

# 关于黄埔区长洲岛挹洲围3号物业中的 部分房号对外招租公告

## 一、招租概况

1. 用途：办公、商业。承租者须依法经营。
2. 物业招租面积、租赁期限、底价（租金）及免租期如下表：

招租单元	面积（m <sup>2</sup> ）	现状	租赁期限	底价 （元/m <sup>2</sup> /月）	装修免租期
挹洲围3号物业中的部分房号	共计： 427.44 m <sup>2</sup> （具体面积按实际移交为准）	简装	2025年 8月30 日止	17	三个月

备注：租金底价按评估价执行，租金价格每满一年递增一次，每次递增5%。

3. 竞租报名条件：以单位（公司）名义报名投标。
4. 招租方式：社会公开招租。

5. 对招租对象的要求：游艇产业企业（如游艇代理销售、驾驶培训服务等）、水上运动相关企业（如培训、赛事组织、代理销售等）、旅游休闲企业（如旅游公司、培训拓展机构等）、科普研学企业（如科技信息技术服务类等）、文化教育企业（如教

育、文化培训类、艺术品展示销售等)。

6. 竞租保证金：竞租单位缴纳 35000 元，保证金不计利息。

竞租结束后，中标者的竞租保证金转为租赁保证金；未中标者的竞租保证金于竞租完毕 10 个工作日内无息退回。

7. 竞租方式：按照我司《物业出租管理制度》，本次招租物业建筑面积超过 300 m<sup>2</sup>但不超过 1000 m<sup>2</sup>，属于普通物业招租，竞租方式按该制度规定由我司自主进行公开招租并确定承租方。

## 二、公告时间

1. 公告时间：2023 年 4 月 24 日至 2023 年 5 月 11 日 17:00 止。

2. 报名地址：广州市黄埔区长洲岛中山公园前路 50 号 108，  
联系人：吴先生，联系电话：82494856。

## 三、注意事项

1. 竞租单位须确保已对该租赁物业的位置、配套、周边环境、产权状况(该物业于 2015 年 3 月 26 日由广州市黄埔乙丰投资经营有限公司移交给我司管理，我司享有土地及物业的使用权和运营收益权、出租等全部权益，但现属于挹洲围地块储备项目用地范围内地上建(构)筑物。)等均已充分了解，且同意按租赁物及设施的现状承租。

2. 交付租赁物后，该物业装修工程施工、完工及开业后经营过程中的安全施工、安全生产、社会治安、消防、用电、卫生、税收等方面的全部责任及费用均由承租方负责，并且遵守国家的

相关法规、政策，守法经营。承租方未经我司书面同意擅自将租赁物业转租给第三人、改变租赁物业用途、拆改变动损坏租赁物业主体结构，或利用租赁物业从事违法活动、损害公共利益的，我司有权解除合同并要求其按照合同剩余租期租金的20%支付违约金，且保证金不予退还，违约金不足以弥补我司损失的承租方仍须赔偿补足。

3. 承租方自愿承担政府随时可能收回该地块及地上建筑物的使用权、收益权的法律及经济风险，保证届时放弃对其投入建设租赁土地及物业的资金主张赔偿的权利。

4. 承租方须根据鉴定报告《民华游艇厂房地块建筑物安全鉴定报告》【B-JD-2200004号】意见（详见附件），在免租期内对物业进行加固修缮，并于修缮后重新出具安全鉴定报告，确保物业安全等级达标，并在此之前不对物业进行实际使用，否则，视为违约，我司有权单方解除合同，并要求其承担合同约定租期总租金的20%作为违约金，如因此导致承租方或第三方遭受其他损失的，由承租方自行承担，与我司无关。加固修缮等有关费用全部由中标单位自理，我司可提供资料协助承租方进行修缮。但无论修缮工作何时完成，均不得影响承租方按照合同约定正常向我司支付租金。

- 附件：1. 物业租赁竞租标书；  
2. 物业租赁竞租确认书；

3. 民华游艇厂房地块建筑物安全鉴定报告;
4. 招租平面图

广州市黄埔游艇码头文化旅游有限公司

2023年4月20日



# 物业租赁竞租标书

物业地址：黄埔区长洲岛挹洲围 3 号物业

竞租物业：挹洲围 3 号物业中的部分房号，427.44 m<sup>2</sup>（具体面积按实际移交为准）。

月租金：月租金单价\_\_\_\_\_元/ M<sup>2</sup>·月，

竞租单位（盖章）：

法定代表人签名：

日期： 年 月 日

说明：

1、月租金单价不得低于招租单位确定的底价，并且标书中的报价及内容不得涂改，否则，视为无效标书。

2、参加竞租的公司名称必须与报名的一致，否则视为无效标书。

3、以公司名义报名的，标书必须加盖公司公章，并由法定代表人签名，否则视为无效标书；委托他人竞租的，须有法人签署和盖公章的委托书及受托人身份证原件。

4、竞租物业“□”内打“√”。

# 物业租赁竞租确认书

黄埔区长洲岛挹洲围3号物业中的部分房号以公开招租竞租的方式选择承租单位，本竞租单位确认已经充分了解该物业的基本情况，并对物业以下招租内容予以同意确认：

我司有以下物业对外公开招租，具体方案如下：

## 一、物业基本情况：

招租物业位于黄埔区长洲岛挹洲围3号物业，出租总面积427.44 m<sup>2</sup>（具体面积按实际移交为准）。

## 二、招租基本条件：

1.用途：办公、商业。承租者须依法经营。

2.招租面积、租赁期限、底价（租金）及免租期如下表：

招租单元	面积（m <sup>2</sup> ）	现状	租赁期限	底价 （元/m <sup>2</sup> /月）	装修免租期
挹洲围3号物业中的部分房号	共计： 427.44 m <sup>2</sup> （具体面积按实际移交为准）	简装	2025年8月30日止	17	3个月

备注：租金底价按评估价执行，租金价格每满一年递增一次，每次递增5%。

招租单位不承担因产权和房屋安全问题引起的任何责任。招租单位按现状招租，物业的消防、装修、改建报建手续由中标者申报自行解决，招租单位不承担由此引起的任何责任。

出租屋管理费由承租人缴纳。

## 二、租赁物业的基本条件

1.用途：须配套于游艇基地作办公或商业使用。中标者自行使用承租物业，依法经营。

2.计租面积以实测为准。

3.竞租保证金：竞租单位缴纳 35000 元，保证金不计利息。

竞租结束后，中标者的竞租保证金转为租赁保证金；未中标者的竞租保证金于竞租完毕 10 个工作日内无息退回。

4.交付条件：以招租单位通知日期为准，按物业现状及交给中标单位使用，由中标单位自行负责房屋的维修、维护，费用自理，并做好施工期间的消防安全。招租单位给予中标者装修免租期。

5.中标方在对该物业加固装修前，须把装修方案、图纸及申请资料报招租单位审核，且装修方案须符合消防要求和环保标准。

6.投资改造：中标者需对物业的消防设施进行改造，费用自理，并达到消防验收标准。租赁期届满，所投资的固定设施及消防设施、设备不得拆除，无偿归招租方所有。

7.手续办理及费用：中标方自行负责办理装修报建和消防报建、租赁登记、工商登记及经营等相关手续，有关费用全部由中标方自理，招租方只提供现有的资料。

8.交付场地后，该物业装修工程施工、开业后经营过程中的安全施工、安全生产、社会治安、消防、卫生、税收等方面的全部责任及费用均由承租方负责，并且遵守国家的计划生育政策，守法经营。

9. 确认书其他未尽事宜，中标后在双方签订的合同中补充完善。

### 三、其他事项

1. 租赁保证金指定账户信息：

开户名：广州市黄埔游艇码头文化旅游有限公司

开户行：广州农村商业银行股份有限公司岗嘴支行

账号：01931627000000132

2. 招租办法：按照招租单位制定的招租办法执行，参与竞租者不得提出异议。

3. 合同签订时间：招租单位发出物业移交通知后5个工作日内，中标者必须与招租单位签订租赁合同，否则视为弃权，没收竞租保证金。

4. 招租过程中遇到有关问题，解释权和决定权归招租单位，参与竞租者必须服从，否则视为弃权。

确认方： 单位(盖章)：

法定代表人签名：

日期： 年 月 日

说明：以单位（或公司）名义报名参加竞租的，《确认书》必须加盖公章并有法定代表人签名；否则，视为无效确认书，不得参加竞租。



# 民华游艇厂房地块建筑物 安全鉴定报告

报告编号：B-JD-2200004

工程名称：民华游艇厂房地块建筑物

工程地点：广州市黄埔区长洲岛挹洲围3号

委托单位：广州市黄埔游艇码头文化旅游有限公司

鉴定日期：2022年7月5日至2022年7月24日

广东中鉴检测技术有限公司

2022年7月30日



## 重 要 声 明

- 1、本鉴定报告换页、涂改及剪贴后无效；
- 2、本报告无现场鉴定人、编写人、审核人、审定（签发人）人签字无效，并须在封面、首页表格、骑缝三处加盖鉴定机构鉴定专用章方为有效；
- 3、未经本公司书面批准，不得部分复制鉴定报告（完整复制除外）；
- 4、本鉴定报告不作为房屋建筑权属及建筑面积确认依据；
- 5、如对本鉴定报告内容有异议，请在收到报告之日起 15 天内向本鉴定单位提出书面复议申请，逾期视为认可鉴定结果。

联系地址：广州市荔湾区海龙街海龙路 252 号之三

联系电话：电 话：020-81179471

邮 编：510378

# 目 录

一、工程概况 .....	4
二、检测鉴定评估范围、目的、依据、内容、方法及仪器 .....	4
2.1 鉴定范围及目的 .....	5
2.2 鉴定依据 .....	5
2.3 鉴定内容及方法 .....	5
2.4 主要仪器设备 .....	6
三、房屋现状调查及结构检测 .....	6
3.1 工程资料收集和情况调查结果 .....	6
3.2 房屋使用历史 .....	7
3.3 房屋基本现状勘查结果 .....	7
3.4 结构体系的检查 .....	8
四、检查情况 .....	8
五、上部结构检查、检测结果 .....	11
5.1 结构平面布置及整体性检查 .....	11
5.2 构件尺寸检查 .....	12
5.3 砌体砂浆强度检测 .....	12
5.4 混凝土强度检测 .....	13
5.5 构件钢筋配置检测 .....	13
5.6 房屋结构垂直度检测 .....	14
5.7 钢结构检测 .....	14
六、安全鉴定 .....	14
6.1 结构验收的参数取值 .....	14
6.2 结构承载力验算结果 .....	15
(1) 构件安全性鉴定评级 .....	15
(2) 子单元安全性鉴定评级 .....	16
(3) 鉴定单元安全性评级 .....	16
七、抗震鉴定 .....	16
7.1 第一级鉴定（抗震构造措施鉴定） .....	16
7.2 抗震承载力验算 .....	17
7.3 鉴定结论 .....	17
八、建议 .....	17
九、附件 .....	18

