****

T/CECS XXX-20XX

中国工程建设标准化协会标准

**《房屋安全鉴定质量管理标准》**

Standard for quality management of appraisal

on building safety

（征求意见稿）

（提交反馈意见时，请将有关专利连同支持性文件一并附上）

中国计划出版社

**中国工程建设标准化协会标准**

房屋安全鉴定质量管理标准

Standard for quality management of appraisal

on building safety

**T/CECS XXX-20XX**

|  |  |
| --- | --- |
| 主编单位： | 广东省建筑科学研究院集团股份有限公司 |
|  | 广东省有色工业建筑质量检测站有限公司 |
| 批准单位： | 中国工程建设标准化协会 |
| 施行日期： | 20XX年XX月XX日 |

中国计划出版社

20XX 北 京

**中国工程建设标准化协会公告**

**第\*\*\*\*号**

关于发布《房屋安全鉴定质量管理标准》的公告

根据中国工程建设标准化协会《关于印发<2021年第二批协会标准制订、修订计划>的通知》（建标协字（2021）20号）的要求，由广东省建筑科学研究院集团股份有限公司和广东省有色工业建筑质量检测站有限公司编制的《房屋安全鉴定质量管理标准》，经中国工程建设标准化协会组织审查，现批准发布，编号T/CECS XXX-20XX，自20XX年XX月XX日起施行。

**中国工程建设标准化协会**

**二〇XX年XX月XX日**

**前 言**

根据中国工程建设标准化协会《关于印发<2021年第二批协会标准制订、修订计划>的通知》（建标协字（2021）20号）的要求，编制组经深入调查研究，认真总结实践经验，参考国内外先进标准，并在广泛征求意见的基础上，制定本标准。

本标准共分为5章和1个附录，主要内容包括：总则、术语、基本规定、资源管理、过程管理等。

本标准的某些内容可能直接或间接涉及专利，本标准的发布机构不承担识别这些专利的责任。

本标准由中国工程建设标准化协会建筑施工专业委员会归口管理，由广东省建筑科学研究院集团股份有限公司和广东省有色工业建筑质量检测站有限公司负责具体技术内容的解释。执行过程中，如有意见或建议，请反馈给广东省有色工业建筑质量检测站有限公司（地址：广东省广州市黄埔区护林路1333号，邮编：510725，邮箱：ysjcbz@163.com）。

**主编单位：**广东省建筑科学研究院集团股份有限公司

广东省有色工业建筑质量检测站有限公司

**参编单位：**

**主要起草人：**

**主要审查人：**

目 次

[1 总 则 1](#_Toc19057)

[2 术 语 3](#_Toc13572)

[3 基本规定 4](#_Toc23557)

[4 资源管理 7](#_Toc30919)

[4.1 人员 7](#_Toc23392)

[4.2 设施和设备 9](#_Toc32362)

[5 过程管理 12](#_Toc5245)

[5.1 委托方要求、标书和合同评审 12](#_Toc30106)

[5.2 初步调查 12](#_Toc17779)

[5.3 鉴定方案 13](#_Toc9419)

[5.4 过程沟通 14](#_Toc24781)

[5.5 详细调查与检测 15](#_Toc2713)

[5.6 鉴定记录 16](#_Toc28657)

[5.7 验算、分析和评定 16](#_Toc32137)

[5.8 鉴定报告 18](#_Toc31058)

[5.9 档案管理 19](#_Toc28732)

[5.10 处理措施 20](#_Toc11038)

[5.11 投诉和申诉 20](#_Toc16454)

[附录A 房屋安全鉴定过程示意图 21](#_Toc346)

[用 词 说 明 23](#_Toc1703)

[引用标准名录 24](#_Toc32402)

附：[条 文 说 明 26](#_Toc6921)

