

广西壮族自治区 住房和城乡建设厅文件

桂建发〔2022〕8号

自治区住房和城乡建设厅关于规范我区房屋安全 鉴定管理有关工作的通知

各市住房城乡建设局、城管局（委），北海市综合行政执法局、崇左市城乡综合执法局：

根据《中华人民共和国安全生产法》、《建设工程安全生产管理条例》、《建设工程质量管理条例》、《建设工程抗震管理条例》、《建设工程质量检测管理办法》、国务院办公厅《关于印发全国自建房安全专项整治工作方案的通知》（国办发明电〔2022〕10号）、住房和城乡建设部办公厅《关于印发〈自建房结构安全排查技术要点（暂行）〉的通知》等相关规定，为推进我区城乡居民房屋安全鉴定工作，强化房屋安全鉴定管理，规范鉴定行为，结合我区实

际，现将有关事项通知如下：

一、房屋安全鉴定机构资质要求

（一）房屋安全鉴定机构资质要求。

房屋安全鉴定机构应满足以下要求之一：

1. 同时具有与所鉴定房屋规模相匹配的建筑工程设计乙级及以上资质和见证取样检测、主体结构工程现场检测和地基基础工程检测资质。

2. 单独具有与所鉴定房屋规模相匹配的建筑工程设计乙级及以上资质或单独具有见证取样检测、主体结构工程现场检测和地基基础工程检测资质的房屋安全鉴定机构，可组成联合体开展房屋安全鉴定业务，并签订联合体协议，明确联合体牵头单位和双方责任。

除上述要求外，房屋安全鉴定涉及钢结构等相关鉴定的，还应具备钢结构等相应检测资质。以联合体开展房屋安全鉴定业务的，联合体满足本通知关于房屋安全鉴定机构的相关要求即可。

（二）房屋安全鉴定机构人员要求。

房屋安全鉴定机构人员应当满足以下要求：

1. 房屋安全鉴定机构技术负责人应当具有土木工程类专业高级技术职称或一级注册结构工程师执业资格，且有不少于 10 年的房屋安全鉴定、工程质量检测或者结构设计等工作经历。

2. 房屋安全鉴定报告审核人、批准人应当具有土木工程类专业高级技术职称，且有不少于 8 年的房屋安全鉴定、工程质量检测或者结构设计等工作经历，其中至少 1 人应当具有一级注册结构工程师执业资格。

3. 房屋安全鉴定项目负责人应当具有土木工程类专业本科及以上学历，中级及以上技术职称或注册结构工程师执业资格，且有不少于 5 年的房屋安全鉴定、工程质量检测或者结构设计等工作经历。

4. 房屋安全鉴定结构验算人应当具有土木工程类专业本科及以上学历，中级及以上技术职称或注册结构工程师执业资格，且有不少于 3 年的结构设计或者房屋安全鉴定等工作经历。

5. 现场房屋安全鉴定必须有 2 名及以上鉴定检测人员参加，其中至少 1 人应当具有土木工程类专业中级及以上职称或注册结构工程师执业资格。

（三）设备和场地要求。

房屋安全鉴定机构设备和场地应当满足以下要求：

1. 具有开展房屋安全鉴定工作必要的专业鉴定检测仪器设备和正版结构计算分析软件。

2. 在我区范围内具有固定办公、试验场所，且能满足房屋安全鉴定工作需要。

二、房屋安全鉴定工作程序及内容

（一）房屋安全鉴定类别要求。

1. 房屋安全鉴定应同时进行安全性鉴定和抗震鉴定。

2. 房屋层数为 1-2 层，且居住 9 人以下（含 9 人）的非经营性农村自建房，按照《农村住房安全性鉴定技术导则》（建村函〔2019〕200 号）规定进行鉴定。

3. 对有明显危险构件或整体危险迹象的房屋，可按照《危险房屋鉴定标准》（JGJ125）进行危险性鉴定，但不得以危险性鉴定

代替安全性鉴定。

（二）房屋安全鉴定程序要求。

1. 实施房屋安全鉴定前，房屋安全鉴定机构应调查、收集和分析房屋原始资料，并进行现场查勘，确定房屋安全鉴定的内容和范围，制定房屋安全鉴定方案。

2. 房屋安全鉴定机构应根据房屋安全鉴定方案对房屋现状进行现场检测，必要时应采用仪器测试，房屋安全性鉴定及抗震鉴定应进行结构分析和验算。

3. 房屋安全性等级评定应在对调查、查勘、检测、验算等数据资料进行全面分析的基础上进行综合评定。

（三）房屋安全鉴定内容要求。

1. 房屋安全性鉴定。主要包含地基基础安全鉴定、上部承重结构和围护结构承重部分安全鉴定、鉴定单元安全综合评级。

2. 房屋抗震鉴定。主要包含场地、地基和基础抗震鉴定、上部结构抗震鉴定、建筑综合抗震能力评定。

（四）房屋安全鉴定信息化要求。

1. 房屋安全鉴定机构应将机构的基本信息、人员信息、设备信息、鉴定方案上传至广西建设工程检测监管信息系统（以下简称检测监管系统）。

2. 混凝土强度检测（回弹法、钻芯法）数据应实现自动采集且实时上传至检测监管系统。

3. 房屋安全鉴定机构应使用检测监管系统出具房屋安全鉴定报告，报告封面应具有检测监管系统自动生成的二维码防伪标识。

三、房屋安全鉴定结果要求

(一) 房屋安全鉴定报告应包含以下内容:

1. 初步调查: 图纸资料调查, 使用记录调查, 现场状况调查。
2. 详细调查与检测: 结构体系、构造措施检测, 结构构件尺寸检测, 房屋及构件变形检测, 材料性能检测, 房屋结构实体质量检测, 结构损伤调查与检测, 及其他补充检测。
3. 结构复核验算及分析。
4. 房屋安全鉴定评级。
5. 房屋安全鉴定结论及处理建议。

(二) 房屋安全鉴定结论及处理建议要求。

1. 根据现场检测及承载力验算结果, 及《既有建筑鉴定与加固通用规范》(GB55021)、《民用建筑可靠性鉴定标准》(GB50292)的有关规定, 对房屋的安全性鉴定等级做出评定, 不得以局部安全鉴定代替整栋房屋安全鉴定。经鉴定为非危险房屋的, 房屋安全鉴定机构应当在房屋安全鉴定报告中注明在正常使用条件下的目标使用年限。

2. 根据现场检测结果及抗震鉴定结果, 并依据《建筑抗震鉴定标准》(GB50023)、《建筑抗震设计规范》(GB50011)、《建筑与市政工程抗震通用规范》(GB55002)和《既有建筑鉴定与加固通用规范》(GB55021)的有关规定, 综合判定房屋综合抗震能力是否满足国家相关标准规范的要求。

3. 根据房屋安全性鉴定结果、抗震鉴定结果, 提出处理建议。

4. 当所鉴定房屋拟开展既有住宅加装电梯的, 房屋安全鉴定报告还应包含加装电梯后对既有住宅结构安全的影响, 以及加装

电梯位置地下是否存在影响加装电梯的建筑物、构筑物、管线等内容。当拟加装电梯位置有地下室或者位于房屋裙楼（架空层）屋面平台上时，鉴定报告中还应包含地下室性质（人防地下室或普通地下室）、层数和埋深情况，加装电梯后对地下室、裙楼（架空层）结构安全的影响等内容。

（三）房屋安全鉴定报告应当由鉴定检测人、结构验算人、项目负责人、审核人、批准人签字。房屋安全鉴定机构及相关负责人对出具的报告依法承担法律责任。在房屋安全鉴定报告上签字的人员应为该房屋安全鉴定机构在册人员并取得本单位授权，不得越权签字，不得转授权。房屋安全鉴定报告编号应当按年度连续编号，不得随意抽撤、涂改。

（四）房屋安全鉴定报告应当由一级注册结构工程师签字，并加盖一级注册结构工程师执业印章及房屋安全鉴定机构公章。

（五）房屋安全鉴定机构应当按照国家和自治区有关规定、技术标准对房屋进行检测，根据检测数据以及验算和综合分析结论出具房屋安全鉴定报告，并对出具的房屋安全鉴定报告承担责任，不得出具虚假房屋安全鉴定报告。任何单位和个人不得干涉正常的房屋安全鉴定活动，不得伪造、篡改安全鉴定报告。对不具备房屋安全鉴定资格、不按相关标准规范进行房屋安全鉴定、出具房屋安全虚假鉴定报告等行为的，按规定认定相关责任单位和人员的不良行为记录，依法依规进行处理。

（六）房屋安全鉴定机构应当建立房屋安全鉴定项目档案，安排专人负责，长期保管，确保安全鉴定检测数据、原始资料的可追溯性。

四、其他工作要求

（一）房屋所有权人是房屋安全责任人。房屋所有权人下落不明或者房屋权属不清，有保管人的，保管人是房屋安全责任人；无保管人的，房屋实际使用人是房屋安全责任人。房屋承租人、借用人应当按照法律法规的规定以及合同约定合理使用房屋，并承担相应的房屋安全责任。

（二）房屋安全责任人应按规定委托房屋安全鉴定机构进行房屋安全鉴定，并签订房屋安全鉴定合同，明确双方的权利与义务。

（三）房屋安全鉴定机构应当公开鉴定收费项目和标准，房屋安全责任人应当为房屋安全鉴定提供必要的条件，配合房屋安全鉴定机构开展必要的装修层拆除、基础开挖等工作。房屋安全鉴定过程中需进行有损检测的，房屋安全鉴定机构应修复受损部位。

（四）房屋安全鉴定机构发现房屋存在重大险情或房屋安全性鉴定评定等级为 **Dsu** 级，应当立即报告项目所在地住房城乡建设主管部门。

（五）房屋安全责任人对房屋安全鉴定机构出具结果有异议的，可委托双方共同认可的房屋安全鉴定机构或由项目所在地住房城乡建设主管部门随机抽取房屋安全鉴定机构进行复检，并将复检结果向项目所在地住房城乡建设主管部门报告。

（六）各级住房城乡建设主管部门应当加强对房屋安全鉴定机构的监督检查，对本地区房屋安全鉴定机构出具的房屋安全鉴定报告进行随机抽查和现场核查，监督检查情况应及时向社会公

布。

（七）自治区住房城乡建设厅、各市、县（市、区）住房城乡建设主管部门将不定期向社会公开符合条件的房屋安全鉴定机构名单、法定代表人及联系方式，供房屋安全责任人选择。

本通知自印发之日起执行，各地在执行过程中如有问题、意见或建议，请及时向自治区住房城乡建设厅反馈。

联系人：黎浩；联系电话：0771-2260119、5846195。

广西壮族自治区住房和城乡建设厅

2022年9月7日

（公开方式：主动公开）

抄送：广西建设工程质量安全监督站。

广西壮族自治区住房和城乡建设厅办公室

2022年9月8日印发