## 建筑结构安全鉴定报告

<b>一、委托信息</b>			
单位名称	广州市黄埔游艇码头文化旅游有限公司	联系电话	/
房屋地址	广州市黄埔区长洲岛挹洲围3号	委托日期	2022年7月6日
<b>二、房屋概况</b>			
房屋用途	学生夏令营活动用房	建筑年代	不详
结构类别	混合	建筑面积	2800m <sup>2</sup>
层数	2层、局部1层	建筑高度	11.4m
建筑结构安全等级	/	结构设计使用年限	/
抗震设防类别	/	抗震等级	/
基础类型	/	地基基础设计等级	/
<p><b>三、鉴定目的:</b> 为了解该房屋现时的安全程度和有关技术参数, 为后续房屋加固设计、维修使用提供意见和建议。</p>			
<p><b>四、鉴定内容及方法:</b></p> <p>根据委托方和相关国家规范的要求, 本次检验检测和鉴定的内容如下:</p> <p>(1) 收集工程相关图纸及施工资料, 通过对委托单位相关人员询问工程相关情况, 了解工程建设情况。</p> <p>(2) 结构体系的检测。采用钢尺、激光测距仪对现场建筑物的结构型式, 结构平、立面布置、结构构造及节点连接情况进行检测, 检查结构体系的整体性。</p> <p>(3) 屋面缺陷检查。对房屋外观特征(形态、长度、深度等)进行查勘, 重点检查主要受力构件及各节点的缺陷情况。</p> <p>(4) 地基基础勘查。对地基基础与承重墙、柱连接处及周边环境等进行查勘, 根据损坏情况进行综合判断。</p> <p>(5) 现场检查、测量柱、梁及板等构件的截面尺寸。</p> <p>(6) 结构构件检测。采用钻芯法对构件混凝土的强度, 钢筋探测仪对混凝土中钢筋分布进行检测。</p> <p>(7) 整栋建筑的裂缝及损伤情况现场勘查, 对房屋的裂缝及损伤情况进行检查,</p>			

详细记录; 检查是否存在沉降、开裂情况;

(8) 结构综合分析: 对勘察、检测的数据资料进行全面的分析和综合评定, 以整栋房屋的地基基础、上部结构构件的进行结构计算分析, 对结构的承载力验算。

### 五、鉴定结论:

结合现场检查、检测及复核分析, 依据《民用建筑可靠性鉴定标准》(GB50292-2015) 及《建筑抗震鉴定标准》(GB50023-2009) 等标准, 鉴定评述如下:

1) 根据上述对地基基础、上部承重结构和围护系统承重部分的安全性等级, 对该房屋进行安全性鉴定评级, 该房屋安全性鉴定评级为  $C_{su}$  级 (具体内容见相关章节分析)。

2) 该建筑砖柱+混凝土柱+钢屋架形成的混杂结构体系不符合现行抗震规范要求;

3) 南侧宿舍主梁 (3 轴~4 轴交 B 轴; 3 轴~4 轴交 C 轴; 3 轴~4 轴交 D 轴; 3 轴~4 轴交 E 轴; 3 轴~4 轴交 F 轴; 3 轴~4 轴交 G 轴; 3 轴~4 轴交 H 轴; 3 轴~4 轴交 J 轴; 3 轴~4 轴交 K 轴) 抗震承载力不足;

4) 在 6.8m~9.5m 标高的钢柱, 长细比、高厚比、宽厚比均不满足抗震构造要求。部分墙体柱抗震构造措施不满足现行规范要求 (具体内容见相关章节分析);

### 六、处理意见及建议:

根据检测、验算分析及鉴定结果, 结合实际情况, 对拟投入租赁或自用的物业, 进行加固处理后使用。对后续房屋维修、使用提出如下意见和建议:

1) 该建筑砖柱+混凝土柱+钢屋架形成的混杂结构体系不符合现行抗震规范要求;

2) 对于在活动大厅 6.8m~9.5m 标高的钢柱间缺少纵向支撑, 建议在屋架端开间设置 X 形侧向支撑;

3) 对于活动大厅钢屋架缺少水平支撑体系, 建议屋架端开间设置水平支撑, 在其它开间增加上弦及下弦横向水平支撑, 提高屋架整体刚度;

4) 活动大厅屋架下的马道承载力不足, 建议予以拆除; 如需保留马道, 建议提高马道所在位置的屋架承载能力, 并保证马道与屋架可靠连接;

5) 对于外围砖柱及墙体的高厚比不满足规范要求, 建议在砖柱外围用增大截面法进行加固, 砖柱外包钢筋混凝土结构, 并在砖柱之间设置圈梁拉结, 提高房屋纵向整体刚度; 建议增加扶壁柱, 增加墙体与砖柱、钢柱与砖柱的有效连接;

6) 对于宿舍及办公部分钢柱承载力及长细比不满足要求, 建议增加钢柱截面尺寸;

7) 对于宿舍及办公用房部分主钢梁承载力不足, 建议对钢梁进行加固或在主次梁

交接处, 增加钢柱;

8) 对于宿舍及办公用房型钢梁与型钢柱、混凝土柱的连接为刚接或半刚接, 钢梁下翼缘受压, 正则长细比超限, 建议在钢梁与柱连接节点处在钢梁下翼缘设置隅撑, 对主梁与钢柱的连接进行加固处理;

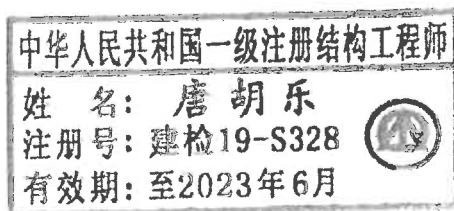
9) 对于活动大厅北侧砖墙上部彩钢板与砖墙体连接不牢靠, 建议加强彩钢板下设置可靠支撑, 并于柱体可靠连接;

10) 加强对钢结构钢梁及屋架的保养及维护, 对于锈蚀的部分及时做除锈防锈处理。

七、鉴定单位签章:

编制人	签名
现场勘查检测	孙 勇 罗 强 洪 宇 超 陈 肇 林
报告编写	孙 勇
校 对	孙 勇
审 核	洪 宇 超
批 准	洪 宇 超

检测单位: (盖章)



日 期: 2022 年 7 月 30 日

## 一、工程概况

民华游艇厂房地块建筑物位于广州市黄埔区长洲岛挹洲围3号。经介绍，该建筑系由上世纪厂房经多次改建、扩建而成，厂房建设及改扩建过程均无图纸。

为了解该房屋现时的安全程度和有关技术参数，为后续房屋加固设计、维修使用提供意见和建议，受广州市黄埔游艇码头文化旅游有限公司委托，我司拟对上述房屋结构进行检测鉴定。

经初步调查，房屋概况如下：

1) 建筑布置：该房屋平面布局大致呈矩形，轴网总长度约60m，总宽度约30.6m。南北向①~②轴、9~11轴，2~9\*C~D轴范围为宿舍及办公用房，层高约3.1m，共2层；2~9\*A~C活动大厅为一层大空间，层高9.8m。建筑总高度约11.4m，240mm厚砖墙围护，建筑面积约2800m<sup>2</sup>。

2) 上部承重结构：为混合结构。活动大厅为单排砖柱、单排混凝土柱及钢结构屋架构成承重排架结构；混凝土柱设有牛腿；为了提高大厅的净空，后期扩建时，在原砖柱及混凝土柱上均加方钢柱（约3米高），屋盖由钢结构屋架、钢檩条、挤塑板保温屋面板构成单跨双坡屋面；宿舍及办公用房部分为砖柱、混凝土柱及型钢柱、型钢梁、钢筋桁架楼承板、钢结构屋架及挤塑保温板屋盖构成的混合结构。

3) 屋盖部分为钢结构，主要承重构件为钢结构屋架，钢檩条，屋架间距为6米；

4) 围护结构：除东面外，其它外围外墙均为标准砖、混合砂浆砌筑的240砖墙，东侧山墙改为全钢框玻璃窗。内、外墙面为混合砂浆打底、面刮腻子，天花饰面为吊顶装饰；地面铺耐磨砖、局部为水泥砂浆找平，不锈钢门、木门，铝合金窗。



## 二、检测鉴定评估范围、目的、依据、内容及仪器

## 2.1 鉴定范围及目的

- 1) 检测鉴定范围: 广州市黄埔区长洲岛挹洲围3号房屋。
- 2) 鉴定目的: 为了解该房屋现时的安全程度和有关技术参数, 为后续房屋加固设计、维修使用提供意见和建议。

## 2.2 鉴定依据

本次鉴定主要依据如下标准及文件:

- 1) 《民用建筑可靠性鉴定标准》(GB 50292-2015);
- 2) 《建筑结构检测技术标准》(GB50344-2019);
- 3) 《建筑结构荷载规范》(GB50009-2012);
- 4) 《混凝土结构设计规范》(GB50010-2010)(2015版);
- 5) 《钢结构设计标准》(GB 50017-2017);
- 6) 《建筑抗震鉴定标准》(GB50023-2009);
- 7) 《建筑抗震设计规范》(GB50011-2010)(2016版);
- 8) 《建筑地基基础设计规范》(GB50007-2011);
- 9) 《混凝土结构现场检测技术标准》(GB/T 50784-2013);
- 10) 《建筑变形测量规范》(JGJ 8-2016);
- 11) 《混凝土中钢筋检测技术规程》(JGJ/T 152-2019);
- 12) 《钻芯法检测混凝土强度技术规程》(CECS 03:2007);
- 13) 《贯入法检测砌筑砂浆抗压强度技术规程》(JGJ/T 136-2017);
- 14) 《砌体工程现场检测技术标准》(GBT 50315-2011);
- 15) 委托方提供的设计图纸及相关资料;

## 2.3 鉴定内容及方法

根据委托方和相关国家规范的要求, 本次检验检测和鉴定的内容如下:

- (1) 收集工程相关图纸及施工资料, 通过对委托单位相关人员询问工程相关情况, 了解工程建设情况。
- (2) 结构体系的检测。采用钢尺、激光测距仪对现场建筑物的结构型式, 结构平、立面布置、结构构造及节点连接情况进行检测, 检查结构体系的整体性。
- (3) 屋面裂缝检查。对房屋屋顶裂缝外观特征(形态、长度、深度等)进行查勘, 重点检查主要受力构件及各节点的缺陷情况。
- (4) 地基基础勘查。对地基基础与承重墙、柱连接处及周边环境等进行查勘, 根据损坏情况进行综合判断。



(5) 现场检查、测量柱、梁及板等构件的截面尺寸。

(6) 结构构件检测。采用钻芯法对构件混凝土的强度，钢筋探测仪对混凝土中钢筋分布进行检测。

(7) 整栋建筑的裂缝及损伤情况现场勘查，对房屋的裂缝及损伤情况进行检查，详细记录；检查是否存在沉降、开裂情况。

(8) 结构综合分析：对勘查、检测的数据资料进行全面的分析和综合评定，以整栋房屋的地基基础、上部结构构件的进行结构计算分析，对结构的承载力验算。

### 2.4 主要仪器设备

本项目检测、检测主要使用如下仪器及设备。

表 2-4 检测仪器设备汇总表

序号	仪器设备名称	型号规格	数量
1	一体式钢筋扫描仪	HC-GY71	1 台
2	混凝土钻芯机	/	1 台
3	游标卡尺	0-300mm 游标卡尺	1 套
4	钢直尺	0~600mm 钢直尺	1 套
5	钢卷尺	5.5m 钢卷尺	1 套
6	磁力线坠	5m	2
7	楼板测厚仪	ZBL-T720	1 台
8	其它辅助工具		

## 三、房屋现状调查及结构检测

### 3.1 工程资料收集和情况调查结果

表 3-1 房屋原始图纸、资料

项目	内容	备注
岩土工程勘察报告	无 <input checked="" type="checkbox"/> 有 <input type="checkbox"/>	
原设计建筑施工图	无 <input checked="" type="checkbox"/> 有 <input type="checkbox"/>	
原设计结构施工图	无 <input checked="" type="checkbox"/> 有 <input type="checkbox"/>	
原设计其它专业施工图纸	无 <input checked="" type="checkbox"/> 有 <input type="checkbox"/>	
施工过程的质量保证资料	无 <input checked="" type="checkbox"/> 有 <input type="checkbox"/>	
其它资料	无 <input checked="" type="checkbox"/> 有 <input type="checkbox"/>	