**Contents**

1 General provisions 1

2 Terms 2

3 Basic requirements 3

4 Resource management 6

4.1 Personnel 6

4.2 Facilities and equipment 8

5 Process management 11

5.1 Customer requirements, bidding documents and contract review 11

5.2 Preliminary investigation 11

5.3 Appraisal scheme 12

5.4 Process communication 13

5.5 Detailed investigation and testing 14

5.6 Appraisal record 15

5.7 Checking, analysis and evaluation 15

5.8 Appraisal report 16

5.9 Archives management 17

5.10 Solution 18

5.11 Complaints and appeal 19

Appendix A Schematic diagram of the building safety appraisal process 20

Explanation of wording 21

List of quoted standards 22

Addition:Explanation of provisions 24

# 总 则

1. 为加强房屋安全鉴定的质量管理，规范房屋安全鉴定活动中质量管理行为，制定本标准。

【条文说明】我国既有房屋数量众多，房屋改建、加建，改变使用用途或使用环境，达到设计工作年限需要继续使用，出现严重变形或损伤，原设计未考虑抗震设防或抗震设防提高，房屋周边施工影响，受灾后等情形下均需要进行房屋安全鉴定。老旧房屋的安全性能与日益完善的城市功能相比日趋落后，已成为我国当前城市化进程中需要改进和加强的薄弱环节。

目前暂无国家、行业相关标准对房屋安全鉴定的质量管理工作作出规定，已有的相关标准对房屋安全鉴定的质量管理工作又缺乏针对性、可操作性。为贯彻落实国家高质量提升行动部署，促进房屋安全鉴定行业高质量发展，通过规范房屋安全鉴定质量管理，满足鉴定活动的公正性和鉴定结果有效性的要求，充分发挥既有房屋的社会效益和经济效益，亟需出台具有行业特点的质量管理标准。

本标准运用质量管理体系理论，根据最新国家、行业相关标准，通过质量管理体系的建立和不断改进，并将资质认定和检验机构认可等要求贯穿于本标准，能够有效地提高房屋安全鉴定活动的质量管理水平，具有技术可靠性、先进性、经济合理性。

1. 本标准适用于房屋安全鉴定活动的质量管理。

【条文说明】本标准适用于依据现行国家标准《既有建筑鉴定与加固通用规范》GB 55021、《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和现行行业标准《危险房屋鉴定标准》JGJ 125等要求开展的房屋安全鉴定活动的质量管理。

1. 房屋安全鉴定质量管理除应符合本标准规定外，尚应符合国家现行有关标准和现行中国工程建设标准化协会有关标准的规定。

【条文说明】可靠性鉴定应符合现行国家标准《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的有关规定，抗震鉴定应符合现行国家标准《建筑抗震鉴定标准》GB 50023的有关规定，房屋危险性鉴定应符合行业标准《危险房屋鉴定标准》JGJ 125的有关规定，同时需符合地方现行标准规定。对涉及检验检测活动的，应符合现行行业标准《检验检测机构资质认定能力评价 检验检测机构通用要求》RB/T 214、现行国家标准《检测和校准实验室能力的通用要求》GB/T 27025和《合格评定 各类检验机构的运作要求》GB/T 27020的有关规定。

# 术 语

1. 房屋安全鉴定机构 Housing appraisal institution

具备鉴定工作所需调查、检测、分析、验算、评定能力，按照相关标准规范出具鉴定报告，从事房屋鉴定活动的机构，简称“鉴定机构”。

【条文说明】根据现行国家标准《合格评定 各类检验机构的运作要求》GB/T 27020-2016第3.5条的要求，结合房屋安全鉴定的特殊要求，编写了本条定义。

1. 鉴定活动 Appraisal activity

开展房屋安全鉴定工作的活动，包括调查、检测、验算、分析和评定并出具鉴定报告等一系列活动。

1. 鉴定人员 Appraisal people

从事房屋调查、检测、分析、验算、评定、鉴定报告出具和鉴定活动技术管理的人员。

【条文说明】根据现行国家标准《民用建筑可靠性鉴定标准》GB 50292中第2.1.6条关于可靠性鉴定的定义，将鉴定工作表述为调查、检测、分析、验算和评定，同时结合住房和城乡建设部关于印发 《建设工程质量检测机构资质标准》的通知（建质规〔2023〕1号）附则中对技术人员的定义包括鉴定报告出具和鉴定活动技术管理的人员，经综合形成该定义。

