

四川省住房和城乡建设厅文件

川建行规〔2022〕7号

四川省住房和城乡建设厅关于规范全省房屋建筑安全鉴定工作的指导意见

各市（州）住房城乡建设行政主管部门，各有关单位：

为进一步加强房屋安全鉴定监管，加快推进危险房屋工程治理，结合我省实际，现就规范房屋建筑安全鉴定工作提出以下指导意见。

一、总体要求

（一）指导思想。认真贯彻习近平总书记关于自建房安全重要指示精神，全面贯彻落实党中央、国务院和省委、省政府关于房屋安全决策部署，坚持“人民至上、生命至上”，认真落实统筹

发展和安全。按照省政府办公厅《关于进一步加强房屋建筑安全风险排查整治工作的通知》（川办发〔2021〕8号）、《关于印发全省自建房安全专项整治实施方案的通知》（川办发〔2022〕51号）等要求，进一步规范房屋安全鉴定机构（以下简称鉴定机构）行为和执行标准，为危房治理提供可靠依据，深入推进房屋建筑安全风险排查整治和自建房安全专项整治，防范化解房屋建筑安全风险，切实保障社会公共安全和人民群众生命财产安全。

（二）工作目标。加强房屋建筑安全鉴定监督管理，健全房屋安全鉴定市场机制，规范鉴定机构和从业人员行为，严厉打击出具虚假鉴定报告等违法违规行为，确保鉴定结果的真实性、科学性、准确性、公正性，为全省房屋建筑安全使用和危房整治提供有力保障。

二、强化鉴定工作责任意识

房屋安全鉴定是房屋安全管理的重要组成部分，是房屋隐患治理的关键依据。各地各部门要严格按照“属地为主、政府牵头、部门负责、行业指导”排查整治机制，分领域对用于生产经营的自建房，以及达到设计使用年限、排查存在安全隐患等房屋建筑，及时开展房屋安全鉴定工作。各地住房城乡建设行政主管部门要进一步提高思想认识，勇于担当作为，充分发挥部门专业优势，积极指导、协调属地街道、镇（乡）政府、相关行业部门和房屋安全责任人，认真做好鉴定机构委托、工作质量把关、鉴定结果录入等工作，加强监督、做好服务，及时协调解决房屋建筑安全

鉴定过程中的困难和问题。各鉴定机构要强化责任意识和服务意识，依法依规、客观公正、严肃认真地做好鉴定工作，保证所有鉴定档案的可追溯性。房屋所有人（使用人、管理人）是房屋安全责任人，应当履行主体责任，为房屋鉴定提供场地等必要的条件，以及真实的勘察报告、施工图纸、单体竣工验收报告等资料。

三、严格执行鉴定技术标准

鉴定机构接受鉴定委托后，应依据现行政策法规和检测鉴定技术标准，制定鉴定工作方案，按照规定的程序，对房屋结构的完损程度或是否危及安全使用，进行踏勘鉴别、资料收集、实体检测、结构验算、鉴定评级等工作，不得简化鉴定程序，不得以局部安全鉴定代替整栋房屋安全鉴定，不得将排查（评估）报告代替房屋安全鉴定报告，安全性鉴定和抗震鉴定不得混合进行评定，确保鉴定报告逻辑严密、数据真实、依据充分、内容完整、结论准确（鉴定报告可参照附件）。结合我省实际，依据以下技术标准（不限于此）开展工作：

（一）所有行政村及集体土地上 3 层以下（不含 3 层），且居住 10 人以下（不含 10 人）的非经营性自建房安全鉴定，参照《农村住房安全性鉴定技术导则》（建村函〔2019〕200 号）《农村住房危险性鉴定标准》JGJ/T363 执行。

（二）3 层及以上或居住 10 人以上农村非经营自建房，以及独立结构为 3 层以下（不含 3 层）城镇非经营性自建房，依据《民用建筑可靠性鉴定标准》（GB 50292）《建筑抗震鉴定标准》