房屋相关图纸、资料由委托方提供，其真实性由委托方负责。

### 3.2 房屋使用历史

表 3-2 使用历史

用途变更	无 <input checked="" type="checkbox"/> 有 <input type="checkbox"/> 备注:
改建扩建	无 <input checked="" type="checkbox"/> 有 <input type="checkbox"/> 备注:
加层	无 <input checked="" type="checkbox"/> 有 <input type="checkbox"/> 备注:
灾害	无 <input checked="" type="checkbox"/> 有 <input type="checkbox"/> 备注:
使用条件改变	无 <input checked="" type="checkbox"/> 有 <input type="checkbox"/> 备注:

### 3.3 房屋基本现状勘查结果

表 3-3 房屋基本现状表

工程概况	工程名称	民华游艇厂房地块建筑物		
	工程地点	广州市黄埔区长洲岛挹洲围 3 号		
	建设单位	/		
	设计单位	/		
	施工单位	/		
	用途	学生夏令营活动用房		
建筑概况	设计时间	/	竣工时间	/
	建筑面积	2800m <sup>2</sup>	檐口高	/
	平面形状	矩形	外形尺寸	60m×30.6m
	地上层数	2 层, 局部 1 层	层高	办公及宿舍层高 3.1m, 活动大厅层高 9.8m
地下层数	无地下室	女儿墙高度	无女儿墙	
地基基础	基础形式	/		
上部结构设计信息	结构类型	混合结构	屋盖	钢屋架支承挤塑板保温屋面板
	附属结构	砌体	墙体	外墙: 240mm 厚实心砖 内墙: 120mm 厚轻质砖
	构件	梁、板	工字钢梁、钢筋桁架楼承板	连接 梁-柱、屋架-柱 梁与柱刚接, 钢屋架与柱铰接

	桁架	钢屋架		梁-墙, 屋架-墙	/
	柱	现浇混凝土柱、砖柱、钢柱		其它连接	/
	设防烈度	/	场地类别	/	
	结构抗震等级	/	建筑抗震设防类别	/	
	设计活荷载	/	混凝土设计强度等级	/	
使用环境	振动	/	设施	水箱	/
	腐蚀介质	/		电梯	/
备注	/				

### 3.4 结构体系的检查

经现场查勘, 该建筑物为混合结构。活动大厅为单排砖柱、单排混凝土柱、钢柱及钢结构屋架构成承重排架结构; 混凝土柱设有牛腿; 屋盖由钢结构屋架、钢檩条、挤塑板保温屋面板构成单跨双坡屋面; 宿舍及办公用房部分为砖柱、混凝土柱及型钢柱、型钢梁、钢筋桁架楼承板、钢结构屋架及挤塑保温板屋盖构成的混合结构。

## 四、检查情况

(一)、地基基础: 经现场检查, 该房屋室内地面、室外地台及各墙脚未发现明显的开裂及沉陷现象; 亦未发现因地基基础的不均匀沉降而导致上部结构构件出现明显开裂及变形等损坏现象, 部分墙体的裂缝与地基基础无明显关联。根据《民用建筑可靠性鉴定标准》(GB 50292-2015) 7.2.3 条~7.2.4 条的相关规定, 评定地基基础的安全性为 Au 级。

### (二)、上部结构检查情况


#### A、活动大厅部分

##### 1) 结构整体性

结构布置基本合理, 能形成较完整的系统, 传力路线较明确, 未设置圈梁, 不能形成闭合系统作用; 钢柱构件长细比及连接构造不符合国家现行设计规范规定, 未形成完整的支撑系统, 缺少侧向支撑, 不能有效传递侧向作用。

#### 砌体及混凝土结构

- 1、东北房: 北墙局部有渗水、发霉、抹灰面层鼓起现象 (见照片 3)。
- 2、东厅: 地面局部有开裂现象。
- 3、大厅北侧:

- (1)、地面普遍局部有开裂现象（见照片 4）。
- (2)、南墙各跨与混凝土牛腿柱两侧结合处均匀一条分离裂缝，缝宽约 0.3mm~3mm，通长（见照片 5、6）。
- (3)、南墙东起第一跨、第二跨、第四跨、第六跨中部均有一条竖向裂缝，缝宽约 0.3mm，通长。
- (4)、北墙各跨下发局部均有渗水、发黄痕迹（见照片 7）。
- (5)、东墙北端有一条水平裂缝，缝宽约 0.5mm，缝长约 3m，缝口处有抹灰面层脱落现象；该墙另有一条大致呈“”状裂缝，缝宽约 0.5mm~2mm，通长；该墙南端有一条水平裂缝，缝宽约 0.5mm，通长。

## 2) 钢结构

钢结构柱之间缺乏水平支撑，钢结构屋架之间缺乏水平支撑，屋架搁置点的锚板存在多处锈迹，屋架锈蚀比较明显；西侧马道与屋架连接不牢靠。

### B、宿舍及办公用房部分

#### 1) 结构整体性

宿舍及办公用房主、次梁为工字钢，柱为混凝土柱、砖柱及型钢柱，楼板为钢筋桁架楼承板，屋架为钢结构屋架及挤塑保温板屋盖构成的混合结构（各构件尺寸见附图）。

结构布置较合理，能形成较完整的系统，主次梁传力路线较明确，钢柱构件长细比及连接构造不符合国家现行设计规范规定，未形成完整的支撑系统。

现场抽查了钢梁及钢柱，并对部分连接节点及焊缝进行了检查及检测。部分主、次梁连接节点及主梁与钢柱节点存在锈蚀痕迹。

#### 2) 各房间及内部走廊情况

##### 1、02、03 房间前过道

- (1)、西、南墙均有大面积渗水、发霉、青苔附生、抹灰面层脱落现象。
- (2)、11 交 C 轴 H 型钢柱有表面外包抹灰面层脱落、H 型钢柱表面有明显锈蚀现象。

2、男、女卫生间：未发现明显损坏现象。

##### 3、卫生间前过道

- (1)、西墙下方局部有抹灰面层脱落现象。
- (2)、南墙局部有渗水、抹灰面层脱落现象。
- (3)、9 交 C 轴 H 型钢柱表面有生锈、锈蚀现象。

##### 4、101 房间

- (1)、东墙中部有一条大致的竖向裂缝，缝宽约 0.5mm，通长。

(2)、西墙中部有一条竖向裂缝,缝宽约 0.3mm,缝长约 1.5m。

#### 5、102 房间

(1)、东墙中部有次梁下一条大致的竖向裂缝,缝宽约 0.5mm,通长(见图 13、图 14)。

(2)、西墙中部有一条竖向裂缝,缝宽约 0.3mm,缝长约 1.5m。

6、103 房间:东、西墙中部均有一条竖向裂缝,缝宽约 0.5mm,通长。

7、105 房间:东、西墙中部均有一条竖向裂缝,缝宽约 0.5mm,通长。

8、106、108、109 房间:未发现有明显损坏现象。

9、二层东南办公室:西墙门洞上方有一条北高南低的斜裂缝,缝宽约 0.3mm~0.5mm,缝长约 1.2m。(见照片 8)

10、东面 212、211 房间:因门未能开启,未能进入室内检查。

11、213 房间:南墙局部有渗水、发黄、发霉现象(见照片 9);该墙与东墙结合处有一条分离裂缝,缝宽约 0.5mm,通长。

#### 12、212 房间

(1)、东墙北上角有一条南高北低的斜裂缝,缝宽约 0.5mm,缝长约 1m;该墙中部有一条竖向裂缝,缝宽约 0.5mm,通长。

(2)、西墙局部有抹灰面层龟裂现象。


13、过道:北外墙在 210 房间门洞东侧有一条大致竖向裂缝,缝宽约 0.5mm,通长。

#### 14、210 房间

(1)、东墙中部有二条大致竖向裂缝,缝宽约 0.3mm,通长。

(2)、西墙中部有一条竖向裂缝,缝宽约 0.3mm,通长。

#### 15、B 区 209 房间

(1)、北房:西墙局部有渗水、发黄痕迹;该墙有一条大致呈“”状裂缝,缝宽约 0.5mm,通长

#### 16、B 区 208 房

(1)、北房:西墙局部有渗水、发黄、抹灰面层脱落现象。

(2)、南房:东墙中部上方有一条大致竖向裂缝,缝宽约 0.5mm~2mm,缝长约 1.2m。

#### 17、B 区 205 房间

(1)、北房:西墙局部有渗水、发霉现象(见照片 10)。

(2)、南房:西墙北端局部有渗水、发霉痕迹;该墙有一条大致竖向裂缝,缝宽约 3mm,通长。

18、201 房间：西墙窗洞上方有一条北高南低的斜裂缝，缝宽约 0.5mm~1mm，缝长约 1.8m。

19、B 区其他房间：未发现有明显损坏现象。

C、梯间

1、东南梯间

(1)、南墙局部有渗水、发霉痕迹（见照片 11）。

(2)、梯板底局部有抹灰面层脱落现象（见照片 12）。

(三)、围护系统检查情况

1、南北两侧外墙纵墙及西端山墙基本完整，局部有破损，局部有渗漏，北侧墙体高度超过 4m，未在墙高中部设置与柱连通的水平系梁；两柱间墙体长度超过 5m，墙体中部未加设构造柱；北侧砖墙上部采用彩钢板围护，彩钢板与砖墙体连接不牢靠；

2、门、窗设施基本完好，具备正常使用功能。

## 五、上部结构检查、检测结果

### 5.1 结构平面布置及整体性检查

现场对该房屋的实际结构布置情况进行检查，检查结果表明，该房屋主体结构为局部一层大空间，局部二层混合结构，该房屋首层至二层各层高均为 3.1m；建筑总高度为 11.4m。该房屋 1 轴~11 轴总长度为 60.0m， A 轴~D 轴总宽度为 30.6m。结构轴线尺寸详见下表。

建筑物轴位尺寸抽检结果

序号	轴线位置	实测轴线尺寸 (mm)				推定轴线尺寸 (mm)	设计轴线尺寸 (mm)
		测点 1	测点 2	测点 3	平均值		
1	1 轴~2 轴	6001	6001	6001	6001	6000	/
2	2 轴~3 轴	5999	6000	6001	6000	6000	/
3	3 轴~4 轴	6003	6003	6004	6003	6000	/
4	4 轴~5 轴	6002	6002	6002	6002	6000	/
5	5 轴~6 轴	6003	6003	6003	6003	6000	/
6	6 轴~7 轴	6002	6002	6002	6002	6000	/
7	7 轴~8 轴	6002	6002	6002	6002	6000	/
8	8 轴~9 轴	6002	6002	6002	6002	6000	/

序号	轴线位置	实测轴线尺寸 (mm)				推定轴线尺寸 (mm)	设计轴线尺寸 (mm)
		测点 1	测点 2	测点 3	平均值		
9	9 轴~10 轴	6003	6003	6003	6003	6000	/
10	10 轴~11 轴	6003	6003	6003	6003	6000	/
11	A 轴~B 轴	10196	10197	10197	10197	10200	/
12	B 轴~C 轴	10200	10200	10200	10200	10200	/
13	C 轴~D 轴	10204	10204	10204	10204	10200	/

