

台州市住房和城乡建设局文件

台建〔2022〕150号

台州市住房和城乡建设局 关于印发《台州市房屋安全鉴定 管理办法》的通知

各县（市、区）住房和城乡建设局，台州湾新区建设局，局直属有关单位：

为加强我市既有房屋安全管理，规范鉴定机构及其从业人员的行为，根据《浙江省房屋使用安全管理条例》等相关规定，结合我市实际，我局制定了《台州市房屋安全鉴定管理办法》，现印发给你们，请认真贯彻执行。

附件：台州市房屋安全鉴定管理办法

台州市住房和城乡建设局

2022 年 7 月 25 日

（此件公开发布）

附件

台州市房屋安全鉴定管理办法

第一条 为了规范鉴定机构及其从业人员的行为，促进我市房屋安全鉴定行业健康、有序发展，根据《浙江省房屋使用安全管理条例》等相关规定，结合我市实际，制定本办法。

第二条 本办法适用于在我市从事房屋安全鉴定活动的机构及其从业人员的监督管理。

第三条 本办法所称房屋安全鉴定，是指按照国家、省、市有关法律法规及相关规范、标准，对房屋承载能力和整体稳定性等的安全性以及适用性和耐久性等的使用性所进行调查、检测、分析、验算和评价等一系列活动。

第四条 鉴定活动应遵循客观公正、科学准确的工作原则。鉴定机构依法独立开展检测鉴定工作，并承担相应的责任。

第五条 市住房和城乡建设部门（以下简称市主管部门）承担以下职责：

- （一）制定检测鉴定管理相关政策制度；
- （二）开展房屋安全鉴定市场的监管工作；
- （三）对在本市开展工作的鉴定机构实施信用评价；
- （四）法律、法规、规章及市人民政府规定的其他职责。

第六条 县（市、区）住房和城乡建设部门（以下简称县级主

管部门)承担以下职责:

- (一) 对本辖区内检测鉴定活动进行监督管理;
- (二) 指导、督促鉴定机构将辖区内开展的鉴定报告及结果录入市主管部门房屋安全鉴定管理信息系统;
- (三) 法律、法规、规章、县级人民政府及市主管部门规定的其他职责。

第七条 从事房屋安全鉴定活动的机构应当为具有独立法人资格的下列单位:

- (一) 具有相应勘察、设计资质等级的勘察、设计单位,对上部结构安全鉴定时须同时满足勘察、设计资质等级;
- (二) 同时具有地基基础工程检测、相应结构工程检测和见证取样检测资质的建设工程质量检测机构。

勘察、设计单位不具备检测资质的,应委托同时具有地基基础工程检测、相应结构工程检测和见证取样检测资质的建设工程质量检测机构为鉴定提供基础数据。

《浙江省房屋使用安全管理条例》第十五条第一款第二项至第四项规定的鉴定,以及教育用房、医疗卫生用房、文化场馆、体育场馆、养老服务用房、交通站场、商场等公共建筑和总层数十层以上的住宅房屋因具有本条例第十五条第一款第一项情形需要进行的鉴定,应当由前款第一项规定的勘察、设计单位承担。

第八条 房屋安全责任人或委托人根据相关规定委托鉴定机构、签订合同,并承担鉴定费用。

鉴定机构按照相关规定或标准收取合理的鉴定费用，不得有恶意低价竞争、哄抬价格及其他扰乱行业秩序等行为。

第九条 鉴定机构应当根据委托要求，确定房屋安全检测鉴定的内容和范围，编制专项方案，实施现场调查、检测、分析、验算、评定等工作，依据现行的规范和标准出具鉴定报告。

委托房屋安全鉴定应符合《浙江省房屋使用安全管理条例》第十五条规定，受委托的鉴定范围为房屋局部而非房屋整体范围时，鉴定报告结论和处理建议中还应明确受委托的鉴定范围对房屋整体安全性的影响。

鉴定报告应包含建筑物概况、检测仪器、检测依据、检测内容和检测数量、鉴定依据、鉴定内容、结构验算和安全评估、鉴定评级及结论、处理建议等信息。

鉴定机构应当使用规定的专业术语编制鉴定报告，并由审核人和批准人等签字后加盖检验机构认可证书章、检测鉴定专用章及一级注册结构工程师注册章。涉及地基基础的，还应加盖注册岩土工程师注册章。

鉴定报告具体格式和要求见附件《台州市房屋安全鉴定报告范本》。

第十条 鉴定机构应将房屋地理位置等信息上传房屋安全鉴定管理信息系统。鉴定机构完成鉴定工作后，应在房屋安全鉴定管理信息系统中生成统一备案编号的鉴定报告（封面左上角附查询二维码），打印成纸质报告并签字、盖章后，扫描上传至房屋

