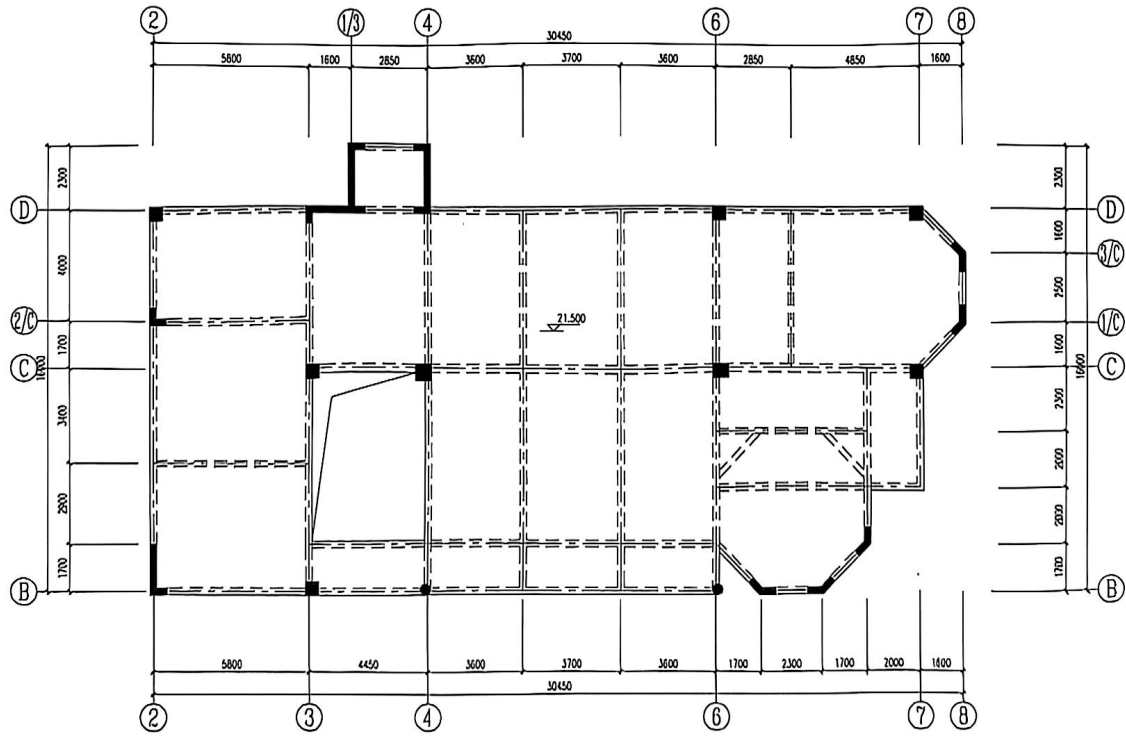
附图 15 1#楼三层结构平面图(图中尺寸单位为 mm)



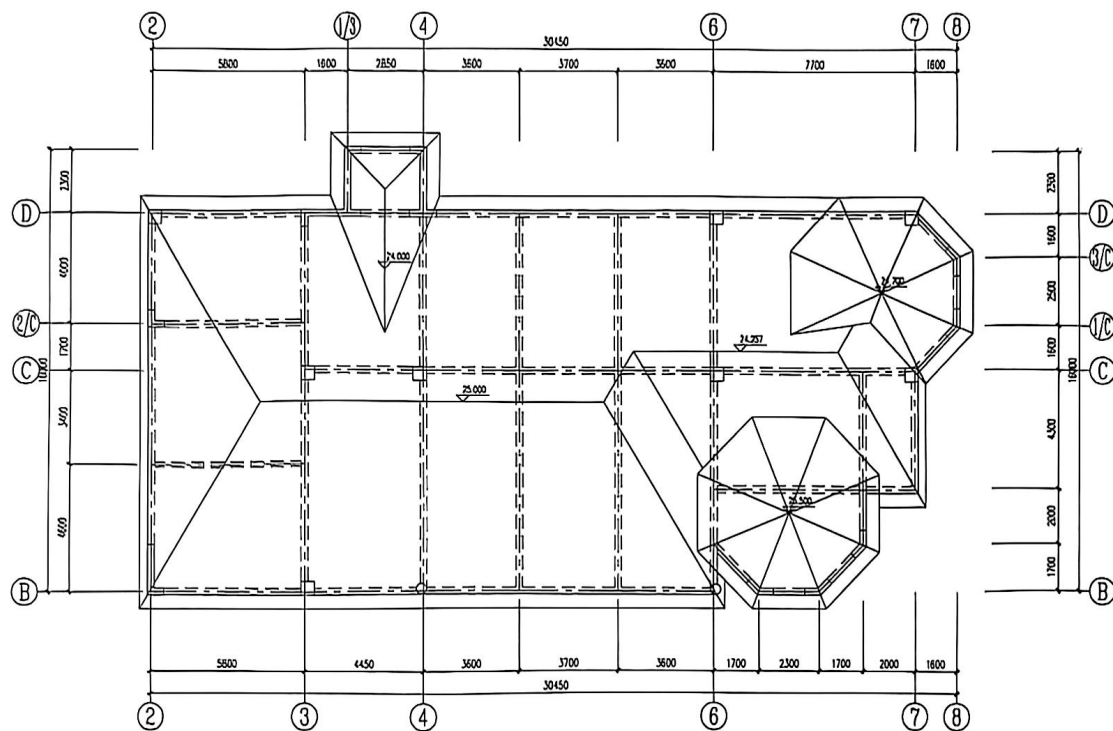
附图 16 1#楼四层结构平面图(图中尺寸单位为 mm)



