

即有房屋鉴定过程及难点问题解析

陈征

宁夏建筑材料产品质量监督检验站有限公司

DOI:10.32629/btr.v2i2.1814

[摘要] 房屋建筑是一项具有较长使用寿命和使用功能物业建筑工程,其中导致房屋产生危险的因素较多。所以,只有做好安全管理工作,进而才能保障房屋的安全性使用,达到延长使用寿命的目标。房屋鉴定工作在此项目上发挥着重要作用,同时,也给人们提供了安全保障。因此,建筑行业工作者以及房屋使用者必须高度重视房屋鉴定工作。

[关键词] 房屋鉴定; 鉴定过程; 重难点

房屋质量高度将直接影响施工人员及使用者的生命财产安全。所以,必须提高房屋安全鉴定意识,将房屋鉴定工作落到实处,提高房屋建筑工程质量,提高房屋使用寿命,进而提高人们生活质量,为其生活生产提供基础保障。从而,推动房屋建筑工程的稳定发展。本文将会对即有房屋鉴定过程及难点问题进行分析阐述,希望为今后房屋鉴定工作发展提供有价值的参考。

1 即有房屋鉴定的作用

即有房屋鉴定的作用如下: ①房屋鉴定能够确保各类房屋达到安全使用标准。在房屋投入使用后会大大减少损伤发生的几率,若在此过程中不及时采取维修或采取的维护措施不当,都会导致房屋可靠性急剧下降,致使严重缩短其使用寿命。②房屋鉴定能够促进城市危旧房屋的改造。目前仍存在许多建造砖木或简易结构房屋,经过多年风雨剥蚀和自然、人为的损坏,大部分房屋已沦为危险房屋。通过房屋安全鉴定可以尽早发现其存在的危险因素,并且能及时采取相应解危措施,尽可能减少房屋倒塌的发生几率,降低人们生命财产安全损失。同时也能够使建筑施工人员和使用者更加掌握其结构类型、使用情况、分布状况等,有助于翻建、改造危旧房屋工作的开展,使其变得更加规范化、集中化、区域化。③起到防灾减灾作用。当房屋遭受到自然灾害或火灾后,其结构会遭受到不同程度破坏。通过房屋鉴定能够确定此房屋是否还具有安全使用条件,或者在采取措施后能否继续使用。与此同时,加强质量鉴定与管理工作力度,可以做到及时维护、加固已损坏房屋,提高房屋预定的抵御能力。在发生自然灾害或火灾时能够及时降低房屋破坏程度和工作人员以及使用者的生命财产损失^[1]。

房屋鉴定是一项权威性较强的安全鉴定工作。现如今,仍有很多因房屋建筑而引发的民事纠纷,给人们生活带来极大困扰。房屋鉴定工作是以司法裁定为标准来开展工作,进而对房屋破损情况以及造成破损原因进行分析鉴定。最后以司法提供的房屋破损信息为主要鉴定依据开展鉴定工作,进而维护司法的终极性、公正性、专属性。

2 影响即有房屋鉴定的主要难点问题

2.1 缺乏房屋鉴定意识

目前,在“重建设,轻管理”思想的影响下,房屋建筑者以及房屋使用者对房屋定期检查维护工作意识还需不断提高,同时还需建立健全的房屋管理制度。多数房屋使用者只有在房屋遭到损坏严重时才进行检查和房屋鉴定,错过了最佳解决时机。致使房屋的使用寿命大大缩短,维修费用也随之增多。因此,必须做好房屋鉴定工作。在正确使用房屋前提下,要做到定期检查鉴定房屋使用状况,通过科学合理维护,保证房屋达到安全正常使用状态。维护措施具体内容有:通风除尘、补强防腐、清除超载及老化结构组织的更换。保证在使用过程中及时发现房屋问题并及时解决问题,使房屋达到安全使用状态,进而做好防患于未然的工作^[2]。

2.2 非结构性房屋安全因素得不到重视

目前,多数房屋安全鉴定都是以其结构为工作重点来开展鉴定工作,在鉴定过程中,只要房屋结构达到稳定标准,就将其规定为安全标准房屋建筑,完全忽视了对房屋内外装修情况、使用情况、破损情况以及破损原因进行鉴定的重要性工作,致使房屋安全鉴定工作仍处在不完善状态。针对此现象,必须严格要求鉴定人员提高安全鉴定意识,完善自身鉴定技术,在开展房屋安全鉴定工作时,做到既要鉴定其结构破损情况和分析破损原因,又要鉴定房屋装修情况、使用情况等,将受损严重的部件及时进行处理更换。如:房屋内部水管破裂无法正常使用、吊顶松动变形等,都会严重威胁到房屋使用者生命安全,进而必须对房屋开展全面性鉴定。进一步给人们生产生活安全以及生命财产安全提供保障。

