

福建省房屋安全鉴定活动管理办法

第一章 总则

第一条 为规范我省房屋安全鉴定活动，加强房屋安全鉴定活动监督管理，维护公共安全，根据《建设工程质量管理条例》、《建设工程抗震管理条例》、《城市危险房屋管理规定》（原建设部令第129号）、《建设工程质量检测管理办法》（住建部令第57号）、《福建省建设工程质量管理条例》等相关规定，结合我省实际，制定本办法。

第二条 在本省行政区域从事房屋安全鉴定活动及实施监督管理，适用本办法。

第三条 本办法所称房屋安全鉴定，是指房屋安全鉴定机构（以下简称鉴定机构）接受委托，依据有关法律、法规以及技术标准等，对房屋安全状况进行调查、检测、分析验算和评定等一系列活动，包括可靠性鉴定、安全性鉴定、危险性鉴定和抗震鉴定等。

第四条 房屋安全鉴定活动应当遵循真实、准确、公正、科学的原则。鉴定机构应当依法独立开展房屋安全鉴定活动并承担相应责任，严禁迎合委托人，依其主观意愿作为鉴定评级依据。

第五条 省住房和城乡建设厅负责全省房屋安全鉴定活动监督管理。

各设区市（含平潭，下同）、县（市、区）住房城乡建设行政主管部门具体负责辖区内房屋安全鉴定活动的监督管理。

第二章 鉴定机构

第六条 从事房屋安全鉴定的鉴定机构应当同时具备下列条件：

（一）具有独立法人资格；

（二）具有《建设工程勘察设计资质管理规定》规定的建筑工程设计资质的设计单位；或同时具有《建设工程质量检测管理办法》《建设工程质量检测机构资质标准》规定的地基基础、建筑材料（或见证取样）、主体结构、钢结构 4 个专项资质的工程质量检测机构（外省工程质量检测机构应按《建设工程质量检测管理办法》规定取得入闽备案，下同）；或按照《城市危险房屋管理规定》设立的房屋安全鉴定机构；

（三）鉴定机构应设置技术负责人。技术负责人年龄不超过 65 周岁，具有土木工程类专业高级技术职称，且从事房屋安全鉴定或者结构设计工作经历不少于 8 年；

（四）报告批准人年龄不超过 65 周岁，具有土木工程类专业高级技术职称，且从事房屋安全鉴定或者结构设计工作经历不少于 8 年；

(五) 报告审核人年龄不超过 65 周岁，具有土木工程类专业高级技术职称，且从事房屋安全鉴定或者结构设计工作经历不少于 5 年；

(六) 报告批准人或审核人至少有 1 人具有一级注册结构工程师资格；

(七) 配备开展房屋安全鉴定工作必要的仪器设备和结构分析软件；

(八) 具有健全的房屋安全鉴定工作管理制度、责任制度以及档案管理制度，完善的技术管理和质量保证体系；

(九) 法律、法规规定的其他条件。

第七条 设区市住房城乡建设主管部门应当加强政府信息公开工作，向社会公开本行政区域内符合条件的房屋安全鉴定机构名单，供房屋安全鉴定委托人选择。

公开信息包括鉴定机构名称和地址、法定代表人及联系方式、技术负责人和报告审核人、批准人等。

第八条 经设区市住房城乡建设主管部门公开的鉴定机构停业或名称、地址、法定代表人、技术负责人及报告审核人、批准人等变更的，应自停业（变更）之日起 30 日内书面告知设区市住房城乡建设主管部门，由设区市住房城乡建设主管部门及时更新公开的信息。

第三章 鉴定委托

第九条 房屋安全鉴定应当委托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。房屋安全鉴定合同推荐使用示范文本，具体另行公布。