# 基本规定

1. 鉴定活动应公正地实施，鉴定机构的独立性应符合下列规定：
2. 鉴定机构应依法设立，具有独立法人资格的企业、事业单位，或者依法设立的合伙企业；
3. 鉴定机构及其人员应保持鉴定判断的独立性和完整性；
4. 鉴定机构应独立于所涉及的各方，鉴定机构和鉴定人员不应是房屋所有权人、使用人、物业方等利益相关方、授权代表或其分支机构。

【条文说明】根据现行国家标准《合格评定 各类检验机构的运作要求》GB/T 27020中的公正性要求。为保证鉴定活动公正的实施，除接受委托鉴定合同外，鉴定机构和人员不应与房屋所有人、使用人及物业单位等有利益相关。鉴定机构独立性尚应满足国家标准《合格评定 各类检验机构的运作要求》GB/T 27020-2016中第A.1节检验机构（A类）的规定。

1. 鉴定人员不得同时在两个及以上鉴定机构中执业。
2. 鉴定机构应对鉴定活动中获得的委托方信息予以保密。

【条文说明】根据国家标准《合格评定 各类检验机构的运作要求》GB/T 27020-2016第4.2节的要求。除法律法规另有规定外，鉴定机构对委托方提供的设计图纸等技术资料、权属证明资料或其他证明具备相关民事权利的材料（例如房屋租赁合同、委托管理协议等），鉴定过程的照片，以及在鉴定中掌握的有关国家秘密、商业秘密、个人隐私等记录均应予以保密。

1. 鉴定机构应明确管理架构及相应职责，并形成制度性文件。

【条文说明】鉴定机构应明确外部和内部的组织关系框图，以识别公正性风险和明确内容职责分工，并形成文件。

1. 鉴定机构应按现行国家标准《合格评定 各类检验机构的运作要求》GB/T 27020的要求建立质量管理体系，实施、运行并持续改进，保持其有效性，并形成文件。对资源要求、过程要求尚应符合本标准第4章和第5章的有关规定。鉴定过程的质量管理应符合本标准附录A的有关规定。

【条文说明】对于质量管理体系的建立和运行，国家标准《合格评定 各类检验机构的运作要求》GB/T 27020-2016中第8章已有详细规定，鉴定机构根据该标准建立和运行质量管理体系，本标准根据房屋安全鉴定的特殊要求，对资源管理和过程管理等进行了详细规定。

1. 鉴定机构的质量管理体系应覆盖整个鉴定过程，对委托方要求、标书和合同评审、调查和检测、鉴定方案和程序、鉴定记录、鉴定报告（验算、分析和评定）等均应进行质量管理。

【条文说明】鉴定机构应对全过程进行质量管理和改进。

1. 鉴定人员在开展鉴定活动前应对房屋安全状况进行预判，应采取措施保障现场检测、鉴定作业安全，并应制定应急处理处置预案；

【条文说明】特别对于危险房屋鉴定或受灾后鉴定，应关注房屋是否有即时倒塌风险，确保鉴定人员的安全。国家标准《既有建筑鉴定与加固通用规范》GB 55021-2021中第3.1.3条也提出了相应要求。

1. 鉴定机构应按合同约定及时出具鉴定报告。依据现行行业标准《危险房屋鉴定标准》JGJ 125的有关规定鉴定属危险房屋的，鉴定机构应在作出鉴定结论后24小时内书面通知委托方，并应同时报告房屋属地的房屋行政主管部门。

【条文说明】鉴定机构应及时出具鉴定报告，特别是经鉴定属危险房屋的，应及时告知委托方，采取相应措施。鉴定机构在作出危房鉴定结论前，宜组织外部评审，以便对鉴定结论的可靠性进行审查。

1. 鉴定机构宜采用可靠的数字化、智能化方法进行房屋安全鉴定，对业务受理、数据采集、信息上传、鉴定报告出具、鉴定档案管理等鉴定活动进行信息化管理，保障鉴定活动全过程可溯源。