2.3 缺乏合理的即有房屋建筑技术

受社会经济发展水平差异的影响,农村在房屋建筑方面出现严重缺失合理技术问题,再加上农村居民对房屋安全意识较低,致使全面性房屋安全鉴定工作长期得不到落实,既给农村居民生命安全构成威胁,又降低安全鉴定的重要性,使其作用未能得到充分发挥,完全忽视其存在意义及价值。除此之外,农村严重缺少房屋建筑技术人员。据调查,农村房屋建筑工程多数是由当地农民完成的,尽管其具有多年房屋建筑经验,但是仍严重匮乏房屋建筑理论知识,致使其在建筑技术上未能得到明显提高。在实际开展建筑工作时,未能将房屋安全管理概念融入到建筑工作中,在一定程度上大大

降低房屋建筑质量。同时也降低了房屋建筑发展进程。在此过程中,当地政府要与农民多交流、多沟通,及时掌握农民实际生活需求以及在房屋建筑时遇到的难题,及时给与指导帮助,做到“政府农民一家亲”,将农民房屋建筑作为己任来看待。因此,政府要多关注农民房屋建筑问题,加大引进房屋建筑技术人才力度,将全面性房屋建筑和全面性安全鉴定工作落到实处^[3]。

3 即有房屋鉴定过程中难点问题的具体解决措施

3.1 加大即有房屋安全鉴定教育的宣传力度

安全管理工作是房管部门重要组成部分,是其部门工作的重中之重。要想完全解决房屋安全鉴定过程中出现的问题,就必须加大房屋安全鉴定教育的宣传力度,让当地政府及当地农民充分了解、掌握安全住房政策,提高两者的房屋安全意识,同时提升房管部门工作效率,进而突出房屋安全鉴定重要性。在开展宣传工作时,要遵循以房屋全面性安全鉴定为主、其他事项为辅的原则。当地政府以及上级政府部门要加大房屋安全鉴定扶持力度,使房屋安全鉴定教育的宣传具有较强的多层次性、全面性、形式多样化等。在此基础上,传授农民房屋建筑安全理论知识,并根据当地实际情况、生活条件开展合适的宣传措施,保证每位农村居民都能够熟练掌握房屋建筑安全技术。在房屋安全鉴定教育工作开展过程中,当地政府要充分利用政府作用,配合教育工作的宣传,及时解决开展难题。同时,提供充足的宣传物资,保证教育宣传工作顺利开展,开通对话平台,便于及时与当地农民进行沟通交流,政府要做到尊重农民对房屋安全建筑、鉴定提出的意见,实现农民个人价值,拉近政府与农民间距离,进而加快农村经济建设的发展。

3.2 提升安全鉴定人员专业能力与专业素养

目前,房屋安全鉴定行业发展状态仍需不断改进、创新,需要大幅度进行行业整顿,进而才能够提高房屋安全鉴定人员专业能力和专业素养。具体措施如下:①政府要全面优化创新房屋安全鉴定的结构模式,合理设置安全鉴定机构,严厉打击行业内只为谋利的恶风气,抑制其泛滥数量。②提高房屋安全鉴定工作人员的职业道德品质与专业能力素养,并

定期进行考核、培训,培养其良好的职业操守精神,熟悉并掌握国家制定的各项房屋安全鉴定法律法规。③提高房屋安全鉴定工作人员专业能力。其专业能力的高度将直接影响房屋安全鉴定工作质量高低。因此,要定期组织工作人员开展培训活动,提高其专业能力,为房屋安全鉴定工作的发展提供基础保障,进而实现提高其专业素养目的,充分发挥房屋安全鉴定工作的全面性、安全性、科学性作用。与此同时,达到房屋建筑改革新理念要求,促进房屋建筑行业稳定发展,缩短与发达城市建筑发展间距离。

3.3 制定科学合理的安全鉴定工作程序

制定科学合理的安全鉴定工作程序是房管部门目前的首要工作任务,其程序一般由以下内容构成:①委托方向本公司提交委托书。②本公司派专人对委托内容进行初步调查。③确定鉴别类型、目的、范围、内容,成立项目鉴定组进入现场进行详细调查。④补充调查。⑤根据鉴定类别、综合分析相关资料进行鉴定项目。⑥出具鉴定报告。在开展工作时,鉴定人员必须严格做好每一个工作程序任务,取缔传统形式主义房屋安全鉴定工作程序。如:鉴定机构工作人员在审理委托方提供的信息资料时,要严谨掌握房屋破损情况以及造成破损原因,保证数据的安全性,在此基础上进行鉴定报告编写,通过自行检查后再交给复审工作人员进行校对。只有制定科学合理的安全鉴定工作程序,才能够大大提高房屋安全鉴定工作的效率。

4 结束语

综上所述可知,即有房屋安全鉴定工作在房屋建筑发展中的重要性。因此,要不断提高政府、建筑工程队伍、房屋使用者安全鉴定意识,进而提高其鉴定能力,保证其生命财产安全同时进一步促进房屋建筑行业经济发展。

[参考文献]

- [1]莫冰晶.既有房屋的安全鉴定及工程应用[J].四川建材,2017,43(05):37-38.
- [2]陈晖.关于房屋鉴定的问题思考[J].居舍,2018,(29):193.
- [3]许添.房屋安全检测鉴定的发展研究[D].天津大学,2016,(11):56