### 5.2 构件尺寸检查

现场采用无损和微破损相结合的方法, 对该房屋钢筋混凝土柱、砖柱截面尺寸进行检测, 检测结果表明, 混凝土柱的截面尺寸为 400mm\*500mm, 砖柱的截面尺寸为 500mm\*500mm。构件截面尺寸检测结果详见下表。

构件截面尺寸抽检结果

序号	楼层位置	轴线编号	实测尺寸 (mm)				推定尺寸 (mm)	设计尺寸 (mm)
			测点 1	测点 2	测点 3	平均值		
1	首层混凝土柱	2×C 轴	430*528	431*529	430*528	430*528	400*500	/
2		4×C 轴	428*535	428*535	428*535	428*535	400*500	/
3		5×C 轴	434*527	434*527	434*527	434*527	400*500	/
4	二层混凝土柱	2×C 轴	427*525	427*525	428*526	427*525	400*500	/
5		3×C 轴	428*520	428*520	428*520	428*520	400*500	/
6		4×C 轴	422*528	422*528	422*528	422*528	400*500	/
7	首层砖柱	3×A 轴	536*542	536*542	536*542	536*542	500*500	/
8		5×A 轴	538*546	538*546	538*546	538*546	500*500	/
9		7×A 轴	537*543	537*543	536*544	537*543	500*500	/
说明	截面尺寸测量含饰面层厚度。							

### 5.3 砌体砂浆强度检测

采用“贯入法”对该房屋砖柱构件砂浆强度进行检测, 受当时经济发展影响, 采用黄泥砂浆进行砌筑承重砖柱, 该房屋首层砖柱构件砂浆抗压强度推定值为 2.2Mpa, 小于现行规范砂浆强度最小值 M2.5。检测结果详见下表。

砖柱砂浆抗压强度检测结果

序号	构件		贯入深度 平均值 (mm)	抗压强度 换算 值	抗压强度 推定值之 一 (MPa)	抗压强度 换算值的 最小值 (MPa)	抗压强度 推定值之 二 (MPa)	现龄期砂 浆抗压强 度推定值 (MPa)
	构件 名称	轴线编号						
1	首层 砖柱	2×A	6.86	2.3	2.2	2.2	2.6	2.2
2		7×A	7.36	2.0				
3		8×A	6.97	2.2				
首层砌筑砂 浆强度推定 值		抗压强度换算值的最小值: 2.2MPa, 抗压强度换算值的平均值: 2.4MPa, 标准差: 0.2MPa, 变异系数: 0.07<0.30, 该批砂浆抗压强度按批量评定, 推定值为 2.2MPa。						

### 5.4 混凝土强度检测

经用混凝土钻机对房屋检测范围内混凝土柱构件进行钻芯取样,并在自然干燥状态下进行混凝土抗压强度检测,本次混凝土强度检测共抽检 3 个混凝土柱构件,其混凝土抗压强度实测值分别为 28.0MPa、26.1MPa、24.8MPa,检测结果详见下表。

构件名称	轴线位置	芯样抗压强度值 f <sub>cor</sub> (MPa)	芯样抗压强度平均值 f <sub>cor, m</sub> (MPa)	芯样抗压强度标准差 S <sub>cor</sub> (MPa)	砼强度推定值 (MPa)	砼设计强度等级	是否符合设计要求
首层混凝土柱	2×B 轴	28.0	/	/	/	/	/
	3×C 轴	26.1					
	4×C 轴	24.8					

### 5.5 构件钢筋配置检测

现场采用无损与局部微破损相结合的方法对本次检测范围内部分柱构件的钢筋配置进行检测,共抽检 10 个混凝土柱构件所抽检的柱箍筋间距介于 96mm~226mm 之间,个别混凝土柱发现未设置加密区,检测结果详见下表。

#### 柱箍筋配筋检测结果

序号	构件名称/ 检测部位	检测位置	设计值 (mm)		检测结果 (mm)						平均值 (mm)
			加密	/	66	66	124	104	74	146	
1	首层柱 2×B 轴	侧面	加密	/	66	66	124	104	74	146	97
			非加密	/	248	144	212	198	232	210	207
2	首层柱 4×C 轴	侧面	加密	/	80	90	98	168	84	92	102
			非加密	/	212	190	210	198	174	196	197
3	首层柱	侧面	加密	/	100	128	96	76	88	88	96



序号	构件名称/ 检测部位	检测位置	设计值 (mm)		检测结果 (mm)						平均值 (mm)
			非加密	/							
	5×C 轴		非加密	/	236	190	182	182	228	170	198
4	首层柱 8×C 轴	侧面	加密	/	60	96	156	110	102	88	102
			非加密	/	206	176	188	188	172	186	186
5	首层柱 3×C 轴	侧面	加密	/	---	---	---	---	---	---	---
			非加密	/	200	204	136	272	178	174	194
6	二层柱 10×C 轴	侧面	加密	/	---	---	---	---	---	---	---
			非加密	/	228	228	202	254	162	224	216
7	二层柱 8×C 轴	侧面	加密	/	118	96	110	104	108	98	106
			非加密	/	244	234	230	228	194	222	225
8	二层柱 7×C 轴	侧面	加密	/	94	110	100	92	88	90	96
			非加密	/	254	222	198	240	218	206	223
9	二层柱 6×C 轴	侧面	加密	/	114	104	112	98	90	104	104
			非加密	/	212	244	264	210	238	188	226
10	二层柱 5×C 轴	侧面	加密	/	116	116	100	98	86	108	104
			非加密	/	168	206	196	210	170	214	194

### 5.6 房屋结构垂直度检测

根据现场情况选取房屋的两个角进行垂直度检测，垂直度符合规范要求。

### 5.7 钢结构检测

委托广东神运工程质量检测有限公司对钢结构进行了抽样磁粉探伤检测，检测结果合格，具体焊缝检测结果见附件。

## 六、安全鉴定

根据上述检测及检测情况，依据《混凝土结构设计规范》(GB50010-2010) (2015版)、《钢结构设计标准》(GB 50017-2017)等规范的要求，并考虑本项目实际情况，按《民用建筑可靠性鉴定标准》(GB50292-2015)进行评级。

### 6.1 结构验收的参数取值

(1) 梁、板及楼面自重：工程实际情况计算，软件自动计算。

(2) 构件的截面尺寸:

柱、梁、板截面尺寸按现场实测值考虑。

(3) 构件强度:

柱、梁混凝土强度均按实际等级考虑。

(4) 构件配筋及强度:

各柱、梁、板按实测值考虑。

(5) 抗震等级:

本工程为组合结构体系,按抗震烈度 7 度 (0.1g) 设防,地震分组为一类,场地类别为 II 类,特征周期为 0.35,周期折减系数为 0.7

(6) 设计荷载

本工程设计楼面活载按现行建筑荷载规范取值。

(6) 结构承载力验算:

采用盈建科建筑结构设计软件 (版本: 3.1.0) 计算分析。

## 6.2 结构承载力验算结果

经过现场检查及计算复核,结果如下:

### (1) 构件安全性鉴定评级

1) 活动大厅混凝土柱承载力满足要求;主要构件工作正常,这些构件安全等级评为  $a_0$  级;

2) 活动大厅的砖柱承载力满足要求,墙柱体的高厚比不满足《砌体结构设计规范》(GB50003-2011)的相关要求,墙体与砖柱之间无有效拉结,墙体内无构造柱或圈梁,墙体未见明显水平位移或倾斜,综合评为  $c_0$  级;

3) 活动大厅的钢柱及钢屋架承载力满足要求,未见明显挠曲现象,钢柱、钢屋架除了有少量锈蚀痕迹外,主要构件工作基本正常,但钢柱长细比、钢柱与砖柱的连接方式不符合现行规范要求;马道承载力不满足要求,马道与屋架的连接方式不符合《钢结构设计标准》(GB 50017-2017)要求;钢屋架缺少水平支撑体系;活动大厅钢结构综合评为  $c_0$  级;

4) 办公及宿舍混凝土柱、砖柱承载力满足要求;砖柱高厚比不符合国家现行设计规范的要求,这些构件安全等级评为  $c_0$  级;

5) 办公及宿舍部分主梁 (3 轴~4 轴交 B 轴; 3 轴~4 轴交 C 轴; 3 轴~4 轴交 D 轴; 3 轴~4 轴交 E 轴; 3 轴~4 轴交 F 轴; 3 轴~4 轴交 G 轴; 3 轴~4 轴交 H 轴; 3 轴~4 轴交 J 轴; 3 轴~4 轴交 K 轴钢梁) 承载力不满足要求;次梁承载力满足要求;主梁与钢柱及

混凝土柱的连接、钢柱的长细比不满足《钢结构设计标准》(GB 50017-2017)的要求; 钢屋架有少量锈蚀痕迹, 主要构件工作基本正常; 综合评为  $C_u$  级。

### (2) 子单元安全性鉴定评级

#### 1) 地基基础子单元

该房屋建成多年, 沉降基本稳定, 未见沉降裂缝、变形或位移。故地基基础评为  $A_u$  级;

#### 2) 上部承重结构子单元检查情况见下表

检查项目	检查结果	各子项评定等级	子单元安全性评定等级
主要构件安全性	根据构件安全性鉴定结果, 部分主要承重结构构件承载力不足。	$C_u$	$C_u$
结构整体性	结构布置基本合理, 形成较完整系统, 传力路线较明确, 部分构造措施不满足规范要求。	$C_u$	
结构侧向位移	根据现场检查情况, 上部结构未见较明显的侧向位移。	$B_u$	

#### 3) 围护系统承重部分子单元

围护系统的承重部分各构件安全等级为  $C_u$  级, 围护系统承重部分子单元评为  $C_u$  级。

### (3) 鉴定单元安全性评级

根据上述对地基基础、上部承重结构和围护系统承重部分的安全性等级, 对该房屋进行安全性鉴定评级, 该房屋安全性鉴定评级为  $C_{su}$  级。

## 七、抗震鉴定

### 7.1 第一级鉴定 (抗震构造措施鉴定)

该房屋按后续使用年限 30 年计, 根据《建筑抗震鉴定标准》(GB50023-2009) 1.0.5 条规定, 采用 A 类建筑进行抗震鉴定。

#### 抗震措施鉴定核查结果

鉴定项目		规范要求	实际值	鉴定意见
屋架支撑	上弦横向支撑	跨度大于 18m 或有天窗的无檩屋盖, 厂房单元内, 两端有上弦横向支撑	无横向支撑	不满足
	下弦横向支撑	抗风柱与屋架下弦相连时, 厂房单元两端有下弦横向支撑	无横向支撑	不满足
	跨中竖向支撑	跨度为 18-30m 时在跨中跨度大于 30m 时在其三等分处, 厂房单元两端有竖向支撑, 其余柱间相应位置处有下弦水平系杆	有竖向支撑, 无下弦水平系杆	部分满足
柱间支撑	型钢支撑	北侧下端砖柱之间及上部钢柱间无支撑	不满足	

围护墙与抗风柱的拉结	应有 2 $\phi$ 6 钢筋可靠拉结	砖墙与混凝土柱及砖柱无可靠拉结	不满足
砖围护强的圈梁	7-9 度时,屋架端部上弦和柱顶标高有现浇混凝土圈梁	有混凝土圈梁	满足
承重墙体的砂浆强度等级	6 度时或 7 度时二层及以下时,不低于 M2.5	2.2MPa	不满足

