

建筑物缺陷评估

作者：刘裔鑫 | 2020 年 8 月 27 日

建筑物缺陷评估旨在审查已发现的建筑缺陷的根本原因，并随后提供整改解决方案，以确保建筑物可以继续使用，而不会给居住者造成安全隐患。

在大多数建筑物中发现的常见建筑物缺陷包括非结构性建筑物裂缝，地面沉降和漏水。与严重的建筑缺陷相比。它们相对不那么紧急，严重的建筑缺陷对公众造成极大的安全隐患，需要相关各方的紧急关注，尽管这种情况很少发生。严重的建筑物缺陷通常与建筑物的稳定性有关，例如柱子损坏，过度变形甚至区域性结构故障。

建筑缺陷可能不像它们看起来那样明显。它们可能是由设计缺陷，材料缺陷，工艺缺陷，建筑物老化或仅出于天灾造成的。一种或几种上述潜在的原因的组合会导致正如人们所观察到的缺陷最终出现的外观，如果没有专业人士的仔细和彻底的审查，就无法充分识别出这些原因。例如，混凝土楼板的裂缝可能是由超载，设计不足，混凝土等级差，施工期间支柱的过早拆除，固化不足等引起的。另一个例子是地面沉降，这可能是固结沉降，斜坡运动（丘陵地带），地下侵蚀和土壤保持系统失效的潜在后果。鉴于一个简单的建筑缺陷如此广泛的具有可能性的根本原因似乎很直接引起公众的理解，因此，在对缺陷应用任何纠正方案之前不对根本原因进行调查将过于乐观。仅仅通过修补裂缝本身不能合理地纠正超载的平板，也不能通过简单地补土来解决由斜坡运动引起的地面沉降。

建筑物缺陷评估是对所有潜在原因进行适当的结构性调查。除了广泛的建筑信息收集之外，通常还可以根据专业人士的理由采用各种仪器测试，包括非破坏性或破坏性技术。这些测试的目的不仅是从质量上判断已识别的缺陷的根本原因，而且也能在可行的情况下从定量上测定这些原因对那些缺陷的影响有多大。与通常对建筑物业主造成最小影响的一般建筑物状况评估相反，建筑物缺陷评估中的这些测试可能会照成对建筑物业主的暂时滋扰，因为他们可能需要访问个人居住区或开放建筑物内的某些区域以进行几天或长达数周的必要测试验证。

根据《1974 年街道、排水和建筑法令》（第 133 号法案），建筑物缺陷评估有时是一项法定要求，作为对严重结构缺陷的进一步评估。根据第 133 号法案，工程师必须在获得地方当局的许可后，对严重的结构缺陷进行彻底评估，然后向地方当局提交评估报告。地方当局在收到工程师的报告后，可以指示建筑物业主纠正发现的严重结构缺陷，或者在最坏的情况下，指示建筑物关闭或拆除。

如果未将建筑缺陷的根本原因与那些相应的缺陷一起处理，则不能完全消除建筑缺陷。在应用纠正方案之前未能找出根本原因往往忽略缺陷的临界水平，并且将来无法防止相同缺陷的再次发生。总而言之，适当的建筑物缺陷评估是固然重要。

刘裔鑫
技术合作伙伴
IPM 专业咨询服务