【条文说明】鉴定机构宜对业务受理、数据采集、信息上传、鉴定报告出具、鉴定档案管理等鉴定活动进行信息化管理，保障鉴定活动全过程可溯源。当有可靠依据时，可采用房屋的结构健康监测数据结果作为评定房屋安全状况的手段。房屋的结构健康监测数据宜包括关键构件的挠度、应力、应变、裂缝宽度、位移、倾斜。这些数据对于评定房屋安全程度大有帮助。从未来建筑发展情况来看，建筑物本身就是一个智能终端，房屋建筑的数字化信息能直接间接反映房屋的安全程度。

1. 当鉴定机构对鉴定工作中的部分内容进行分包时，应符合下列规定：
2. 分包的内容应仅限于检测工作，并取得委托方书面同意；
3. 对鉴定项目中的检测工作进行分包时，分包单位应当具有相应的检测资质和能力，严禁分包单位进行再分包；
4. 鉴定报告中应明确分包的内容，并予以说明。

【条文说明】本条规定的分包根据《建筑法》第二十九条的规定，其建筑施工合法分包应符合四个条件：

(一)可以将承包工程中的部分工程进行分包，但实行施工总承包的，建筑工程主体结构的施工必须由总承包单位自行完成；

(二)分包单位应当具有相应的资质条件；

(三)除总承包合同约定的分包外，其他分包须经建设单位认可；

(四)禁止分包单位将其承包的工程再分包。

# 资源管理

## 人员

1. 鉴定机构应配备足够的鉴定人员，且鉴定人员的能力应满足所从事鉴定活动的类型、范围和工作量的需要。

【条文说明】鉴定机构应配备与工作量、鉴定活动类型相匹配的鉴定人员。对于人员数量和资格的要求应满足法律法规、规章及各地方的管理文件要求。

1. 鉴定机构应设置一名技术负责人，技术负责人应对鉴定活动的技术内容全面负责，且应具备运作鉴定机构的技术能力和工作经验。

【条文说明】根据现行国家标准《合格评定 各类检验机构的运作要求》GB/T 27020的有关规定，本条规定了该技术负责人的职责和能力要求原则，对职称、执业资格等条件应符合法律法规和各地的规定。

1. 鉴定报告应经现场鉴定人员、报告编写人员、报告审核人员、报告批准人员四级审批签字。签字人员应符合下列规定：
2. 现场鉴定人员应不少于2名；
3. 报告编写人员应具有工程类中级及以上专业技术职称，且应有2年及以上房屋安全鉴定经历；
4. 报告审核人员应具有工程类高级及以上专业技术职称或注册结构工程师资格，且应有3年及以上房屋安全鉴定经历；
5. 报告批准人员应具有工程类高级及以上专业技术职称或注册结构工程师资格，并应为鉴定机构法定代表人或其授权的签字人，且应有3年及以上房屋安全鉴定经历。

【条文说明】根据北京、上海、广州、深圳、南京、杭州、苏州、武汉、西安、成都等主要城市的法规文件对鉴定机构人员配置的要求，同时根据《检验机构能力认可准则在建设工程检验领域的应用说明》CNAS-CI01-A005：2021对检验关键岗位人员的要求。职称和年限的要求根据《建设工程质量检测管理办法》（住房和城乡建设部第57号令）的表述。

1. 鉴定机构应建立人员管理程序，包括人员的选择、能力确认、任用、授权、培训、监督等，应明确技术人员及管理人员的岗位职责和任职要求。

【条文说明】鉴定机构应建立人员管理程序，明确人员的选择、能力确认、任用、授权、培训、监督等活动。

1. 鉴定技术人员应具备相应的资格、经验和符合要求的能力，应包括下列内容：
2. 具有良好的观察、沟通、团队合作能力；
3. 熟悉房屋安全鉴定法律法规、规章及规范性文件；
4. 具备材料性能、构件损伤机理、材料力学、结构力学等知识；
5. 熟悉建筑结构通用规范、房屋安全鉴定标准、结构检测标准等标准；
6. 从事结构分析验算的人员，应熟悉结构设计标准，熟练使用结构分析验算软件，并具备对软件计算结果进行分析判断的能力。
7. 从事房屋安全鉴定质量管理、报告审核和批准的人员，尚应熟悉本标准的要求。