该建筑砖柱+混凝土柱+钢屋架形成的混杂结构体系不符合现行抗震规范要求;另外,在 6.8m~9.5m 标高的钢柱,长细比、高厚比、宽厚比均不满足抗震构造要求;排架柱的构造、整体性连接构造和局部易倒塌部件及连接构造不满足《建筑抗震鉴定标准》GB50023-2009 的相关要求。

## 7.2 抗震承载力验算

按《建筑抗震鉴定标准》GB50023-2009 规定对该建筑进行抗震分析,并按 3.0.5 条的规定进行结构构件的抗震条件验算。

根据抗震复核,计算结果表明南侧宿舍主梁(3 轴~4 轴交 B 轴;3 轴~4 轴交 C 轴;3 轴~4 轴交 D 轴;3 轴~4 轴交 E 轴;3 轴~4 轴交 F 轴;3 轴~4 轴交 G 轴;3 轴~4 轴交 H 轴;3 轴~4 轴交 J 轴;3 轴~4 轴交 K 轴)抗震承载力不足。

## 7.3 鉴定结论

结合现场检查、检测及复核分析,依据《民用建筑可靠性鉴定标准》(GB50292-2015)及《建筑抗震鉴定标准》(GB50023-2009)等标准,鉴定评述如下:

- 1) 该建筑砖柱+混凝土柱+钢屋架形成的混杂结构体系不符合现行抗震规范要求;
- 2) 南侧宿舍主梁(3 轴~4 轴交 B 轴;3 轴~4 轴交 C 轴;3 轴~4 轴交 D 轴;3 轴~4 轴交 E 轴;3 轴~4 轴交 F 轴;3 轴~4 轴交 G 轴;3 轴~4 轴交 H 轴;3 轴~4 轴交 J 轴;3 轴~4 轴交 K 轴)抗震承载力不足;
- 3) 在 6.8m~9.5m 标高的钢柱,长细比、高厚比、宽厚比均不满足抗震构造要求。部分墙体柱抗震构造措施不满足现行规范要求(具体内容见相关章节分析);

## 八、建议

根据检测、验算分析及鉴定结果,结合实际情况,对拟投入租赁或自用的物业,进行加固处理后使用。对后续房屋维修、使用提出如下意见和建议:

- 1) 该建筑砖柱+混凝土柱+钢屋架形成的混杂结构体系不符合现行抗震规范要求;
- 2) 对于在活动大厅 6.8m~9.5m 标高的钢柱间缺少纵向支撑,建议在屋架端开间设置 X 形侧向支撑;
- 3) 对于活动大厅钢屋架缺少水平支撑体系,建议屋架端开间设置水平支撑,在其

它开间增加上弦及下弦横向水平支撑, 提高屋架整体刚度;

4) 活动大厅屋架下的马道承载力不足, 建议予以拆除; 如需保留马道, 建议提高马道所在位置的屋架承载能力, 并保证马道与屋架可靠连接;

5) 对于外围砖柱及墙体的高厚比不满足规范要求, 建议在砖柱外围用增大截面法进行加固, 砖柱外包钢筋混凝土结构, 并在砖柱之间设置圈梁拉结, 提高房屋纵向整体刚度; 建议增加扶壁柱, 增加墙体与砖柱、钢柱与砖柱的有效连接;

6) 对于宿舍及办公部分钢柱承载力及长细比不满足要求, 建议增加钢柱截面尺寸;

7) 对于宿舍及办公用房部分主钢梁承载力不足, 建议对钢梁进行加固或在主次梁交接处, 增加钢柱;

8) 对于宿舍及办公用房型钢梁与型钢柱、混凝土柱的连接为刚接或半刚接, 钢梁下翼缘受压, 正则长细比超限, 建议在钢梁与柱连接节点处在钢梁下翼缘设置隅撑, 对主梁与钢柱的连接进行加固处理;

9) 对于活动大厅北侧砖墙上部彩钢板与砖墙体连接不牢靠, 建议加强彩钢板下设置可靠支撑, 并于柱体可靠连接;

10) 加强对钢结构钢梁及屋架的保养及维护, 对于锈蚀的部分及时做除锈防锈处理。

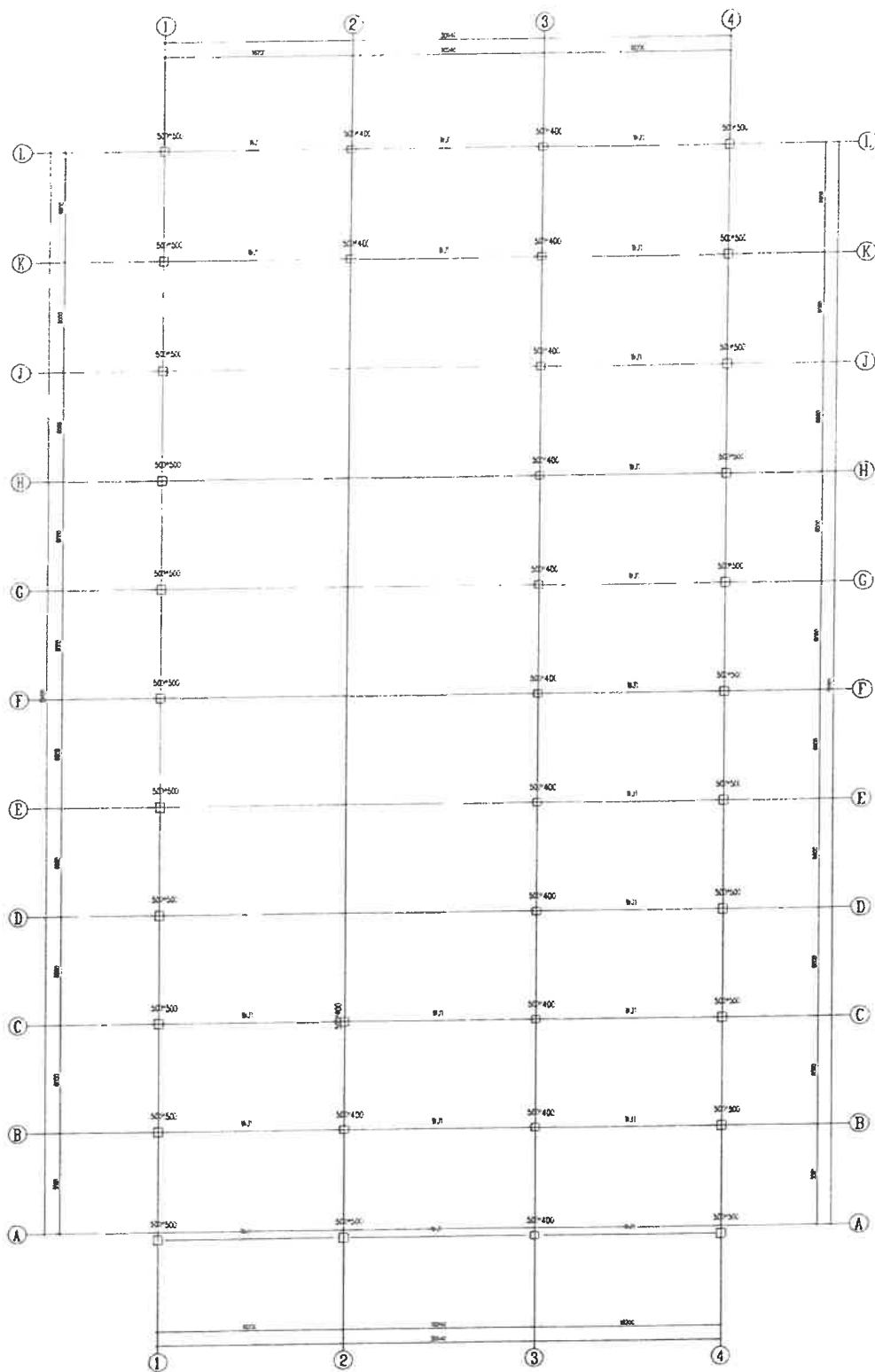
## 九、附件

- 1、附件一: 二层结构平面图
- 2、附件二: 6.8m 标高屋架结构平面
- 3、附件三: 9.5m 标高屋架结构平面
- 4、附件四: 建筑物整体建模示意图
- 5、附件五: 房屋损害现状照片
- 6、附件六: 钻芯法检测混凝土抗压强度检测报告
- 7、附件七: 贯入法检测砂浆抗压强度报告
- 8、附件八: 构件截面尺寸检验报告
- 9、附件九: 混凝土结构钢筋配置检验报告
- 10、附件十: 无损检测报



