ICS 03.080.30

CCS A 12

|  |
| --- |
|  |

**T/CPMI xxx-20xx**

团体标准

房屋安全鉴定工作规范

Standard for building appraisal of safety

（征求意见稿）

中国物业管理协会 发布

2025 -XX-XX发布

2025 -XX-XX 实施

目 次

[前 言 III](#_Toc200669190)

[1 范围 1](#_Toc200669192)

[2 规范性引用文件 1](#_Toc200669193)

[3 术语和定义 1](#_Toc200669194)

[4 一般规定 2](#_Toc200669195)

[5 鉴定机构 3](#_Toc200669196)

[6 人员要求 3](#_Toc200669197)

[7 房屋安全鉴定 3](#_Toc200669198)

[8 房屋鉴定报告 7](#_Toc200669199)

[9 鉴定归档资料管理 7](#_Toc200669200)

[10鉴定评价 8](#_Toc200669201)

[参考文献 9](#_Toc200669202)

前 言

本文件按照GB/T 1.1－2020《标准化工作导则 第1部分：标准化文件的结构和起草规则》的规则起草。

请注意本文件的某些内容可能涉及专利。本文件的发布机构不承担识别专利的责任。

本文件由中国物业管理协会标准化建设专业委员会提出并归口。

本文件起草单位：

本规范主要起草人：

本文件主要审查人：

本文件为首次发布。

**房屋安全鉴定工作规范**

1. 范围

本文件规定了房屋安全鉴定工作全过程涉及的管理和技术要求，包括一般规定、鉴定机构、人员要求、房屋安全鉴定、房屋鉴定报告、鉴定归档资料管理、鉴定评价。

本文件适用于中国物业管理协会会员单位开展房屋安全鉴定工作涉及的管理和技术要求，亦可为其它房屋鉴定机构开展房屋鉴定工作提供参考。

1. 规范性引用文件

下列文件的内容通过文中的规范性引用而构成本文件必不可少的条款。其中，注日期的引用文件，仅该日期对应的版本适用于本文件；不注日期的引用文件，其最新版本（包括所有的修改单）适用于本文件。

GB 50009 建筑结构荷载规范

GB 50292 民用建筑可靠性鉴定标准

GB/T 50344 建筑结构检测技术标准

JGJ 8 建筑变形测量规范

1. 术语和定义

下列术语和定义适用于本文件。

3.1

房屋安全鉴定 building appraisal of safety

对房屋的结构承载力和结构整体稳定性所进行的调查、检测、分析、验算和评定等。

3.2

鉴定样品 appraisal sample

能够代表房屋安全鉴定工作的少量实物，是从房屋中抽取出来作为对外展示房屋质量检测所需。鉴定样品可分为检测人员现场采集样品和客户委托样品。

3.3

鉴定报告 appraisal report

根据房屋实际情况，对房屋的安全性进行检测鉴定，写明房屋的基本情况、鉴定内容、进行鉴定的专业技术、质量情况、对质量情况的反应和最后的鉴定总结。

3.4

鉴定档案 appraisal archives

在进行的房屋安全鉴定工作中直接形成的，具有保存价值的各种文字、图表、实物、检测数据、复核验算、答疑文件、图纸影像、电子文件等不同载体和形式的历史档案。

3.6

鉴定评价 evaluation

对房屋安全鉴定工作涉及的主要环节工作质量进行综合判断、分析后并给出评分的过程。

1. 一般规定

4.1 房屋安全鉴定可分为可靠性鉴定、危险性鉴定、抗震鉴定及专项鉴定、检查或评估。

4.2 在对房屋进行鉴定时，鉴定对象可为整幢建筑或所划分的相对独立的鉴定单元，对于局部鉴定或专项鉴定也可为其中某一子单元或某一构件集。

4.3 对属于房屋鉴定机构业务范围，委托鉴定事项及要求合法，提供材料真实、完整的鉴定委托，房屋鉴定机构与委托人签订委托书或合同，可予以受理。

4.4 房屋鉴定机构可受理下列单位和个人的房屋鉴定委托：

1. 房屋所有人；
2. 相邻人、使用人、管理人等房屋安全利害关系人；
3. 建设单位、施工企业（仅对施工区域周边房屋）；
4. 住宅小区的业主委员会、社区居民委员会或村民委员会（仅对所在小区或辖区的房屋）；
5. 房屋征收主管部门（仅对拟征收的房屋）等。