安全鉴定管理信息系统，并向委托人送达。

第十一条 鉴定委托人对房屋安全鉴定结论有异议的，可在收到报告之日起十个工作日内向县级主管部门提出申请，由县级主管部门组织设计、施工、监理、检测等专业机构技术人员组成专家组或委托信用良好的鉴定机构进行复核。

经复核，维持报告结论的，由申请人承担技术复核费用；经复核，改变报告结论，且鉴定机构在检测鉴定过程中存在重大过错的，由鉴定机构承担技术复核费用。

第十二条 市、县级主管部门对房屋安全鉴定机构的监督管理，可进行定期或不定期的监督检查，鉴定机构应当予以配合。

市、县级主管部门每年应在房屋安全鉴定管理信息系统中各自抽查 1%、2% 比例左右的鉴定报告进行复核。

市、县级主管部门根据群众投诉、媒体曝光、监督检查、抽查复核、行政处罚等情况，进行鉴定机构信用信息的动态管理。如鉴定机构存在弄虚作假等重大失信行为的，将其列入严重失信企业名单。

第十三条 本办法自发文之日起施行。

附件：台州市房屋安全鉴定报告范本

附件



(扫码查询报告正文)

报告编号:

鉴定报告

(管理系统备案编号)

工程名称:

委托单位:

鉴定项目:

房屋安全鉴定

签发日期:

年 月 日

鉴定机构名称 (印章)

XXXX 项目

房屋安全鉴定报告

(报告编号:)

现场查勘检测参加人: 姓名 姓名

报告编写人: 姓名

报告审核人: 姓名

报告批准人 (一级注册结构工程师): 姓名

注册岩土工程师: 姓名

(涉及地基基础)

目 录

鉴定结论.....	10
一、工程概况.....	11
二、检测鉴定事由.....	12
三、检测鉴定依据（应根据项目实际情况增减）	12
四、检测设备与方法.....	12
五、检测内容.....	12
六、检测结果.....	12
七、计算分析（主体结构安全鉴定须有， 其余可根据实际情况增减）	12
八、鉴定评级及结论.....	12
九、处理建议.....	12
十、报告数据附表.....	13
十一、报告附图/附件.....	13

鉴定结论

现场检查检测情况及主要损坏:

鉴定结论:

处理建议:

XXXXXX 项目 房屋安全鉴定报告

一、工程概况

项目基本情况表

*委托人（单位）						*房屋属性	
所有权人（单位）						联系人	
使用人（单位）						电 话	
管理人（单位）						建造年代	
*房屋建筑名称						*建筑面积	
*房屋建筑地址						*鉴定范围及面积	
设计使用年限						*结构类型	
设计使用用途						*建筑层数	
实际使用性质						使用荷载	
抗震设计依据							
抗震设防类别		设计		现行		*鉴定类型	
抗震设防烈度		设计		现行		*检测日期	
历史状况							
*图纸 资料	委托方提供						
	现场测绘						
备注							

项目外观照片

结构平面布置图

二、检测鉴定事由

三、检测鉴定依据（应根据项目实际情况增减）

- （1）《民用建筑可靠性鉴定标准》（GB 50292-2015）
 - （2）《既有建筑鉴定与加固通用规范》GB55021-2021
 - （3）《建筑抗震鉴定标准》GB50023-2009
 - （4）《房屋建筑和市政基础设施工程质量检测技术管理规范》GB 50618-2011
 - （5）《工业建筑可靠性鉴定标准》GB50144-2019
 - （6）《危险房屋鉴定标准》（JGJ 125-2016）
 - （7）《建筑结构检测技术标准》（GB/T 50344-2004）
 - （8）委托方提供的委托书
 - （9）委托方提供的图纸、竣工验收资料等
 - （10）其他相关标准
- （规范标准如有更新，以新版为准）

四、检测设备与方法

五、检测内容

六、检测结果

七、计算分析（主体结构安全鉴定须有，其余可根据实际情况增减）

八、鉴定评级及结论

九、处理建议

十、报告数据附表

XX 项目检测结果

XXX 项目检测结果

十一、报告附图/附件

现场检测照片

相关检测报告

其他

台州市房屋安全鉴定报告的要求

一、安全鉴定的依据

- (1)《民用建筑可靠性鉴定标准》(GB 50292-2015)
 - (2)《既有建筑鉴定与加固通用规范》GB55021-2021
 - (3)《建筑抗震鉴定标准》GB50023-2009
 - (4)《房屋建筑和市政基础设施工程质量检测技术管理规范》GB 50618-2011
 - (5)《工业建筑可靠性鉴定标准》GB50144-2019
 - (6)《危险房屋鉴定标准》(JGJ 125-2016)
 - (7)《建筑结构检测技术标准》(GB/T 50344-2004);
 - (8)委托方提供的委托书
 - (9)委托方提供的图纸、竣工验收资料等;
 - (10)其他相关标准
- (规范标准如有更新,以新版为准)