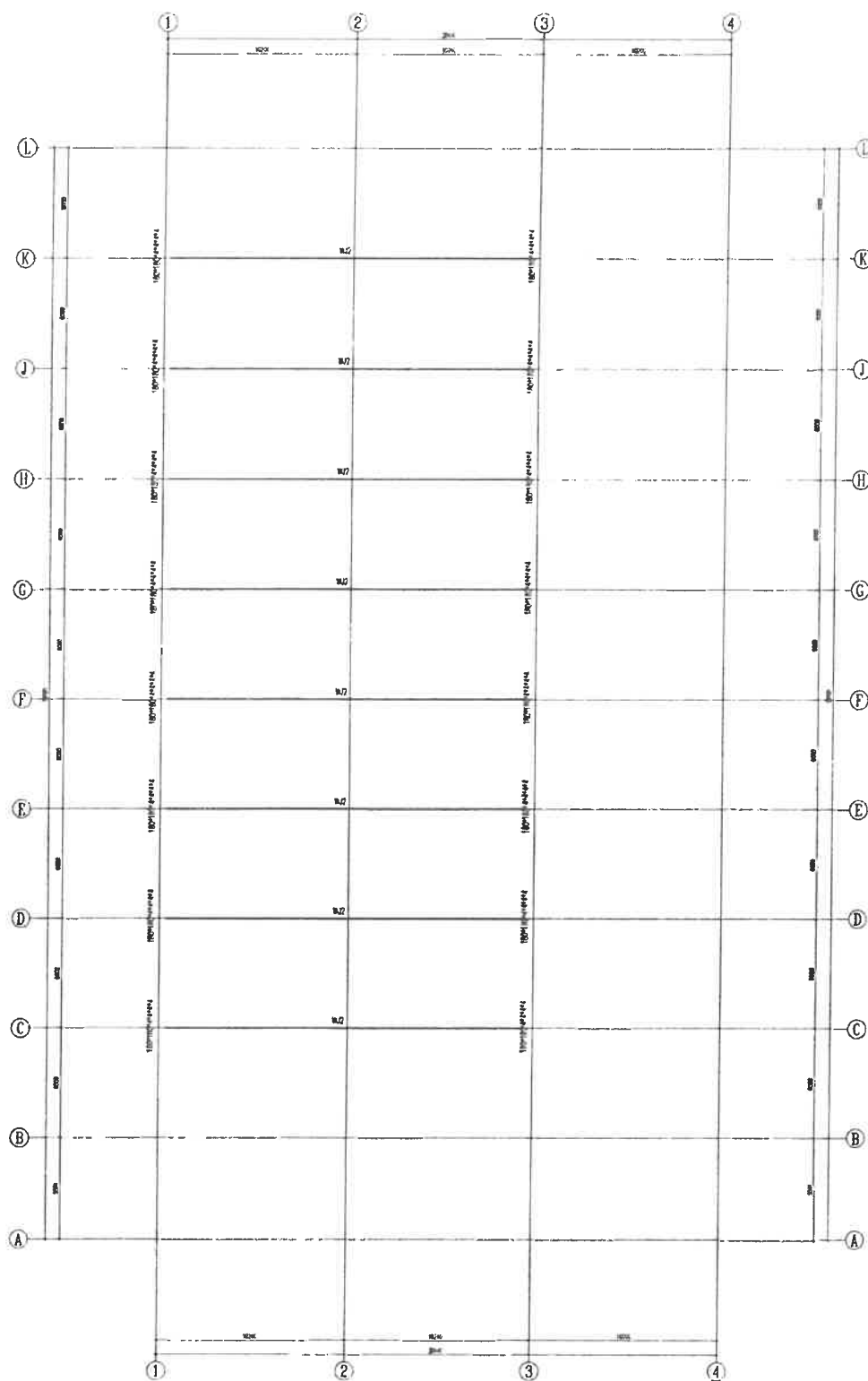


附件二: 6.8m 标高屋架结构平面图



6.8米标高屋架平面图

附件三: 9.5m 标高屋架结构平面图



9.5米标高屋架平面图

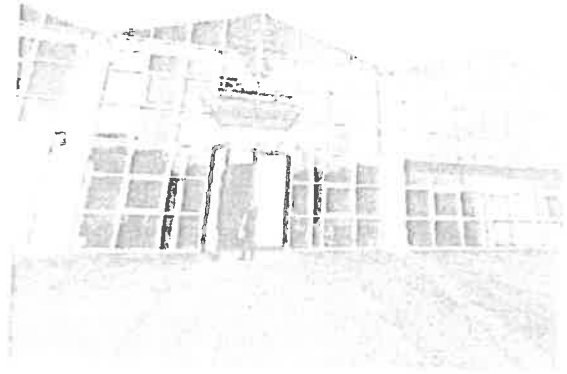


附件四 建筑物整体建模示意图

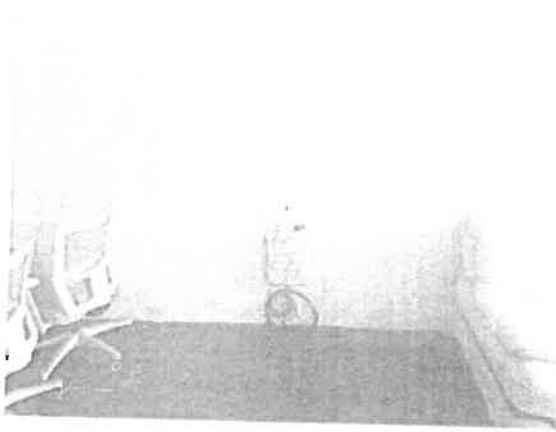
附件五: 房屋损坏现状照片



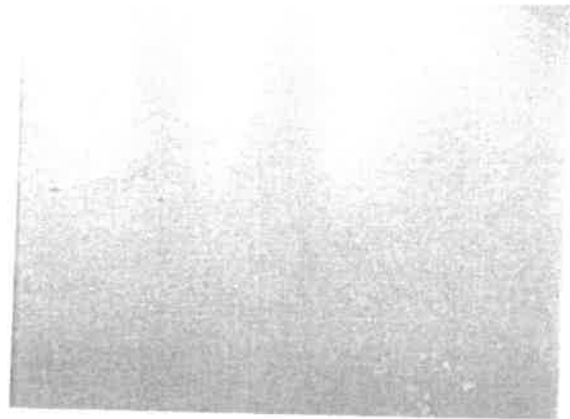
照片 1: 房屋门牌号



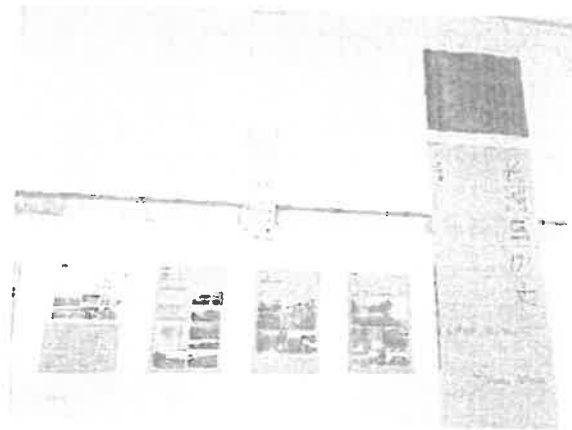
照片 2: 房屋外立面



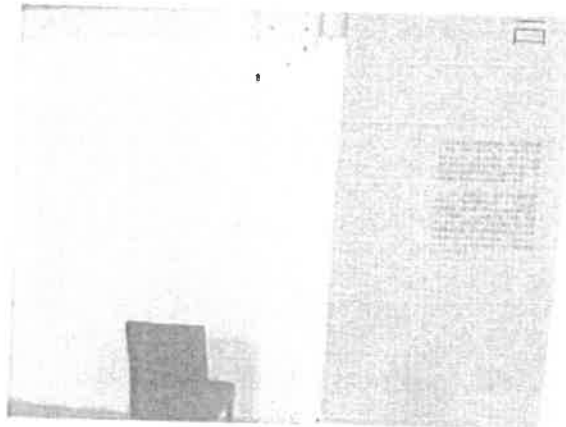
照片 3



照片 4



照片 5



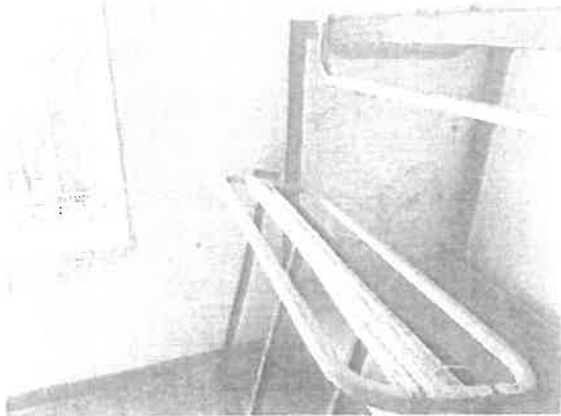
照片 6



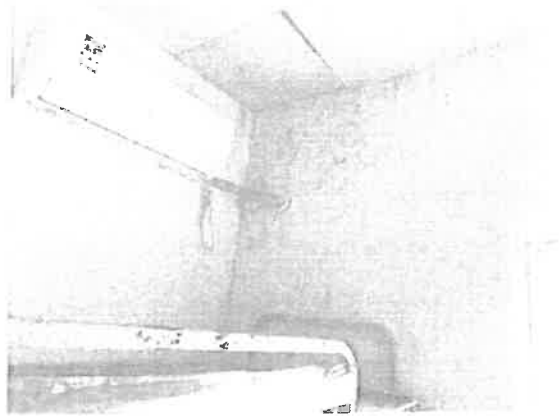
照片 7



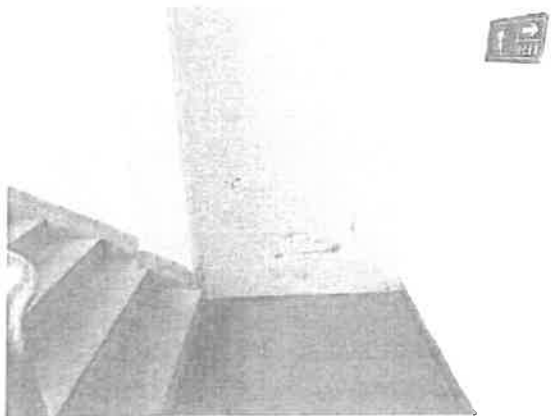
照片 8



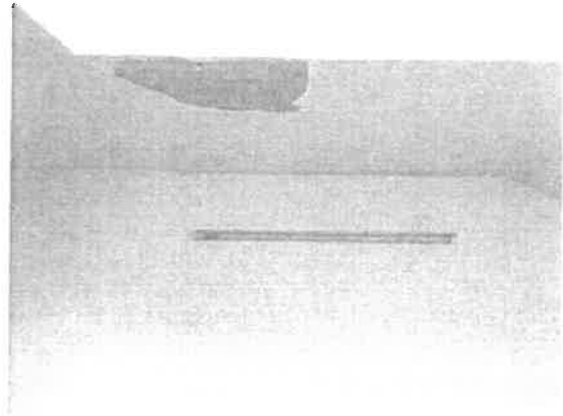
照片 9



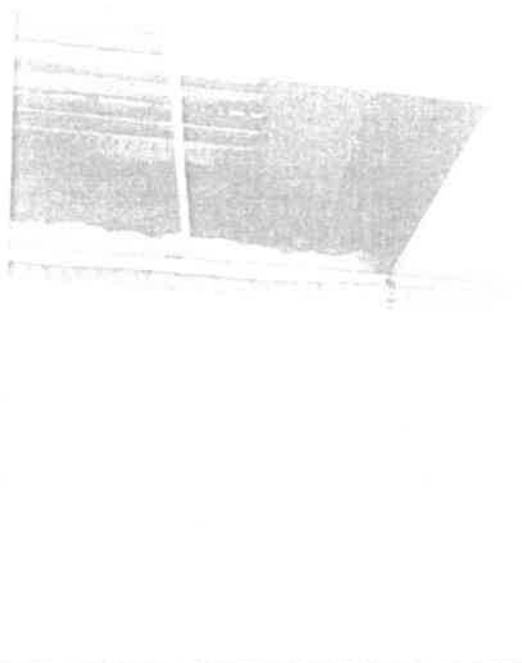
照片 10



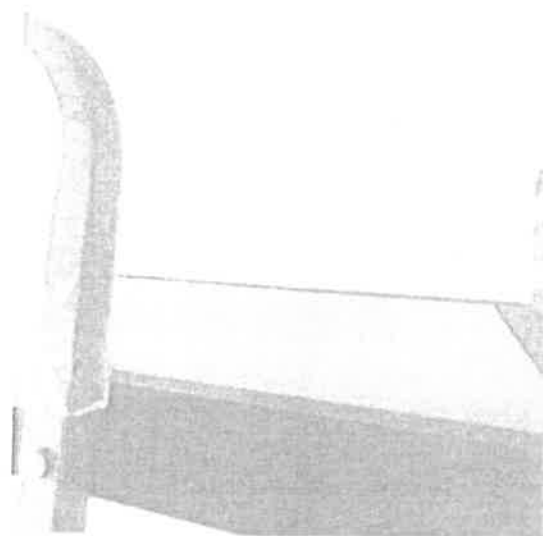
照片 11



照片 12



图片 13 102 房间裂缝图片



图片 14 102 房间裂缝

# 广东中鉴检测技术有限公司

## 钻芯法检测混凝土抗压强度检测报告



委托单位: 广州市黄埔游艇码头文化旅游有限公司 报告编号: B-HZX-2200126  
 工程名称: 民华游艇厂房地块建筑物 检验类别: 委托检验  
 监督登记号: ---- 检测依据: CECS 03:2007  
 见证单位: ---- 见证人: ----  
 委托日期: 2022-07-06 检测日期: 2022-07-21 报告日期: 2022-07-25

样品编号	构件名称及轴线编号	浇筑日期	设计强度等级	试件规格(直径×高)(mm)	芯样破坏压力(kN)	抗压强度(MPa)	强度推定值(MPa)	龄期(d)	说明
Y-HZX-2200473	自编2×B轴柱	---		74.0×74	120.3	28.0	---	---	
				---	---	---			
				---	---	---			
Y-HZX-2200474	自编3×C轴柱	---		74.0×74	112.1	26.1	---	---	
				---	---	---			
				---	---	---			
Y-HZX-2200475	自编4×C轴柱	---		74.0×74	106.8	24.8	---	---	
				---	---	---			
				---	---	---			
			以	下	空	白			
备注	----								