4.5 委托房屋安全鉴定应提交下列材料：

1. 鉴定房屋所有权证或其他证明其具备相关民事权利的合法文书；
2. 委托人的有效证明文件；
3. 房屋勘察设计、施工及使用过程中的相关文件、资料；涉及结构拆改或加固的项目，还需提供加固设计图、验收资料；施工对相邻房屋影响项目应提供新建工程施工相关资料；

4.6 委托人对所提交材料和所填信息的真实性负责，具有下列情况之一的，鉴定机构不予受理：

1. 委托鉴定事项超出鉴定机构能力范围的；
2. 提供材料不真实的；
3. 现场不具备鉴定条件的；
4. 其他不符合相关规定的。

4.7 在对房屋进行鉴定时，鉴定机构宜编制相应的鉴定方案。鉴定方案应经委托方认可，并应符合下列规定：

1. 鉴定方案应由鉴定人员在调查查勘的基础上，根据鉴定类型、范围、目的和相关要求进行编制。
2. 鉴定方案宜包括下列主要内容：
3. 房屋概况；
4. 鉴定目的和范围；
5. 鉴定的工作内容（包括检测项目和数量）及依据；
6. 检测用仪器设备；
7. 工作进度安排；
8. 需委托方配合的工作；
9. 检测鉴定中的安全保障和环保措施。

4.8 房屋安全鉴定的目的、范围和内容，应根据委托方提出的鉴定需求和要求，经初步调查后确定。

4.9 房屋遭受灾害后灾损与可靠性鉴定，应根据不同灾害的特点，选取适宜的方法进行鉴定。

4.10 现场调查人员应有可靠的安全防护设施，并有应对可能出现伤害的预案。

1. 鉴定机构

5.1 房屋安全鉴定机构应具有独立法人资格，取得从事安全鉴定工作的资格或授权，并符合行业或建筑物属地主管部门的要求。

5.2 房屋安全鉴定机构应能满足房屋安全鉴定工作需要，具有固定办公、试验场所、试验仪器设备及计算分析软件等。

5.3 房屋安全鉴定机构应建立健全质量管理体系，包括内部质量考核体系，质量管理体系要素应覆盖鉴定工作所涉及的全部环节，确保对鉴定全过程的有效监控和管理。

5.4 房屋安全鉴定机构应定期组织对鉴定报告进行评价和完善，对发现制度或程序上存在的缺陷，及时进行整改。

5.5 房屋安全鉴定机构应具备一定数量、符合要求的注册执业资格及技术职称从业人员及相应的管理人员，同一项目鉴定人与报告审核人不得兼任。

5.6 鉴定工作应设立项目负责人，房屋安全鉴定机构进行鉴定检测时，现场检测不得少于2人（包含主检和验算分析人）。

1. 人员要求

6.1 从事房屋安全鉴定的人员包括项目负责人、鉴定人、现场检测人、报告审核人、报告批准人等。

6.2 鉴定人员应具备相关专业知识和技术能力，经技术培训，考核合格，批准后方可从事鉴定工作。

6.3 从事房屋安全鉴定的人员应遵循科学、客观、独立、公正原则，鉴定工作符合有关标准、技术文件要求，对鉴定工作质量及鉴定报告内容及结果负责，承担相应责任。

1. 房屋安全鉴定

7.1 服务范围

7.1.1 出现下列情况之一的既有房屋，应进行安全鉴定：

1. 房屋地基基础或结构构件出现有明显下沉、裂缝、变形等损坏现象的；
2. 房屋存在结构拆改、拟改造、加层或扩建、改变用途的；
3. 建筑大修前；
4. 房屋超过设计使用年限需要继续使用的；
5. 对房屋结构的安全性有怀疑或争议；
6. 房屋遭受自然灾害、环境侵蚀、突发事件引起损坏现象的发现紧急情况或有特殊问题，影响结构安全性的；
7. 需确定房屋建筑安全性状态的。