【条文说明】鉴定人员应具有良好的观察能力才能检查到房屋的使用情况，损伤情况，具有良好的沟通能力才能与委托方进行有效沟通，便于鉴定工作的开展，同时鉴定工作不少于两名鉴定员开展，需要团队合作。鉴定人员需熟悉房屋安全鉴定的法律法规、规章及规范性文件，如《建筑法》、《建设工程质量管理条例》（国务院令第279号）、《城市危险房屋管理规定》（建设部令第129号）、《建设工程抗震管理条例》（国务院令第744号）及各省市发布的地方法规和规范性文件。鉴定人员应具备材料、力学的基础知识，才能检查分析如混凝土、钢筋、钢材、烧结砖等材料的物理力学性能及力学分析。鉴定人员应熟悉房屋安全鉴定通用规范、鉴定标准，如现行国家标准《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，检测标准如《砌体工程现场检测技术标准》GB/T 50315、《建筑结构检测技术标准》GB/T 50344、《钢结构现场检测技术标准》GB/T 50621、《混凝土结构现场检测技术标准》GB/T 50784、《建筑变形测量规范》JGJ 8、《回弹法检测混凝土抗压强度技术规程》JGJ/T 23、《混凝土中钢筋检测技术标准》JGJ/T 152等。从事结构分析验算的人员，尚应熟悉结构设计标准，熟练使用结构分析验算软件。从事房屋安全鉴定管理、报告审核、批准的人员，尚应熟悉本标准的要求，进行质量管理。

1. 鉴定机构应加强对鉴定人员各阶段的培训，应包括下列内容：
2. 任用前阶段的培训；
3. 实习中工作阶段的培训；
4. 授权后工作阶段的培训。

【条文说明】所需的培训应取决于鉴定人员的能力、资格、经验和监督结果。对人员培训分为三个阶段，以便开展更有针对性的培训。如任用前的培训，主要培训公司相关工作文件、房屋安全鉴定法律法规、规章及规范性文件等。实习中工作阶段主要培训房屋安全鉴定通用规范、鉴定标准、结构检测标准等标准规范。授权后工作阶段的则根据岗位需求、监督情况进行培训，如结构分析验算的人员，尚应熟悉结构设计标准，熟练使用结构分析验算软件。从事房屋安全鉴定质量管理、报告审核和批准的人员，尚应熟悉本标准的要求。

1. 所有涉及鉴定活动人员应接受监督。应由熟悉检测、设计、房屋安全鉴定标准的人员，对鉴定人员进行监督。对鉴定人员的监督应记录整个鉴定活动中发现的问题，内容宜包括鉴定方案、鉴定依据、鉴定过程和鉴定结论。

【条文说明】人员监督是为了对实习员工、转岗员工、使用新的鉴定标准的人员进行监督控制，同时也作为人员能力保持的监控手段，并可以作为人员培训的输入。监督员由经验丰富、能力较强的人员担任。

1. 鉴定机构应保存鉴定人员的监督、教育、培训、技术知识、技能、经验和授权的记录。

【条文说明】人员档案应一人一档，其保管应易于获取、随时备查。人员档案包括合同、身份证、毕业证、学位证、职称证、资格证、培训记录、能力确认各种记录、个人授权记录、人员监督与能力监控记录、奖惩记录等。

## 设施和设备

1. 鉴定机构应配备能满足开展鉴定活动所需的设施和设备。

【条文说明】设备包括鉴定活动所必需并影响结果的仪器、软件、测量标准、标准物质、试剂、消耗品、辅助设备或相应组合装置。包括结构分析验算软件、结构检测仪器等。

1. 鉴定机构应配备结构分析软件。结构分析所采用的计算软件应经过考核和验证，其技术条件应符合相关规范标准的要求。鉴定人员应对分析结果进行判断和校核，在确认其合理、有效后方可采纳。

【条文说明】房屋安全鉴定的核心工作之一是根据现场检测结果计算分析评定房屋的安全程度，这一关键工作的前提是计算软件的准确性与有效性。根据国家标准《混凝土结构设计规范》GB 50010中第5.1.6条的要求，规定了对结构分析计算软件的要求。