1、若对报告有异议，应于收到报告之日起15日内，以书面形式向本公司提出；送样检测，仅对送检样品负责。 工程编号: B-X-LLD001  
 2、未加盖本公司“检验检测专用章”，报告无效；未经本公司书面批准，不得复制本报告（完整复制除外）。  
 3、公司地址: 广州市荔湾区海龙路252号之三；检测地址: 广州市荔湾区海龙路252号之三。 共 1 页，第 1 页

批准: 张训                      审核: 张办阳                      试验: 宋佩宇

# 广东中鉴检测技术有限公司

## 贯入法检测砂浆抗压强度报告

委托检验	委托编号: <u>W-QJGR-2200017</u>
委托单位: <u>广州市黄埔游艇码头文化旅游有限公司</u>	检验单位: <u>(检测报告专用章)</u>
工程名称: <u>民华游艇厂房地块建筑物</u>	检评依据: <u>JGJ/T136-2017</u>
工程部位: <u>首层砖柱</u>	样品编号: <u>Y-QJGR-21000017</u>
砂浆设计强度: <u>/</u>	砂浆品种: <u>/</u>
检测日期: <u>2022-07-06</u>	报告日期: <u>2022-07-28</u>
	报告编号: <u>B-QJGR-2100017</u>

构件编号	砌筑日期	龄期(d)	贯入深度 平均值 (MPa)	抗压强度 推定值 (MPa)	备注
1	/	/	6.86	2.4	首层砖柱 2×A 轴
2	/	/	7.36	2.0	首层砖柱 7×A 轴
3	/	/	6.97	2.2	首层砖柱 8×A 轴
		以	下	空	白
评定 方式	抗压强度换算值得平均 值 (MPa)		----	抗压强度换算值的 标准差 (MPa)	----
	抗压强度换算值的变异 系数		----	砂浆抗压强度推定 值之一 (MPa)	----
	砂浆抗压强度推定值之 二 (MPa)		----	砌体砂浆抗压强度 推定值 (MPa)	----
结论	----				
备注	黄泥砂浆				

注: 1、未经本单位书面批准, 不得复制检测报告 (完整复制除外)。 工程编号: B-X-LLD001  
 2、未加盖本公司检测专用检测章, 报告无效。  
 3、地址: 广州市荔湾区龙溪大道海龙路 252 号 电话: 020-81179471 邮政编码: 510378。 共 1 页, 第 1 页

批准: 张明      审核: 张训      检验: 张宗想      罗文

# 广东中鉴检测技术有限公司 构件截面尺寸检验报告

委托单位:	广州市黄埔游艇码头文化旅游有限公司	报告编号:	B-GJJM-2200013
工程名称:	民华游艇厂房地块建筑物	检评依据:	GB50204-2015
监督登记号:	/	检验类别:	委托检验
检测部位:	详见检测结果	委托编号:	W-GJJM-2200013
见证单位:	/	见证人:	/
检测日期:	2022年7月6日	报告日期:	2022年7月28日

柱截面尺寸检测结果

序号	检测部位	设计值 (mm)	检测结果 (mm)	尺寸偏差 (mm)	单项判定
1	首层混凝土柱 2×C 轴	/	430*528	/	/
2	首层混凝土柱 4×C 轴	/	428*535	/	/
3	首层混凝土柱 5×C 轴	/	434*527	/	/
4	二层混凝土柱 2×C 轴	/	427*525	/	/
5	二层混凝土柱 3×C 轴	/	428*520	/	/
6	二层混凝土柱 4×C 轴	/	422*528	/	/
7	首层砖柱 3×A 轴	/	536*542	/	/
8	首层砖柱 5×A 轴	/	538*546	/	/
9	首层砖柱 7×A 轴	/	537*543	/	/
	以下空白				
规范允许 偏差 (mm)	---				
检测结果	---				
结论	---				
备注	1. 实测平均值中标“_”表示检测值与设计值的偏差大于规定允许偏差； 2. 截面尺寸测量含饰面层厚度。 3. 工程编号：B-X-LLD001。				

- 1、若对本检测报告有异议，应于收到报告之日起 15 天内，以书面形式向本公司提请复议。
- 2、未加盖本公司“检验检测专用章”，报告无效；未经本单位书面批准，不得复制本报告（完整复制除外）。
- 3、地址：广州市荔湾区龙溪大道海龙路 252 号之三； 电话：020-81179471； 邮政编码：510378。

批准:

*张明*

审核:

*张训*

检验:

*张明*

# 广东中鉴检测技术有限公司 混凝土结构钢筋配置检验报告

委托单位:	广州市黄埔游艇码头文化旅游有限公司	报告编号:	B-GJPZ-2200029
工程名称:	民华游艇厂房地块建筑物	检评依据:	GB50204-2015; JGJ/T152-2019
监督登记号:	/	检验类别:	委托检验
工程部位:	柱构件	委托编号:	W-GJPZ-2200029
见证单位:	/	见证人:	/
检测日期:	2022年7月6日	报告日期:	2022年7月28日

序号	检验编号	构件名称/检测部位	检测位置	钢筋间距								
				设计值(mm)		检测结果(mm)						平均值(mm)
				加密	/							
1	W-GJPZ-2 200029-1	首层柱 2×B轴	侧面	加密	/	66	66	124	104	74	146	97
				非加密	/	248	144	212	198	232	210	207
2	W-GJPZ-2 200029-2	首层柱 4×C轴	侧面	加密	/	80	90	98	168	84	92	102
				非加密	/	212	190	210	198	174	196	197
3	W-GJPZ-2 200029-3	首层柱 5×C轴	侧面	加密	/	100	128	96	76	88	88	96
				非加密	/	236	190	182	182	228	170	198
4	W-GJPZ-2 200029-4	首层柱 8×C轴	侧面	加密	/	60	96	156	110	102	88	102
				非加密	/	206	176	188	188	172	186	186
5	W-GJPZ-2 200029-5	首层柱 3×C轴	侧面	加密	/	—	—	—	—	—	—	—
				非加密	/	200	204	136	272	178	174	194
6	W-GJPZ-2 200029-6	二层柱 10×C轴	侧面	加密	/	—	—	—	—	—	—	—
				非加密	/	228	228	202	254	162	224	216
7	W-GJPZ-2 200029-7	二层柱 8×C轴	侧面	加密	/	118	96	110	104	108	98	106
				非加密	/	244	234	230	228	194	222	225
8	W-GJPZ-2 200029-8	二层柱 7×C轴	侧面	加密	/	94	110	100	92	88	90	96
				非加密	/	254	222	198	240	218	206	223
9	W-GJPZ-2 200029-9	二层柱 6×C轴	侧面	加密	/	114	104	112	98	90	104	104
				非加密	/	212	244	264	210	238	188	226


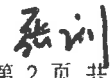



# 广东中鉴检测技术有限公司 混凝土结构钢筋配置检验报告

B-GJPZ-2200029

序号	检验编号	构件名称/检测部位	检测位置	钢筋间距								
				设计值(mm)		检测结果(mm)					平均值(mm)	
10	W-GJPZ-2 200029-10	二层柱 5×C轴	侧面	数字轴	/	116	116	100	98	86	108	104
				字母轴	/	168	206	196	210	170	214	194
		以下空白										
结论		——										
备注		1. GB50204-2015 规定钢筋安装允许偏差箍筋及横向钢筋间距±20mm；纵向受力钢筋间距±10mm。 检测结果中钢筋间距数据标“_”表示检测值与设计值的偏差大于规定允许偏差； 2. 本次钢筋间距的检测结果为7根钢筋的间距平均值； 3. 工程编号：B-X-LLD001。										

- 1、若对本检测报告有异议，应于收到报告之日起15天内，以书面形式向本公司提请复议。
- 2、未加盖本公司“检验检测专用章”，报告无效；未经本单位书面批准，不得复制本报告（完整复制除外）。
- 3、地址：广州市荔湾区龙溪大道海龙路252号之三； 电话：020-81179471； 邮政编码：510378。

批准： 审核： 检验：

## 广东神运工程质量检测有限公司

# 无损检测报告

## NONDESTRUCTIVE TESTING REPORT

委托单位: CLIENT	广州市黄埔游艇码头文化旅游有限公司
工程名称: ENGINEERING NAME	民华游艇厂房地块建筑物
检测方法: TESTING METHOD	磁粉检测
报告编号: REPORT No.	GZ11-MT22-0008
报告日期: REPORT Date	2022-07-11
总页数: NUMBER OF PAGES	5

声明: 未经本公司书面批准,不得复印检测报告(复印无效)。

地址: 广州市南沙区环市大道西海宁大街 81 号 103 房

电话: (020)32238460 邮编: 511458

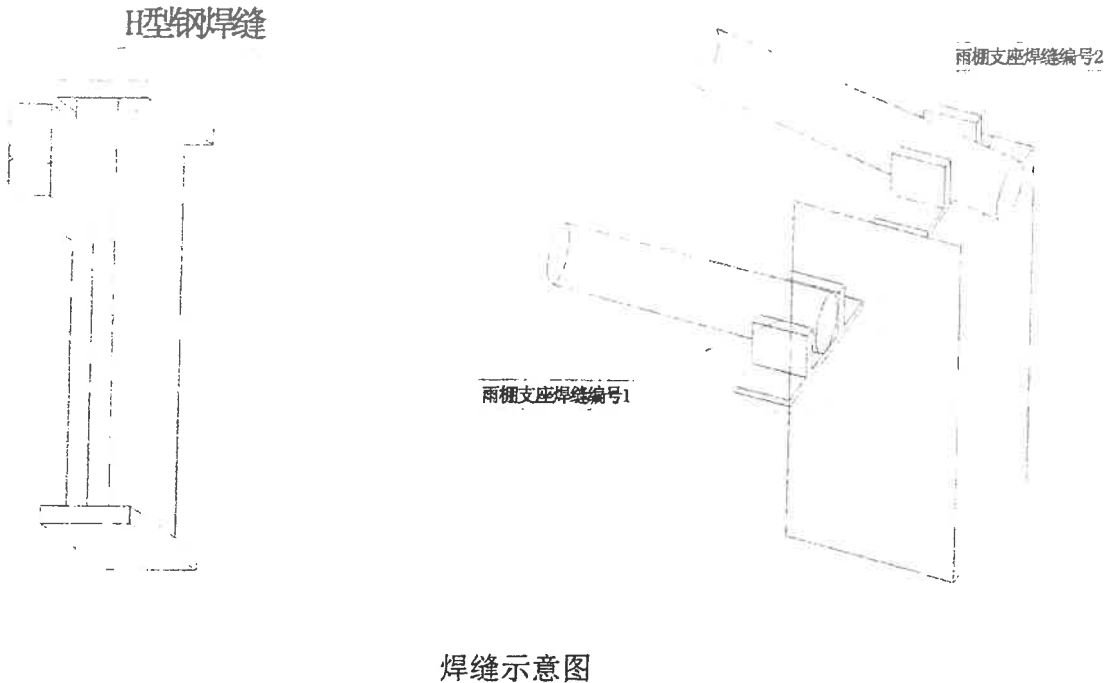



# 广东神运工程质量检测有限公司

## 磁粉检测报告

### REPORT OF MAGNETIC PARTICLE DETECTION

委托单位/Client: 广州市黄埔游艇码头文化旅游有限公司

报告编号: GZ11-MT22-0008

工程名称 Engineering Name	民华游艇厂房地块建筑物				
检测情况说明: 2022年07月05日受广州市黄埔游艇码头文化旅游有限公司委托,对“民华游艇厂房地块建筑物”钢结构厂房H型钢和雨棚支座焊缝,依据GB/T26951-2011《焊缝无损检测 磁粉检测》进行磁粉检测,现场委托检测19条焊缝,检测比例100%,未发现超标缺陷,检测合格。					
工件及检测示意图: <div style="text-align: center;">  <p style="text-align: center;">焊缝示意图</p> </div>					
结 论: 符合 GB/T26952-2011《焊缝无损检测焊缝磁粉检测验收等级》I级焊缝标准要求,评定为合格。					
检测 Tested by		审核 Reviewed by		批准 Approved by	