委托的鉴定机构为设计单位的，设计单位应具有与所鉴定房屋规模相应的设计资质等级。

房屋使用安全责任人应当为检测鉴定提供必要的作业条件，配合鉴定机构开展必要的装修层拆除、基础开挖等工作。

第十条 房屋安全鉴定类型确定应符合下列要求：

（一）一般应选择可靠性鉴定或安全性鉴定，但对有明显危险构件或整体危险迹象的房屋，可以选择危险性鉴定；

（二）可靠性鉴定或安全性鉴定应与抗震鉴定同时进行。

第十一条 危险性鉴定和使用性鉴定报告均不得作为判定房屋安全的依据。

生产经营类房屋开业前需要进行鉴定的，应进行可靠性鉴定或安全性鉴定，严禁仅进行使用性鉴定或危险性鉴定。

第四章 鉴定活动

第十二条 鉴定机构应当公开鉴定项目和收费标准。

第十三条 鉴定机构接受鉴定委托后，应根据委托要求，确定房屋安全鉴定的内容和范围，制定检测鉴定方案，做好现场调

查、检测验算、综合评定等工作，出具鉴定报告。

设计单位或按照《城市危险房屋管理规定》设立的房屋安全鉴定机构无相应检测资质的，检测工作经委托方同意后委托有相应资质的工程质量检测机构。

第十四条 房屋安全鉴定项目负责人应当具有土木工程类专业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年的房屋安全鉴定或者结构设计等工作经历。

房屋鉴定的现场检查检测工作应当由2名及以上鉴定人员开展，其中至少1名鉴定人员应当具备注册结构工程师执业资格或结构相关专业中级及以上职称，且从事房屋安全鉴定及相关工作不少于3年。

项目负责人应亲历项目现场，鉴定人员应当对鉴定过程进行实时记录并签名。

第十五条 房屋安全鉴定报告应由亲历现场的项目负责人或主要鉴定人员编制，符合相应技术标准要求，并至少经鉴定人员和审核人签字、批准人签发，并加盖审核人或批准人一级注册结构工程师执业章和鉴定机构房屋安全鉴定专用章。鉴定报告编号应当连续（原则上应按设区市或更小的区域范围编号），不得随意抽撤、涂改。

不符合本办法规定的鉴定机构出具的鉴定报告或鉴定人员、项目负责人和报告的签字（签发）人员、签章不符合要求的鉴定

报告不予采信。

鉴定项目包含建筑幕墙检测鉴定的，鉴定机构和相关人员应具备建筑幕墙检测资质（外省检测机构应按规定进行入闽备案）及建筑幕墙设计复核、安全性评价的检验能力。

鉴定机构及相关人员对出具的鉴定报告承担法律责任，报告签字（签发）人员应为鉴定机构在册人员并取得本单位授权，不得越权签字（签发），不得转授权。

第十六条 鉴定机构应与委托人根据紧急程度和实际情况合理约定鉴定时限，确保房屋使用安全。情况紧急的，宜在 10 日内出具鉴定报告；房屋结构复杂、鉴定难度较大，可分阶段提出鉴定意见。

第十七条 经鉴定为非危险房屋的（危险性鉴定等级为 A、B 级，安全性鉴定等级为 Asu、Bsu 级或一、二级，可靠性鉴定等级为 I、II 级或一、二级），鉴定机构应当在鉴定报告上注明在正常使用条件下的目标工作年限。

第十八条 经鉴定为危险房屋的（危险性鉴定等级为 C 或 D 级、安全性鉴定等级为 Csu（三）或 Dsu（四）级、可靠性鉴定等级为 III（三）或 IV（四）级），鉴定机构应当在出具鉴定报告 24 小时内报送委托人和房屋所在地乡镇（街道）；危险性鉴定等级为 D 级、安全性鉴定等级为 Dsu（四）级、可靠性鉴定等级为 IV（四）级的，还应同时报送房屋所在地县（市、区）级住房城

乡建设主管部门。

经抗震鉴定为不符合要求的房屋，应按《建设工程抗震管理条例》等规定执行。

第十九条 鉴定机构应建立项目鉴定档案，妥善保管，保证房屋安全鉴定检测数据、原始资料的可追溯性。

鉴定机构应将鉴定报告自出具之日起 10 个工作日内将鉴定报告、计算书、原始记录等相关资料上传“福建省房屋安全信息管理系统”；本办法第十八条涉及的鉴定报告，应在出具鉴定报告 24 小时内上传。