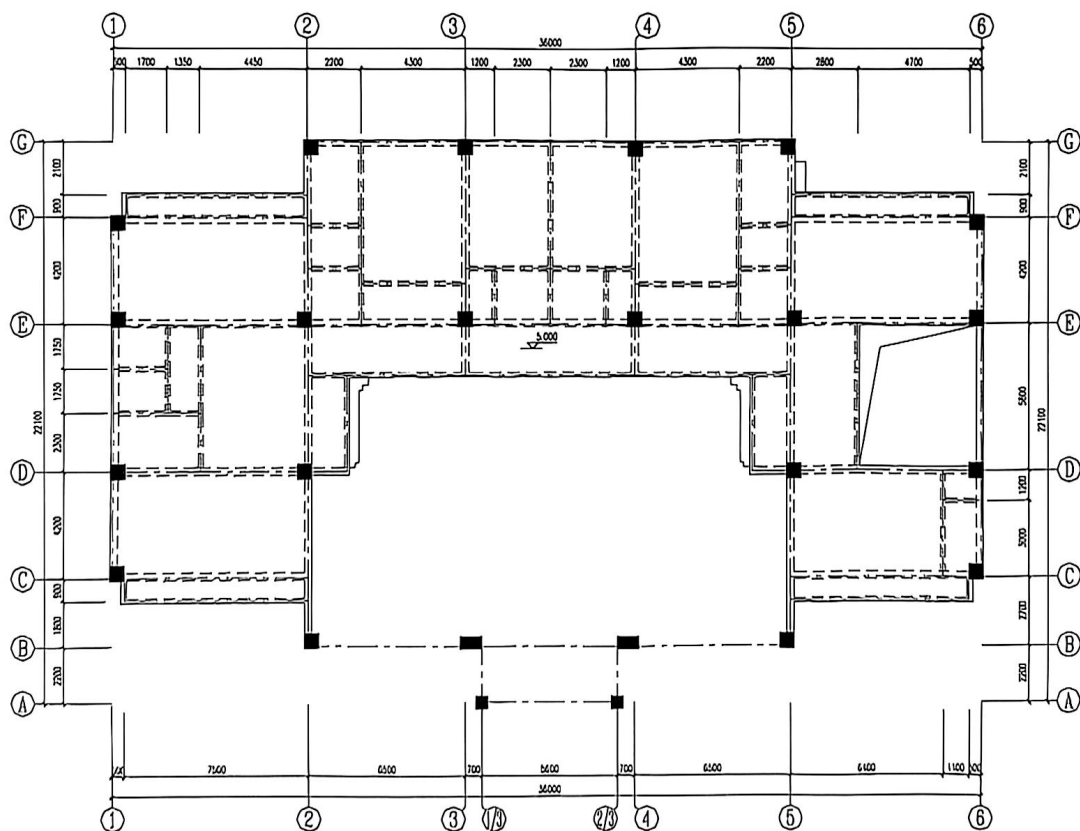
附图 17 1#楼五层结构平面图(图中尺寸单位为 mm)