7.2 鉴定分类

7.2.1 房屋安全鉴定可分为一般鉴定和专项鉴定。

7.2.2 一般鉴定包括：

1. 危险性鉴定（危险房屋鉴定）；
2. 可靠性鉴定；
3. 抗震鉴定。

7.2.3 专项鉴定包括：

1. 安全应急鉴定；
2. 火灾影响鉴定；
3. 施工对相邻房屋影响鉴定，如渗漏鉴定；
4. 施工验收资料缺失的房屋鉴定等；
5. 房屋检查。

7.3 鉴定流程

房屋安全鉴定的工作程序应包括受理委托、核查房屋建设资料、现场查勘、制定鉴定方案、现场调查与检测、数据分析与结构验算、鉴定评级、形成鉴定报告、报告存档（见图1），在数据分析与结构验算过程中，当发现现场调查与检测的资料不足时，应及时组织补充调查与检测。

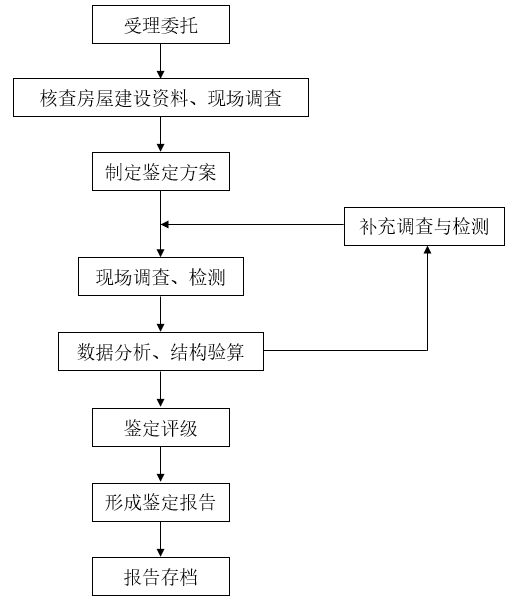


图1 房屋安全鉴定工作流程图

7.4 现场调查

7.4.1 现场调查包括下列主要工作：

1. 图纸资料调查。查阅设计、施工资料，如岩土工程勘察报告、设计计算书、设计变更记录、施工图、施工及施工变更记录、竣工图、质量验收文件(包括隐蔽工程验收记录)、定点观测记录、事故处理报告、维修记录、历次加固改造图纸等；
2. 使用历史调查。查询房屋历史，如原始施工、历次修缮、加固、改造、用途变更、使用条件改变以及受灾等情况：
3. 使用状况调查。按资料核对房屋使用条件、结构现状、内外环境、查看已发现的问题、听取有关人员的意见等。

7.4.2 详细调查应包括地基基础、上部承重结构和围护系统三个部分。

7.4.3 地基基础调查应包括如下内容：

1. 查阅岩土工程勘察文件、设计文件及竣工资料，调查房屋实际使用荷载，地基基础变形及稳定情况，上部结构倾斜、扭曲、开裂，地下室和管线等情况。应重点调查基础变形及其在上部结构中的反应，根据沉降观测数据和上部结构状态判断基础工作状况；
2. 当需调查确定地基的岩土性能标准值和地基承载力特征值时，应根据查勘和补充勘察结果按国家现行有关标准的规定及原设计所做的调整进行确定；
3. 基础的种类和材料性能，可通过查阅图纸资料确定；当资料不全或存疑时，可采用局部开挖基础检测，查明基础类型、尺寸、埋深、材料强度，及基础变形、开裂、腐蚀和损伤等。