广东神运工程质量检测有限公司  
磁粉检测报告

REPORT OF MAGNETIC PARTICLE DETECTION

委托单位/Client: 广州市黄埔游艇码头文化旅游有限公司

检测日期: 2022-07-05

报告编号: GZ11-MT22-0008

工程名称	民华游艇厂房地块建筑物					
检件名称	H 型钢、雨棚支座	检件规格	见下表	检测数量	19 条焊缝	
材质	碳钢	接头种类	/	焊接方法	手工焊	
检测标准	GB/T26951-2011	合格级别	GB/T26952-2011 I 级	检测比例	100%	
仪器型号	CJZ-212E	磁化方法	连续法	表面状态	合格	
磁化电流	交流	提升力	≥45N	灵敏度试片	A-30/100	
磁悬液	MT-BO	磁化时间	3s	反差增强剂	FA-5	
序号 No.	构件名称 Item No	焊缝编号 Weld No.	规格(mm) Thickness	缺陷情况 (mm) Defect Condition	评定 Evaluation	备注 Remarks
1	雨棚支座 1#	1	600×4	未发现超标缺陷	合格	/
2	雨棚支座 1#	2	600×4	未发现超标缺陷	合格	/
3	雨棚支座 2#	1	600×4	未发现超标缺陷	合格	/
4	雨棚支座 2#	2	600×4	未发现超标缺陷	合格	/
5	雨棚支座 3#	1	600×4	未发现超标缺陷	合格	/
6	雨棚支座 3#	2	600×4	未发现超标缺陷	合格	/
7	雨棚支座 4#	1	600×4	未发现超标缺陷	合格	/
8	雨棚支座 4#	2	600×4	未发现超标缺陷	合格	/
9	雨棚支座 5#	1	600×4	未发现超标缺陷	合格	/
10	雨棚支座 5#	2	600×4	未发现超标缺陷	合格	/
11	雨棚支座 6#	1	600×4	未发现超标缺陷	合格	/
12	雨棚支座 6#	2	600×4	未发现超标缺陷	合格	/
13	H 型钢 1#	1	H240×120×4×6	未发现超标缺陷	合格	/

**广东神运工程质量检测有限公司**  
**磁粉检测报告**

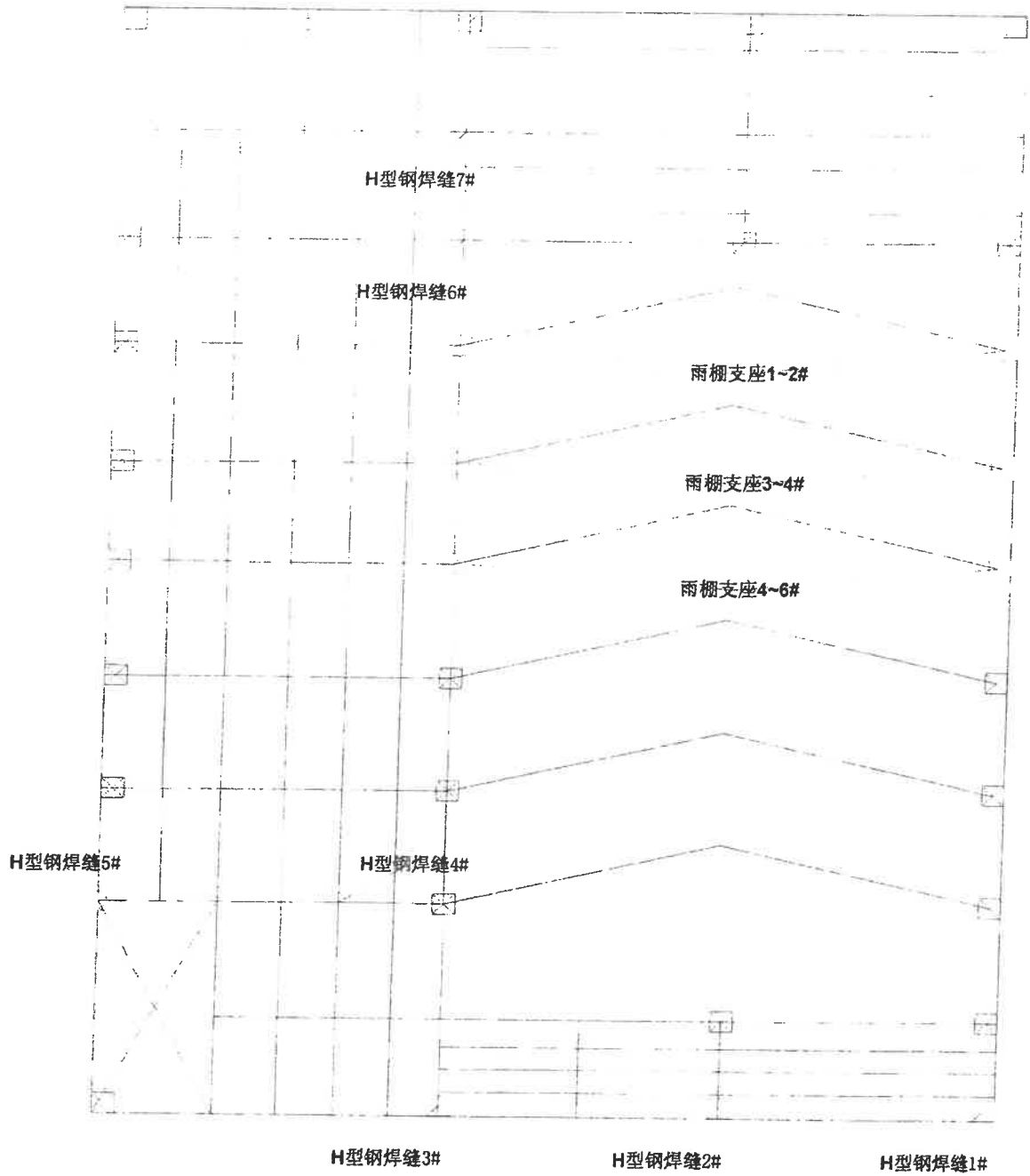
**REPORT OF MAGNETIC PARTICLE DETECTION**

续表 1

报告编号: GZ11-MT22-0008

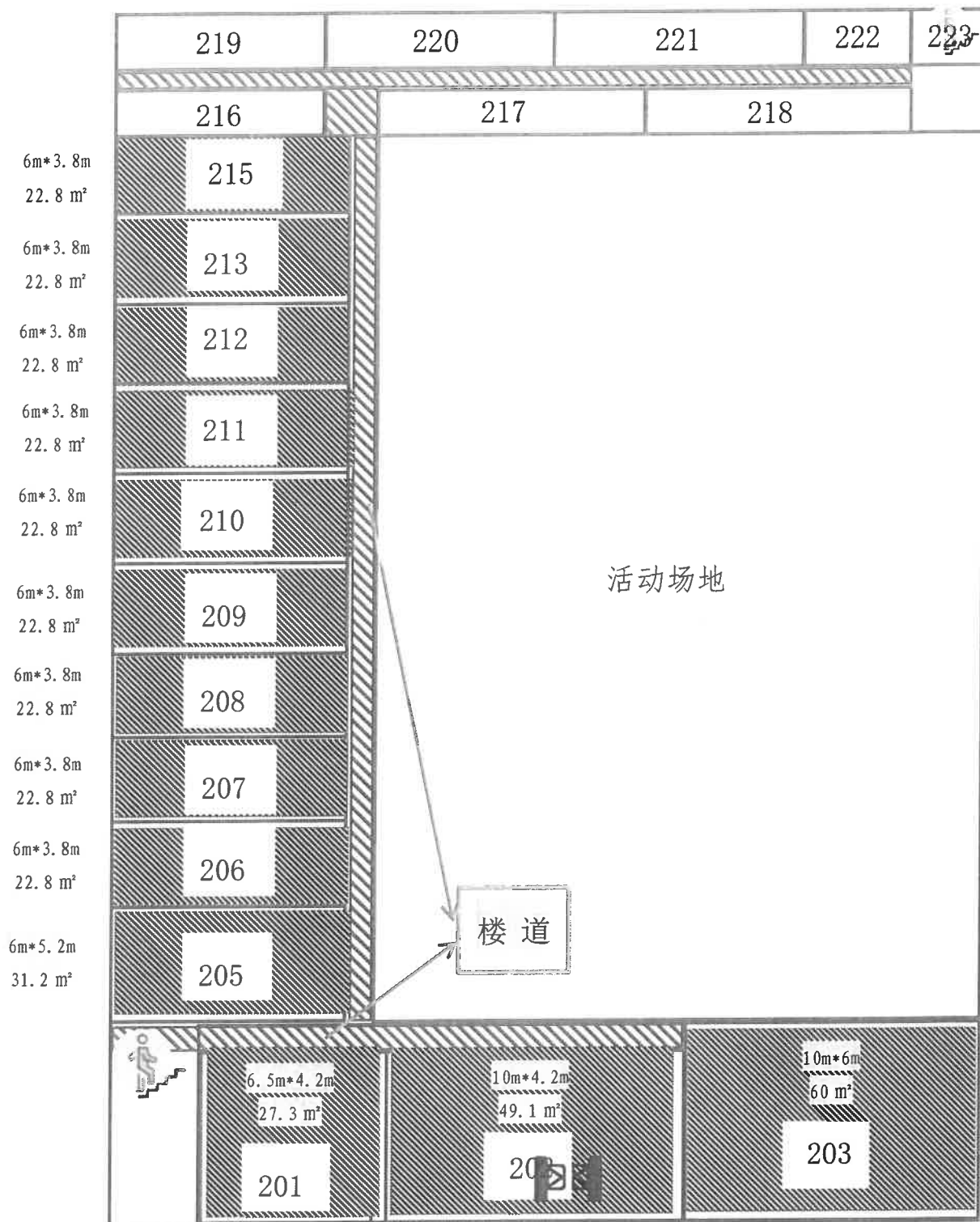
序号 No.	构件名称 Item No	焊缝编号 Weld No.	规格(mm) Thickness	缺陷情况 (mm) Defect Condition	评定 Evaluation	备注 Remarks
1	H 型钢 2#	1	H295×200×4×6	未发现超标缺陷	合格	/
2	H 型钢 3#	1	H295×200×4×6	未发现超标缺陷	合格	/
3	H 型钢 4#	1	H295×200×4×6	未发现超标缺陷	合格	/
4	H 型钢 5#	1	H295×200×4×6	未发现超标缺陷	合格	/
5	H 型钢 6#	1	H295×200×4×6	未发现超标缺陷	合格	/
6	H 型钢 7#	1	H295×200×4×6	未发现超标缺陷	合格	/
	以下空白					


# 无损检测示意图 (1)



民华游艇厂房地块建筑物焊缝检测示意图

# 招租平面图



 拟租赁区域 (含楼道 50%公摊, 本次招租面积: 427.44 m²)