第二十条 房屋鉴定结果利害关系人对鉴定结果有异议的，可由利害关系人共同认可的鉴定机构进行重新鉴定；也可向房屋所在设区市房屋安全鉴定协会或建设工程质量协会提出申请，由协会组织专家对鉴定结果进行判定；对设区市协会判定结果有异议的，可向省级房屋安全鉴定协会或建设工程质量协会申请组织专家重新判定。

第五章 监督管理

第二十一条 各级住房城乡建设主管部门应加强对辖区房屋安全鉴定活动的监督检查，鉴定机构应当配合。

监督检查可采用抽查鉴定报告和到现场核查相结合的方式，具体可参照《房屋安全鉴定报告检查表》（附件 1）、《房屋安全

鉴定现场核查表》(附件 2)。

第二十二条 设区市住房城乡建设主管部门应加强鉴定机构名单的动态管理。鉴定机构存在以下情形之一的,应将其移出鉴定机构名单,并按有关法律法规依法进行查处:

(一) 不符合本办法第六条规定的条件;

(二) 鉴定活动弄虚作假;

(三) 鉴定工作失误造成严重后果;

(四) 允许其他单位或个人以本单位名义承揽鉴定业务或转包鉴定业务;

(五) 鉴定活动存在其他违法违规行为被行政处罚的。

第二十三条 鉴定人员在鉴定活动中存在弄虚作假的,在全省实行监管期限为 3 年的差异化重点监管;鉴定人员鉴定工作失误造成严重后果,或鉴定活动存在其他违法违规行为被行政处罚的,在全省实行监管期限为 1 年的差异化重点监管。各级住房城乡建设主管部门发现鉴定人员存在上述情形的,应及时上报省住房和城乡建设厅。差异化监管措施为:

(一) 在开展现场检查检测前,应至少提前 1 天书面通知属地住房城乡建设主管部门;

(二) 现场检查检测过程应全程录像,清晰记录检查检测情况备查,视频留存时间不少于 1 年(分辨率不低于 1080P)。

鉴定人员未落实差异化监管措施的,相应的鉴定报告不予采信。

第二十四条 设区市住房城乡建设主管部门应及时建立鉴定机构和鉴定人员信用评价机制,并根据信用评价情况实施差异化管理。

第二十五条 任何单位和个人有权投诉、举报鉴定机构出具虚假或不实报告等违法违规行为,住房城乡建设主管部门应当及时受理、依法处理。

第六章 附则

第二十六条 本办法由省住房和城乡建设厅负责解释。

第二十七条 各设区市住房城乡建设主管部门可根据本地实际制定实施细则。

第二十八条 本办法自 2024 年 3 月 1 日起施行,有效期 3 年。《关于进一步加强房屋鉴定管理的通知》(闽建办安〔2020〕4 号)、《关于进一步做好房屋安全鉴定管理有关工作的通知》(闽建安〔2021〕1 号)同时废止。

- 附件: 1. 房屋安全鉴定报告检查表
2. 房屋安全鉴定现场核查表

附件 1

房屋安全鉴定报告检查表

鉴定机构名称：

房屋名称：

鉴定报告编号：

检查项目		存在问题（检查情况）
一般规定	是否签订相应的房屋鉴定委托合同	
	鉴定机构若为设计单位或按照《城市危险房屋管理规定》设立的房屋安全鉴定机构且无相应检测资质的，检测工作是否经委托方同意后委托有相应资质的工程质量检测机构	
	是否制定鉴定方案，方案应至少包含检验目的、范围和内 容、方法、依据等基本信息	
	报告是否按要求上传“福建省房屋安全信息管理系统”	
	鉴定内容是否与委托内容一致	
	既有建筑的可靠性（安全性）鉴定是否同时进行抗震鉴定	
	该鉴定项目是否采用现行国家鉴定标准或现行检测规范进 行检测鉴定	