1. 鉴定机构应对有影响鉴定结果的设备有计划地实施检定或校准，设备在投入使用前，应采用检定或校准等方式确认其是否满足鉴定工作的要求。

【条文说明】鉴定机构应制定设备的检定或校准计划，送至法定的计量检定机构、政府授权或CNAS认可的校准机构进行检定或校准，并进行计量确认满足检测要求后方可使用。为核查设备的稳定性，如对钢筋扫描仪、回弹仪、全站仪等应在检定或校准周期内进行期间核查。

1. 鉴定机构宜在检定或校准有效期内对设备进行期间核查，并做好记录。

【条文说明】实验室应根据设备的稳定性和使用情况来确定是否需要进行期间核查。并不是所有设备均需要进行期间核查。判断设备是否需要期间核查至少需考虑以下因素：①设备校准周期；②历次校准结果；③质量控制结果；④设备使用频率和性能稳定性；⑤设备维护情况；⑥设备操作人员及环境的变化；⑦设备使用范围的变化等。

1. 鉴定机构应对所有设备应进行维护保养，对故障设备应停用并做明显标识，防止误用，并应核查故障设备对以前鉴定数据及结果的影响。
2. 所有设备均应有唯一性标识，标识的内容应包括设备编号、检定或校准日期、确认方式、有效期和使用状态等。

【条文说明】设备标识可采用绿色、黄色、红色分别表明“合格”、“准用”、“禁用”等使用状态。

1. 鉴定机构应记录与设备（包括软件）相关的信息。

【条文说明】本节根据国家标准《合格评定 各类检验机构的运作要求》GB/T 27020-2016中第6.2节的规定，应包含设备采购、检定或校准、使用、维护、维修记录等。

# 过程管理

## 委托方要求、标书和合同评审

1. 鉴定机构应制定委托方要求、标书和合同的评审程序，该程序应符合下列规定：
2. 委托方要求、标书应明确鉴定目的、鉴定类型和鉴定区域范围，并应有房屋概况等信息；
3. 鉴定机构应有能力和资源满足这些要求，并评估鉴定工作的可行性；
4. 明确由于鉴定工作需要而引起的局部损伤的修复责任及修复方法。

【条文说明】委托方要求指委托方的会议纪要、洽谈记录等要求，标书则指招标文件，合同包括委托单、协议或合同。委托方要求、标书应明确鉴定目的、鉴定类型，并提供房屋概况信息，鉴定机构应根据这些要求和资料信息，结合初步调查情况，与委托方充分沟通，评估鉴定工作开展的可行性。如果有涉及部分检测工作分包的，应征得委托方的书面同意，并符合本标准第3.0.11条的规定。钻芯、钢筋剔凿，天花拆卸等检查检测方法会引起房屋的微破损，应在合同评审时予以明确修复责任及修复方法。

1. 修改合同或签订补充协议，均应重新进行合同评审，并将修改内容或补充协议通知所有受到影响的人员。

【条文说明】修改合同或签订补充协议，均应重新进行合同评审，并将相关内容通知到相关人员，如鉴定项目负责人、鉴定人员等。

1. 鉴定机构应保存合同评审记录，并可作为内部审核和改进的原始资料。

## 初步调查

1. 房屋安全鉴定详细调查和检测前，应进行初步调查，收集房屋相关资料和向委托方询问房屋使用历史，以满足编制合理的鉴定方案要求。对委托方提供的资料应进行核查以确认满足鉴定需要的程度。

【条文说明】现行国家标准《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均规定应进行初步调查，通过向委托方收集房屋原设计图纸、竣工图纸、结构计算书、原地质勘察报告、施工及验收资料等等资料，并向委托方询问房屋的修缮、加固、改造等使用历史，以便合理确定鉴定重点、工作量及配备相关技术人员开展现场鉴定，应到现场进行初步调查。

1. 初步调查应明确鉴定目的、类型、依据、范围和内容，并与委托方要求达成一致，收集的相关资料和信息应经委托方及时确认。

【条文说明】根据前期委托方要求、标书和合同评审，在初步调查阶段应明确鉴定目的，选用合适的鉴定类型和鉴定依据，明确鉴定的范围和内容，并与委托方达成一致。如与原要求发生重大变更，应返回合同评审阶段。