7.4.4 上部结构调查应包括如下内容：

1. 结构体系调查时应对房屋结构体系，结构整体性现状、目前使用及损伤情况进行查勘并记录，结构体系及整体牢固性应进行重点调查；
2. 鉴定资料完整的房屋现场核对房屋结构体系、平面布局、使用功能等是否与图纸一致，主要损伤及拆改部位；
3. 鉴定资料不全或无资料的房屋，根据现场实际情况，查明房屋结构体系及其完整性，主要损伤构件情况。

7.4.5 围护系统的现状调查应在查阅资料和普查的基础上，针对不同围护系统的特点进行重要部件及其与主体结构连接的检测；必要时，按现行有关围护系统设计、施工标准的要求进行抽样检测。

7.4.6 结构体系及其整体牢固性的调查应包括结构平面布置、竖向和水平向承重构件布置、结构抗侧力作用体系(支撑系统)、抗侧力构件平面布置的对称性、竖向抗侧力构件的连续性、房屋有无错层、结构间的连系构造等；对砌体结构还应包括圈梁和构造柱体系。

7.4.7 结构构件及其连接调查应包括结构构件的材料强度、几何参数、稳定性、抗裂性、延性与刚度，预埋件、紧固件与构件连接，结构间的连系等；对混凝土结构还应包括短柱、深梁的承载性能；对砌体结构还应包括局部承压与局部尺寸；对钢结构还应包括构件的长细比等。

7.4.8 结构荷载调查主要核实结构上的实际荷载大小，并与设计荷载核对。

7.4.9 结构缺陷、损伤和腐蚀的调查应包括材料和施工缺陷、施工偏差、构件及其连接、节点的裂缝、损伤和腐蚀（包括钢筋和钢构件的锈蚀、砌块和砂浆的酥碱、粉化，木材的劈裂腐朽等）情况。

7.4.10结构位移和变形的调查应包括结构顶点和层间位移，受弯构件的挠度与侧弯，墙、柱的侧倾等。

7.5 结构检测

7.5.1 结构检测应根据鉴定目的，确定相应的检测项目，为鉴定提供真实、可靠、有效的检测数据和检测结论。

7.5.2 结构检测应按照现行检测标准进行，并参照现行设计或施工质量验收等规范进行评定。

7.5.3 结构构件的材料性能、几何尺寸、变形、缺陷和损伤等的检测，可按下列原则进行：

1. 对结构、构件的材料性能，提供资料完整时，可仅进行复核性检测；符合原设计要求时，可采用原设计资料给出的结果；提供资料不完整或有怀疑时，应进行现场详细检测；
2. 对结构、构件的几何尺寸，提供资料完整时，可仅进行现场抽样复核；提供资料不完整或有怀疑时，应按GB/T 50344的规定进行现场检测；
3. 对结构、构件的变形，应在普查的基础上，对整体结构和其中有明显变形的构件，可按JGJ 8进行检测；
4. 对结构、构件的缺陷、损伤和腐蚀，应进行全面检测，并详细记录缺陷、损伤和腐蚀部位、范围、程度和形态；必要时应绘制其分布图；需要进行结构承载能力和结构动力特性测试时，可按GB/T 50344等有关检测标准的规定进行现场测试。

7.6 荷载取值、荷载试验技术要求

7.6.1 荷载取值

1. 活荷载取值可按GB 50009的规定采用；
2. 恒载标准值应按下列规定取值：
3. 材料和构件的自重标准值，应根据构件和连接的实际尺寸，按材料或构件的单位自重标准值计算确定。材料或构件的单位自重标准值按GB 50009的规定采用；
4. GB 50009中尚未规定单位自重标准值的材料或构件，以及对该材料或构件的单位自重标准值有怀疑的，应通过实测确定材料或构件的单位自重。

7.6.2 当需要进行荷载试验确定构件的安全性时，结构构件的结构性能可采用非破坏性的现场荷载试验进行检验。现场荷载试验的结构构件应具有代表性，位于受荷最大、最薄弱的部位。