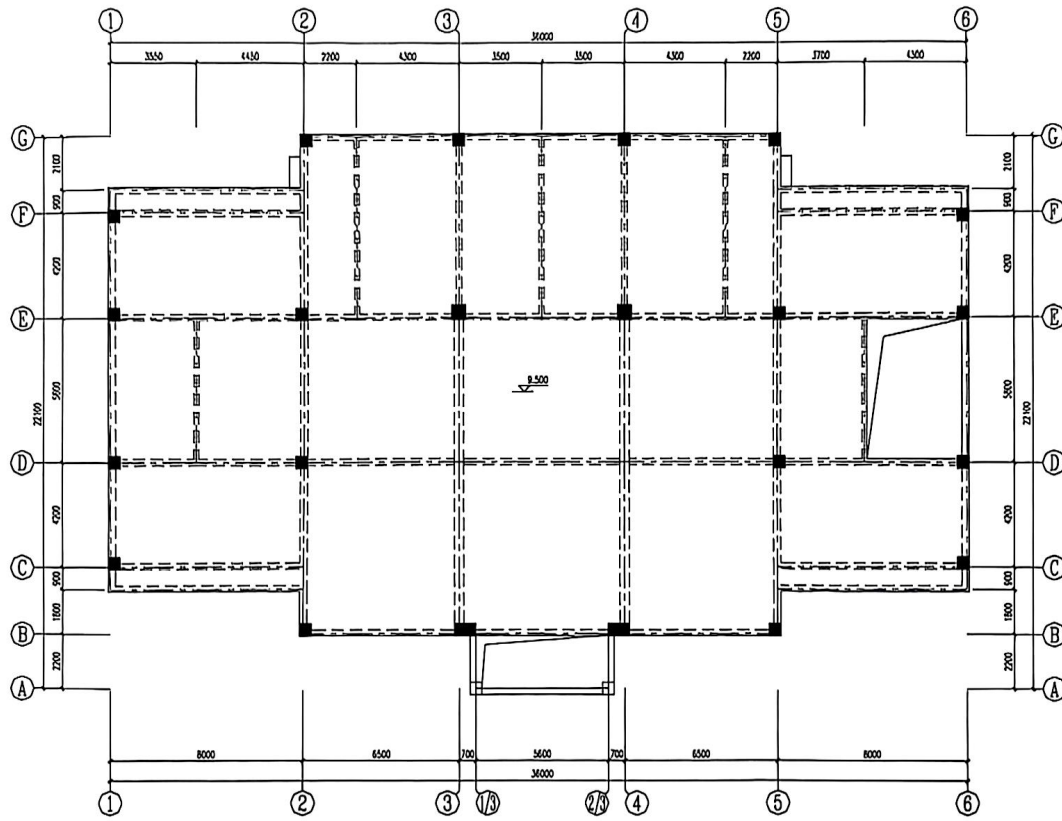
附图 18 1#楼顶顶层结构平面图(图中尺寸单位为 mm)



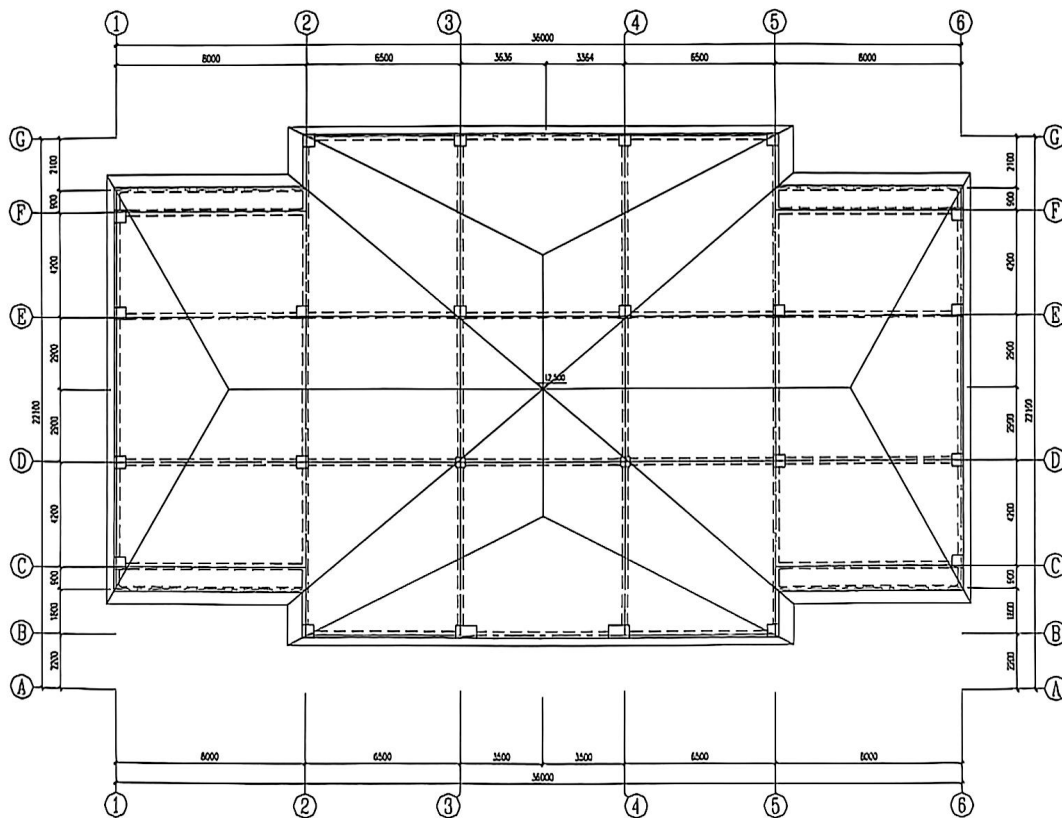
附图 19 1#楼屋面层结构平面图(图中尺寸单位为 mm)