(GB 50023) 等规定执行。

(三) 除上述类别外的其他房屋建筑 , 依据《民用建筑可靠性鉴定标准》(GB 50292)《工业建筑可靠性鉴定标准》(GB 50144)《建筑抗震鉴定标准》(GB 50023)《既有建筑鉴定与加固通用规范》(GB 55021) 等规定执行 , 同时进行安全性鉴定和抗震鉴定。生产经营类房屋严禁仅进行使用性鉴定。

四、严格鉴定机构选择要求

本意见所称房屋安全鉴定 , 是指依据国家、省相关法律、法规、规章以及技术标准、规范等 , 对房屋结构的完损程度或是否危及安全使用进行查勘、鉴别、检测、复核计算、评定的活动。房屋安全鉴定工作应由鉴定机构和专业技术人员进行 , 鉴定机构 (单位) 应当具备开展鉴定工作所需的设备、场所、技术人员和结构分析能力 , 并满足相应条件。鉴定机构应按照下列条件进行委托选择 :

(一) 鉴定机构选择范围包括 : 《建设工程勘察设计管理条例》规定的建筑工程设计 (乙级及以上资质) 单位 ; 《建设工程质量检测管理办法》规定的具备相应专项资质工程质量检测机构 ; 《城市危险房屋管理规定》规定的房屋安全鉴定机构。工程质量检测机构从事房屋安全鉴定 , 应当同时具备 CMA 认证和地基基础、主体结构检测资质 , 涉及钢结构、建筑幕墙等的 , 还应具备对应检测资质类别 , 当不具备设计复核计算和结构分析能力时 , 可请具有相应设计资质的单位提供支持 ; 建筑工程设计单位

从事房屋安全鉴定所需基础数据，可请相应检测资质的单位提供支持。

（二）符合本意见第三条第（一）款条件的农村非经营性自建房安全鉴定，可按照《农村住房安全性鉴定技术导则》（建村函〔2019〕200号）规定，选择专业技术人员或鉴定机构。

（三）自治州、设区的市制定地方性法规对鉴定机构及其从业人员有管理规定的，可按其规定执行。

五、严格规范鉴定机构行为

房屋安全鉴定活动应当遵循客观、公正、科学的原则。鉴定机构应当依法独立开展鉴定活动，并对鉴定报告的真实性、准确性依法承担法律责任。房屋安全鉴定由房屋安全责任人或其书面授权委托人，与鉴定单位签订鉴定合同，并承担鉴定费用（各地实行政府采购的项目除外）。鉴定机构不得超越业务能力承接鉴定任务，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，不得迎合委托方的意图出具不实鉴定结论。鉴定过程应进行实时记录并签名，现场重点部位须留存影像资料。鉴定报告应包含检测结果、结构分析、鉴定结论、处置建议等，应当经检测鉴定人员、注册结构工程师等编制、审核并签字确认，机构法定代表人或其授权人签发，并加盖鉴定机构公章（法人章）。

六、加强鉴定工作监督管理

各级住房城乡建设行政主管部门应当加强对鉴定机构监督检查，结合工程质量检测行业突出问题系统治理等工作要求，对

进入本行政区域内执业的鉴定机构进行随机抽查，重点对鉴定机构的资质、鉴定人员信息、鉴定操作流程、现场检测信息记录、鉴定结论真实性、准确性等进行抽查，鉴定机构应当配合。在我省行政区域内从事房屋安全鉴定的鉴定单位，应当执行我省工程设计和检测行业的相关管理规定，纳入属地住房城乡建设行政主管部门信用监管。对存在转包、挂靠、违反国家有关工程建设强制性标准、伪造检测数据、出具虚假鉴定结论等违法违规行为的，各地住房城乡建设行政主管部门要责令改正，纳入重点监控名单，依法依规严肃查处并公开曝光，直至清除出检测鉴定市场；给他人造成损失的，依法承担民事责任；构成犯罪的，依法追究其刑事责任。

七、加强鉴定结果录入管理

各地住房城乡建设行政主管部门要督促鉴定机构及时出具报告，将鉴定活动相关资料归档并长期保存，保证委托书、合同、检测数据、结构计算和分析等资料的可追溯性。在鉴定过程中发现影响房屋建筑安全使用的情形，鉴定机构应第一时间告知鉴定委托人，并报告所在地相关行政主管部门，配合属地街道（乡镇）政府和相关行政主管部门及时将鉴定结果整理归档，录入房屋质量安全监管平台系统，确保鉴定结果录入真实、准确。