7.7 复核验算

7.7.1 复核验算的分析方法按国家现行相关规范、标准规定执行。

7.7.2 计算模型应与建筑物实际受力和构造状况相符，复杂结构还应采用两种及以上的计算方式复核，以确定分析结果能真实反应结构安全状况。

7.7.3 采用现行设计规范为依据，应结合建设年代等因素综合分析，查找房屋结构不足的部分。

7.7.4 构件和结构的几何参数应采用实测值，并考虑锈蚀、腐蚀、腐朽、虫蛀、风化、局部缺陷或缺损以及施工偏差等的影响。

7.7.5 构件材料强度标准值应根据实际检测数据确定，若原设计文件有效，且结构未有严重的性能退化或设计、施工偏差，可取原设计的标准值。否则，可按GB 50292的规定进行现场检测，确定其标准值。

7.7.6 可通过现场荷载试验评价结构构件承载能力和使用性能。

7.8 鉴定分析

7.8.1 在详细调查、结构构件检测及复核验算的基础上，结合存在问题，进行全面分析。

7.8.2 分析要求：

1. 对房屋构件损伤位置、形态、特征及危险性进行分析归类；
2. 根据国家、行业现行相关检测技术标准、规程的要求，判断检测数据准确性，保留检测数据，不得舍弃和篡改；
3. 结合检查及检测，分析结构状态、损伤原因及其危害性。

7.8.3 分析重点：

1. 结合现场检查、检测，分析设计、施工、使用功能及环境改变、结构拆改等对房屋的影响；
2. 根据房屋结构的特点、结构布置、构造和承载力等因素，分析存在问题对结构的影响和危害程度；
3. 区分主要构件和一般构件，分析各损伤构件的影响程度和范围。

7.9 鉴定评级

7.9.1 房屋等级应按与鉴定内容相对应的鉴定标准要求进行评定；同一鉴定单元的等级评定不应采用两种及以上的鉴定标准评定。

7.9.2 按安全为主，使用并重的原则，结合房屋结构情况，综合评定房屋危险等级或房屋安全等级。

7.9.3 三层及三层以上房屋安全性鉴定与抗震鉴定应同时进行。

1. 房屋鉴定报告

8.1 报告内容

房屋鉴定报告应包括下列内容：

1. 建筑物概况；
2. 鉴定的目的、依据、范围和内容；
3. 检查、分析、鉴定的结果；
4. 结论与建议；
5. 附件。

8.2 项目概况

项目概况的描述应符合下列规定：

1. 应主要说明房屋座落及名称、建造年代、建筑层数、建筑面积、结构类型、基础类型等；相关图纸资料，使用功能变更及改造加固情况；目前使用状态；
2. 应简述委托鉴定的原因及鉴定事项；
3. 宜附各层建筑和结构平面布置图、立面图（可用照片）、剖面图。

8.3 鉴定内容

鉴定的目的、依据、范围和内容应符合下列规定：

1. 根据委托方的鉴定目的选择相应的检测鉴定项目及鉴定报告种类；
2. 检测鉴定依据主要包括鉴定所需的国家现行相关标准，及房屋原建筑、结构设计施工图纸、岩土工程勘察报告、施工文件及有关技术文件等资料；
3. 根据委托方的鉴定目的和要求，经初步调查后确定鉴定项目范围和内容。

8.4 鉴定结果

检查、分析、鉴定的结果应符合下列规定：

1. 根据检测报告，简述检测内容和检测结果；
2. 根据检测数据，评定构件材料强度、构件尺寸、构造连接、钢筋配置、保护层厚度、耐久性项目及房屋整体倾斜或构件变形等；
3. 对房屋进行结构承载力复核验算。验算结果宜列表或附图，且应注明验算项目、构件类型、构件位置（楼层、轴线号）、验算值及规限值；有设计文件资料的应同时列出设计值对比；
4. 按相应的鉴定标准对地基基础、上部承重结构、围护系统三个子单元分别评定等级。

8.5 鉴定结论

鉴定的结论与建议应符合下列规定：

1. 对房屋存在的损伤情况进行总结、评价，文字表述应简明、准确；
2. 严谨、公正，引用标准条文应准确，应与鉴定项目对应；鉴定结论涉及的内容在检查情况中应有表述；
3. 根据委托鉴定事项对房屋存在的问题提出原则性、有针对性、切实可行的处理建议；
4. 对需进行加固处理的房屋或构件，注明由有资质的设计、施工单位实施；
5. 后续加固施工或使用过程中的安全措施或注意事项。
6. 鉴定归档资料管理