附图 20 2#楼二层结构平面图(图中尺寸单位为 mm)



附图 21 2#楼闷顶层结构平面图(图中尺寸单位为 mm)



附图 22 2#楼屋面结构平面图(图中尺寸单位为 mm)

(本页以下空白)

1#楼建筑概貌及现场检测照片



照片 1: 建筑外立面



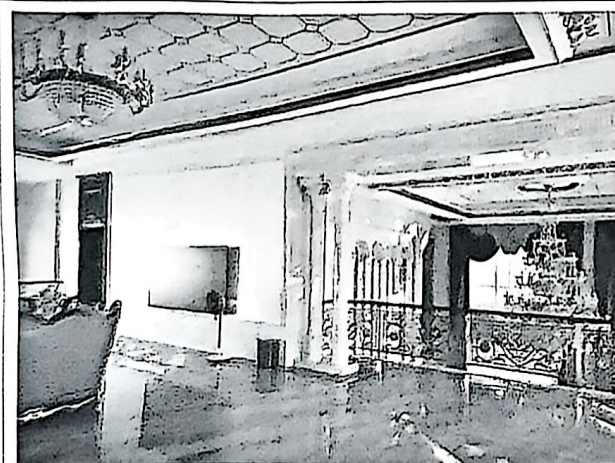
照片 2: 室内现状



照片 3: 室内现状



照片 4: 室内现状



照片 5: 室内现状

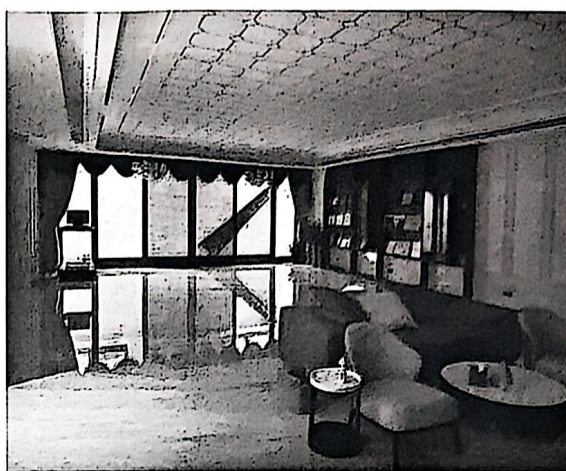


照片 6: 室内现状

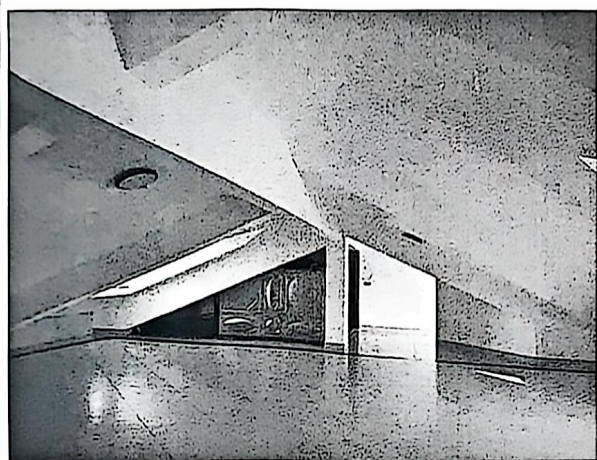
(本页以下空白)