二、鉴定报告的有关要求

“委托人(单位)”应当填写全称,且与签章一致,不得使用简称。联系人及其电话号码应当准确;房屋建筑名称和房屋建筑地址应当详细填写,不得使用简称;

“房屋属性”应当填写农村房屋、城镇房屋;

“房屋建筑设计用途”应当填写住宅、学校、幼儿园、办公用房、影剧院、商场、医院、体育场馆、车站、娱乐场所、工业厂房、其他等;

“房屋建筑实际使用性质”应当填写公共建筑、民用建筑、工业厂房;

“抗震设计依据”应当填写 89 以前规范、89 规范、2001 规范、2010 规范、无抗震设防;

“结构类型”应当填写木结构、砖木结构、砖混结构、钢筋混凝土结构、钢结构、其他等;

“鉴定类型”应当填写安全性、正常使用性、可靠性、适修性、房屋危险性、抗

震性能；

“历史状况”应当填写房屋建筑拆改情况、用途变更情况、评估与鉴定情况、维修情况等；

“图纸资料”应当填写有关房屋建筑的资料名称；

“鉴定依据”应当填写结论依据的主要鉴定标准，当依据规范、标准较多时，可在报告正文中列出；

“现场检查检测情况及主要损坏”、“鉴定结论”及“处理建议”的文字描述应当准确、简洁且应当与报告正文一致；

“现场检查检测情况及主要损坏”应当写明在资料核查及现场检查检测中发现的，影响鉴定结论的主要损伤及缺陷；

“鉴定结论”应当按照相应的规范、规程、标准，编写鉴定评级结论，且应当包含对鉴定结论的解释；

“处理建议”应当根据鉴定结论给出适合的建议；

鉴定报告正文应当做到信息完备、层次清楚、文字简练、结论准确，且包括下述八个部分：

- （1）工程概况
- （2）检测鉴定事由
- （3）检测鉴定的依据
- （4）检测鉴定的设备
- （5）现场检测内容及结论
- （6）计算分析
- （7）鉴定评级
- （8）鉴定结论及处理建议

鉴定报告正文中的图、表和照片应当放在鉴定报告框之内，图、表和照片应当有名称和编号，且与报告正文中提到的名称和编号一致；

鉴定报告应当保证下述质量：

- (1) 鉴定报告结论准确;
- (2) 鉴定报告信息完备、来源可靠, 引用正确;
- (3) 鉴定过程清晰完整;
- (4) 报告依据的规范、标准合适有效;
- (5) 报告格式符合本规定要求, 文字通顺。

三、鉴定报告签字要求

鉴定报告签字栏

签字栏需写明签字人姓名及上岗证号, 检测参加人不少于两人

签字要本人手写, 不能打印、代签或盖章

鉴定报告的审核人应当由技术负责人签字, 并保证下述质量:

- (1) 鉴定报告结论准确, 信息充分、完备;
- (2) 鉴定报告引用的信息和数据准确, 与存档的记录一致;
- (3) 鉴定报告正确使用有效规范、标准;
- (4) 鉴定报告文字通顺无误。

鉴定报告的批准人应当由鉴定机构的授权签字人, 并保证下述质量:

- (1) 鉴定结论正确;
- (2) 支持鉴定结论的信息和数据充分;
- (3) 鉴定结论的评判方法正确。

鉴定报告需盖鉴定机构“鉴定报告专用章”

四、鉴定报告处置要求

房屋安全鉴定机构应当根据国家标准、行业标准和地方标准在房屋安全鉴定报告中确定房屋危险性等级。经鉴定为危险房屋的, 房屋安全鉴定报告应当提出维修加固或者拆除的处理意见; 有发生房屋安全事故现实危险的, 应当提出立即停止使用的意见。

对被鉴定为危险房屋的, 一般可分为以下四类进行处理:

- (1) 观察使用。适用于采取适当安全技术措施后, 尚能短期使用, 但需继续观察的房屋。

(2) 处理使用。适用于采取适当技术措施后，可解除危险的房屋。

(3) 停止使用。适用于已无修缮价值，暂时不便拆除，又不危及相邻建筑和影响他人安全的房屋。

(4) 整体拆除。适用于整幢危险且已无修缮价值，需立即拆除的房屋。

经鉴定为危险房屋的，房屋安全鉴定机构应当自出具房屋安全鉴定报告之日起三日内，将房屋安全鉴定报告送达委托人，并报住房城乡建设主管部门备案。房屋安全鉴定报告提出立即停止使用意见的，房屋安全鉴定机构应当立即告知委托人，并报告住房城乡建设主管部门。

委托人与房屋使用人不一致的，委托人应当将房屋安全鉴定报告的内容告知房屋使用人。