1. 初步调查的工作内容宜符合现行国家标准《民用建筑可靠性鉴定标准》GB 50292的有关规定。

【条文说明】初步调查的工作内容宜符合国家标准《民用建筑可靠性鉴定标准》GB50292-2015中第3.2.3条的规定，包括查阅图纸资料、查询建筑物历史、考察现场等要求。

## 鉴定方案

1. 鉴定机构应在初步调查的基础上编制房屋安全鉴定方案，鉴定方案应征求委托方的意见，并宜获取委托方的书面同意。

【条文说明】鉴定方案作为鉴定活动准备阶段的重要内容，应根据初步调查结果，规范要求认真编写，具有可操作性和针对性，能够有效指导详细调查和检测工作的开展。

1. 鉴定方案宜包括下列内容：
2. 房屋概况或工程概况；
3. 鉴定目的和区域范围；
4. 鉴定依据；
5. 鉴定类型；
6. 鉴定内容；
7. 初步调查情况；
8. 详细调查与检测；
9. 鉴定人员和仪器设备；
10. 鉴定工作进度计划；
11. 所需要的配合工作；
12. 鉴定中的安全措施和环保措施。

【条文说明】鉴定方案的内容应涵盖鉴定工作涉及鉴定人员、检测设备、抽样、鉴定规范等要求，并提出需委托方提供的协助和支持，如允许钻芯和钢筋开凿的位置，拆卸天花检查的位置，提供水电及人字铝梯等。根据国家标准《建筑结构检测技术标准》GB/T 50344-2019中第3.2.4条对检测方案内容的要求，结合鉴定工作的需要，提出了鉴定方案的内容要求。

1. 当鉴定机构采用不止一种检测方法同时进行检测时，应事先约定综合确定检测结果的规则，不得事后随意处理。

【条文说明】根据国家标准《民用建筑可靠性鉴定标准》GB 50292-2015中第4.3.8条的规定，当需采用不止一种检测方法同时进行检测时，应事先约定综合确定检测结果的规则，不得事后随意处理。检测方法种类很多，方法之间的推定值有时也没有比较性，如事后随意处理，会带来争议风险，故应在鉴定方案宜明确事先约定综合确定检测结果的规则。

1. 鉴定机构应根据房屋概况、资料情况、鉴定目的、使用历史情况、结构类型等情况，关注重点部位的调查与检测。

【条文说明】国家标准《民用建筑可靠性鉴定标准》GB50292-2015中第4.3.5条至4.3.7条规定了混凝土结构、砌体结构、钢结构、木结构、围护结构的主要检测项目和重点检查部位。

1. 当鉴定方案中拟定的鉴定工作不能满足要求时，鉴定机构应及时调整鉴定方案或编制补充鉴定方案，并征求委托方的意见。

## 过程沟通

1. 对于重大的房屋安全鉴定工作，鉴定机构在现场详细调查与检测前宜召开首次会议，与委托方进行有效沟通，以确保鉴定工作能顺利实施。

【条文说明】对于多栋房屋或比较重要的项目的鉴定，为顺利开展鉴定工作，宜召开首次会议，与委托方进行汇报沟通。首次会议可以是正式的会议座谈会，也可以是视频会议等方式，对于重大的项目是非常必要，能够与委托方进行有效沟通，确认对鉴定方案达成一致，确保鉴定工作能实施，并进一步明确需配合的工作。