9.1 一般要求

9.1.1 鉴定机构应建立资料管理制度，配备专门的存档资料管理人员，负责存档资料管理工作。

9.1.2 鉴定存档资料的立卷工作，电子资料与纸质资料应同步存档。

9.1.3 存档资料管理人员对已存档的案卷，应按鉴定年度、类别顺序进行排序编号，编制卷内目录、检索卡片及其他检索工具，存档资料宜采用计算机管理。

9.1.4 存档纸质材料应使用打印稿，或采用蓝黑或碳素墨水书写稿，字体应整齐、清晰、规范，不得采用圆珠笔、铅笔书写件和热敏纸传真件、色带打印件存档。

9.1.5 涉及国家机密和个人隐私的案卷应列为密卷，在存档时应在存档资料封面右上角加盖密件章。涉及重大事项的绝密案卷应单独编号存放或遵照有关规定处理。

9.1.6 鉴定机构应当对存档资料保密，对其所知悉的国家机密和商业秘密负有保密义务。

9.2 存档资料

9.2.1 存档材料应包括鉴定过程中形成的所有材料，应客观、正确、完整、全面地反映鉴定项目的整个过程。存档资料宜包括:鉴定报告、委托书（或委托鉴定合同）、原始现场查勘、鉴定检测方案、检测记录、照片、录像、房屋产权证明材料、房屋设计与施工资料、由专业检测机构出具的房屋检测报告、结构复核计算书、专家咨询、论证意见等。

9.2.2 对需退还委托方的鉴定材料，可选择性复印、扫描或拍照存档。

9.3 保管应用

9.3.1 鉴定存档资料的保管期限应长期。

9.3.2 鉴定机构宜设立专门的鉴定存档资料档案柜或库房，应具备防火、防盗、防潮、防高温、防鼠、防虫、防光、防污染等设施，应保持清洁整齐，不存放与存档资料无关的物品。严禁在附近存放易燃、易爆物品。

9.3.3 鉴定机构应建立鉴定存档资料查阅制度，查阅和复制鉴定存档资料应经鉴定机构负责人批准，并办理相关登记手续。

1. 鉴定评价

10.1 鉴定评价可采用专家综合评分法。

10.2 房屋安全鉴定工作评价应在技术专家充分查阅、了解鉴定机构全过程运行状况基础上，对每一专项进行逐项评分，并在单项评价的基础上进行综合评价。

10.3 单项评价应按房屋安全鉴定工作的机构资质及管理体系、人员评价、检测鉴定工作评价、鉴定报告评价、鉴定档案管理评价六项计算各单项评价得分。

10.4 各单项评价的符合表1，各项得分之和即为综合评价得分。

表1 单项评价的权重值

|  |  |
| --- | --- |
| 单项评价 | 分值 |
|
|
| 机构资质及质量管理体系 | 30 |
| 人员评价 | 15 |
| 检测鉴定过程评价 | 35 |
| 鉴定报告评价 | 15 |
| 鉴定档案管理评价 | 5 |

10.5 综合评价应按表2分为优秀、良好、合格和不合格四个等级。

表2 综合评价等级划分

|  |  |  |  |  |
| --- | --- | --- | --- | --- |
| 综合评价等级 | 优秀 | 良好 | 合格 | 不合格 |
|
|
| 得分（分） | 得分≥90 | 80≤得分<90 | 60≤得分<80 | 得分<60 |

10.6 鉴定机构宜将评分结果，存在的问题及建议向被评价机构进行交流和反馈。

参考文献

1. GB 50023 建筑抗震鉴定标准
2. GB 50144 工业建筑可靠性鉴定标准
3. GB 50068 建筑结构可靠性设计统一标准
4. GB 55021 既有建筑鉴定与加固通用规范
5. JGJ 125 危险房屋鉴定标准