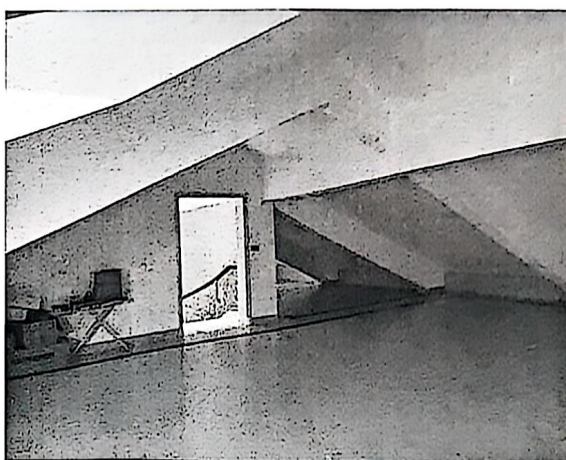
照片7: 室内现状



照片8: 室内现状



照片9: 室内现状



照片10: 室内现状

(本页以下空白)

2#楼建筑概貌及现场检测照片



照片 11: 建筑外立面



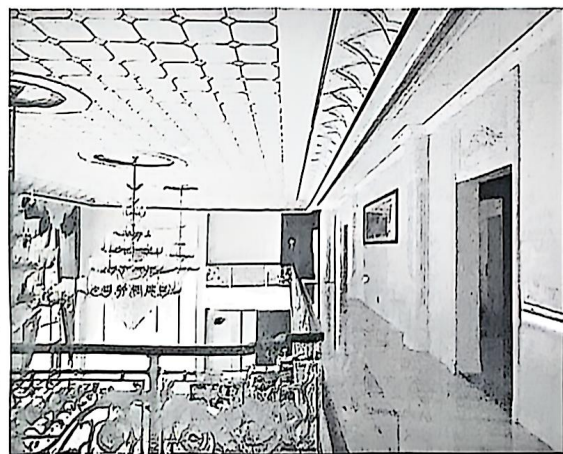
照片 12: 室内现状



照片 13: 室内现状



照片 14: 室内现状



照片 15: 室内现状



照片 16: 室内现状

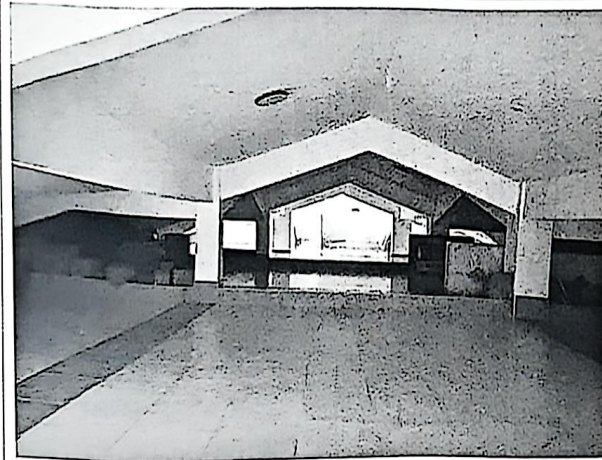
(本页以下空白)



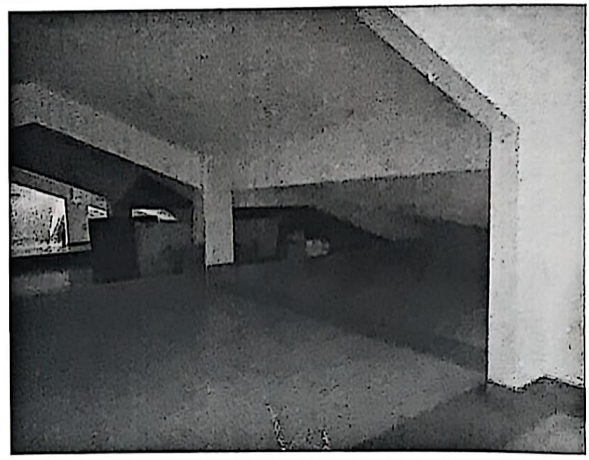
照片17: 室内现状



照片18: 室内现状



照片19: 室内现状



照片20: 室内现状

(以下空白)