八、做好房屋安全风险防范

各地住房城乡建设行政主管部门要积极运用、科学研判鉴定结果，指导相关属地街道（乡镇）政府、行业部门和房屋安全责

任人，对鉴定为 C、D 级（包括 Csu、Dsu 级）的危房，特别是涉及公共安全的经营性自建房、改建改用房屋、人员聚集的危险公共建筑，立即按照鉴定报告处理建议做好分类处置。各地要加强房屋安全使用宣传教育，提高房屋安全使用主体责任意识和社会公共安全意识。要及时了解群众思想动态，有针对性地做好解释引导，使广大群众积极支持房屋安全隐患鉴定和整治工作。用于经营的自建房，房屋安全责任人在办理相关经营许可、开展经营活动前应依法依规取得房屋安全鉴定合格证明。房屋安全责任人进行抢险解危需要办理各项手续时，各有关部门应给予支持，及时办理。各地要以不发生安全事故为底线，做好危险房屋安全风险应急管控处置，切实防范鉴定和整治过渡期的各类安全风险。

本指导意见自 2022 年 7 月 13 日起施行，有效期 5 年。

附件：房屋安全性鉴定报告（样本）

四川省住房和城乡建设厅

2022 年 7 月 13 日



附件

房屋安全性鉴定报告

(样本)

项目名称：_____

项目地址：_____

委托方：_____

鉴定单位：_____

(盖公章及鉴定专用章)

报告日期： 年 月 日

鉴定人员：

项目负责人：

审核人：

批准人：

XXX 房屋安全性鉴定

1 工程概况

2 鉴定目的和范围

3 执行依据和标准（应根据实际情况选用，不限于以下内容）

（1）现场检测依据的现行规范、标准：（应注明现行年号）

（2）结构验算依据的规范、标准：（根据鉴定需要选择现行标准或设计时期标准的有效版本，使用作废标准需申明）

（3）鉴定依据的规范、标准：（应注明现行年号）

（4）委托方提供的设计资料、图审报告、地勘资料及施工质保资料等。

（5）委托方提供的该房屋的技术服务合同。

注：委托方对其提供的资料的真实性和有效性负责。

4 查阅资料情况

4.1 地勘资料

4.2 设计资料

4.2.1 地基基础

4.2.2 上部结构

4.3 施工质保资料

5 现场检查、检测情况

5.1 地基基础

5.2 上部结构

5.3 围护系统重部分

6 验算

6.1 验算条件

6.2 验算结果

7 安全性鉴定

7.1 地基基础

7.2 上部承重结构

7.3 围护系统的承重部分

8 安全性鉴定结论

9 建议

根据需要，对房屋的处理和维护提出建议。

xxx（机构或单位）

xx年xx月xx日

XXX 房屋抗震鉴定

1 鉴定目的和范围

2 执行依据和标准（应根据实际情况酌情选用）

（1）现场检测依据的现行规范、标准：（应注明现行年号）

（2）结构验算依据的规范、标准：（根据鉴定需要选择现行标准或设计时期标准的有效版本，使用作废标准需申明）

（3）鉴定依据的规范、标准：（应注明现行年号）

（4）委托方提供设计资料、图审报告、地勘及施工质保资料等。

（5）委托方提供的该房屋的技术服务合同。

注：委托方对其提供的资料的真实性和有效性负责。

3 查阅资料情况

3.1 地勘资料

3.2 设计资料

3.2.1 地基基础

3.2.2 上部结构

3.3 施工质保资料

4 现场检查、检测情况

总信息

4.1 地基基础

4.2 上部结构

5 抗震验算

5.1 验算条件

5.2 验算结果

6 抗震鉴定

6.1 地基基础

6.2 一般规定

6.3 第一、二级鉴定

6.4 抗震鉴定结论

7 建议

根据需要，对房屋的处理和维护提出建议。

xxx（机构或单位）

xx年xx月xx日