检查项目		存在问题（检查情况）
一般规定	该鉴定项目的检测/检验方法、依据、是否合理、正确	
	原始记录中的检测数据及检测仪器是否与报告一致	
	该鉴定报告是否使用规范的专业术语，按照规定的格式，经审核、批准，并加盖审核人或批准人一级注册结构工程师执业章和鉴定机构房屋安全鉴定专用章	
	鉴定项目负责人、鉴定人员是否符合要求，报告签字（签发）人是否符合要求	
	鉴定报告的签章是否符合要求	
结构承载能力验算与分析核查	是否进行必要的结构建模分析，计算书是否归档	
	主要计算参数是否正确	计算模型中的结构布置与现场、报告、图纸是否相符
		结构安全等级、结构重要性系数
		地震动参数、抗震设防类别、抗震等级、抗震鉴定类别
		风荷载取值
		恒、活载取值

检查项目		存在问题（检查情况）
结构承载能力验算与分析 核查	主要计算参数是否正确	雪荷载取值（如需要考虑）
		温度作用（如需要考虑）
		偶然作用（如需要考虑）
		材料强度取值是否合理
	承载能力、变形、整体指标等验算内容是否完整，是否存在明显漏项	
其它		
程序及结论	评级程序是否符合现行鉴定标准	
	鉴定评级结论是否与现场调查、检测结果及结构承载能力验算复核结果一致	
	可靠性鉴定、安全性鉴定、危险性鉴定结论为非危险性房屋的，报告中是否体现该相应鉴定内容的目标工作年限；抗震鉴定结论评为符合要求的，报告中是否体现抗震鉴定的后续工作年限。	
其他		

检查人员（签字）:

时间:

附件 2

房屋安全鉴定现场核查表

鉴定机构名称：

房屋名称：

鉴定报告编号：

检查项目	存在问题（检查情况）
报告及原始记录中是否对该鉴定项目进行场地和地基基础调查，所查情况是否与现场实际相符	
报告中的结构体系是否与现场实际相符	
是否进行增层、改扩建、加固、改变使用功能等现象，报告及原始记录中是否有体现该建（构）筑物改造的信息	
是否进行必要的实体建筑、结构布置与设计图纸的符合性核查；无设计资料时是否进行了实体建筑、结构布置测绘	
现状建筑（包括房屋层数、高度、层高、轴网间距、墙体布置、门窗洞口、墙厚等基本信息）、结构布置（包括墙、柱、梁、板、支撑、屋架、大跨度结构等上部承重结构构件）是否与检验报告中描述或测绘的相符，且是否满足计算分析和鉴定等要求	

检查项目		存在问题（检查情况）
报告中的使用条件及使用环境与现场实际是否相符		
报告中材料和施工缺陷、施工偏差、构件及其连接、节点的裂缝（裂纹）或其他损伤以及腐蚀、变形等外观和内在质量是否与现场实际相符		
混凝土 结构检测项目	是否进行构件截面尺寸检测	
	是否进行砼强度检测	

检查项目		存在问题（检查情况）
混凝土 结构检测项目	是否进行主筋根数及直径检测	
	是否进行箍筋加密区长度及间距检测	
	是否进行必要的钢筋强度检测	
	是否进行拉结筋间距检测	
砌体结构检测 项目	是否进行构件截面尺寸检测	
	是否进行砌筑砂浆抗压强度检测	
	是否进行块材抗压强度检测	

检查项目		存在问题（检查情况）
钢结构检测项目	是否进行截面尺寸检测	
	是否进行连接节点布置检测，现场连接节点构造是否与报告一致	
	是否进行全熔透超声波探伤检测（如焊缝为非一、二级焊缝或外观质量明显有问题，可不进行该项检测）	
	是否进行钢材强度检测	
其他		

检查人员（签字）：

时间：

