

建筑物状况评估

作者：刘裔鑫 | 2020 年 6 月 19 日

是否曾经担心您目前所住建筑物的状况？经过多年的使用，您的建筑物在没有大修的情况下还能保持安全吗？您的建筑物中是否有任何隐藏的威胁？如果建筑物有任何缺陷，您该怎么办？这些缺陷有多严重和紧急？建筑物状况评估正好能解答这些疑问。

正如每个灯泡都有它的使用寿命一样，永久性建筑物中使用的每种材料以及固定在其上的配件也是如此。材料会随着时间的流逝而老化，并导致缺陷。建筑物状况评估可以在早期识别出现有缺陷或任何潜在缺陷，因此可以在此类缺陷形成或随着时间而恶化之前采取补救措施。

土木，结构，电气和机械系统属于建筑物状况评估中可能涉及的范围。评估的确切范围将取决于建筑物业主要求的特定范围。此类评估是以系统化的方式进行，其中包括与建筑物业主进行访谈，审查建筑图，目视检测，现场测量以及工程师认为对于评估目的而必要的其他步骤。初步评估将基于所收集到的资料来识别缺陷的根本原因以及其损坏程度。

在评估结束后，提交给建筑物业主的工程报告中将提供纠正缺陷的一般工程建议。如果在评估中发现复杂或重大缺陷，并且无法通过“建筑物状况评估”中的一般检查，同时无法确定此类缺陷的根本原因和解决方案，工程师可以建议进行进一步的详细调查。这种进一步的调查通常涉及广泛并计划周密的现场仪器测试以及各种实验室测试的材料采样。

建筑物状况评估有时是一项法定要求。根据《1974 年街道、排水和建筑法令》（第 133 号法案），地方当局可要求超过五层和获取竣工与合规证书（Certificate of Completion and Compliance, CCC）之日起已存在至少十年的建筑物进行强制性建筑物状况评估并提交报告。地方当局可进一步要求建筑物业主在其首次评估后最多十年期限内再次任命一名合格的专业工程师进行相同的评估。此类建筑物状况评估的重点是通过目视检测评估建筑结构的完整性。

如果目视检查发现严重的结构缺陷，而这些缺陷被认为会对建筑使用者构成安全威胁，工程师必须请求地方当局的许可，以进行全面的结构调查《建筑物缺陷评估》。在收到《建筑物缺陷评估》工程报告后，如果建筑翻新新替代方案在技术上无法行得通，根据（第 133 号法案）法律权力之下，地方当有权力下令关闭该建筑物，并在最坏的情况下拆除此建筑物。

总而言之，建筑物状况评估可以被视为建筑物的例行医疗检查。它可以帮助建筑物业主在任何缺陷或潜在缺陷恶化之前找出并采取补救措施。所谓：预防胜于治疗。

刘裔鑫

技术合作伙伴

IPM 专业咨询服务

****本中文译本仅供参考之用。如中文译本之文义与英文原文有歧义，概以英文原文为准。**