1. 鉴定过程中，鉴定机构应定期将鉴定进度及鉴定方案的执行情况等告知委托方，确保鉴定有序和顺利进行。

【条文说明】鉴定过程的与委托方的沟通非常重要，能够让委托方了解鉴定工作的进展情况及鉴定方案的执行情况，及时明确需委托方的配合工作等，确保鉴定工作有序推进。

1. 鉴定工作进行前，委托方指派专人作为联络员，为鉴定人员提供协助，提供图纸等相关资料，协调收集房屋的使用历史，安排进行现场调查和检测的场所，并见证鉴定过程。

【条文说明】联络员有时也称向导，主要职责是协助鉴定人员开展工作，并可见证鉴定过程，确保鉴定工作有序推进。

1. 委托方有需要时，鉴定工作结束后，鉴定机构宜召开末次会议，对鉴定工作进行总结，就鉴定报告向委托方作出适当的解释说明，并为委托方提供改进的机会。

【条文说明】鉴定工作结束后，宜组织鉴定项目组成员和委托方召开末次会议，总结鉴定工作和向委托方对鉴定报告作出解释说明及处理建议。

## 详细调查与检测

1. 鉴定机构应根据鉴定方案开展详细调查与检测。
2. 房屋安全鉴定的详细调查与检测的开展应符合现行国家标准《既有建筑鉴定与加固通用规范》GB 55021的有关规定，对于民用建筑应符合现行国家标准《民用建筑可靠性鉴定标准》GB 50292的有关规定，对于工业建筑应符合现行国家标准《工业建筑可靠性鉴定标准》GB 50144的有关规定，对于抗震鉴定尚应符合现行国家标准《建筑抗震鉴定标准》GB 50023的有关规定，对于房屋危险性鉴定尚应符合现行行业标准《危险房屋鉴定标准》JGJ125的有关规定，同时需符合地方现行标准规定。检测方法应按现行国家、行业和地方标准的有关规定执行。

【条文说明】根据鉴定方案和采用的规范依据，有序开展详细调查与检测工作，具体内容应符合鉴定方案和规范标准的要求。

1. 当发现现场调查和检测不充分时，鉴定机构应及时组织补充调查和检测，并经委托方同意。补充调查和检测的结果应运用到整体的验算、分析和评定中，并评价补充调查和检测的有效性。

## 鉴定记录

1. 鉴定机构应及时记录和保存鉴定过程中获得的检测资料和数据信息，并应符合下列规定：
2. 鉴定记录应记录在专用记录纸上、且应信息完整、字迹清晰；
3. 鉴定记录的更改应进行杠改；
4. 鉴定记录应能表明有效执行了鉴定方案；
5. 鉴定记录应有鉴定和记录等人员签字。

【条文说明】鉴定过程应及时做好各项记录，同时根据国家标准《建筑结构检测技术标准》GB/T 50344-2019中第3.2.6条的规定，鉴定记录应符合相应的要求。这些工作也是很多鉴定单位没有注意的点，此条单独列出强调要求。

1. 鉴定记录应包括委托单、初步调查记录、详细调查与检测记录、补充调查与检测记录等技术记录，也包括合同评审记录、鉴定方案审批记录、鉴定方案变更等管理记录，鉴定记录应能够为验算、分析和评定提供足够有效信息。

【条文说明】鉴定记录可以是纸质的、电子的影像资料等形式，应包括所有涉及可追溯性的信息。

## 验算、分析和评定

1. 鉴定机构应根据调查与检测情况及鉴定记录，对房屋进行验算、分析和评定。
2. 鉴定机构应对房屋的地质情况、使用历史、结构体系、结构布置、结构构件的材料性能、变形和损伤的调查、检测结果进行综合分析，为结构鉴定提供可靠的依据。

【条文说明】对检测结果，特别是材料性能的检测结果和变形、损伤的检测、监测结果，因直接关系到评级，应对结果的取值进行综合分析，方能对验算和评定提供可靠的依据。

1. 承重结构、构件的承载能力验算，应符合现行国家标准《既有建筑鉴定与加固通用规范》GB 55021的有关规定，宜注明采用的结构分析计算软件、模块及版本号，并应输出计算书作为记录存档，计算书宜有注册结构工程师签名并加盖执业注册章，计算书宜包括下列内容：
2. 设计依据；
3. 计算软件信息；
4. 项目基本信息（建设地点、建筑功能、建筑面积、设计使用年限、结构高度、层数、结构体系、地面粗糙度、基本风压、抗震设防类别、抗震等级、结构重要性系数）；
5. 指标信息（结构总质量、质量比）；
6. 结构模型概况（系统总信息、楼层信息、各层等效尺寸、层塔属性）；
7. 工况和组合；
8. 质量信息；
9. 荷载信息；
10. 立面规则性；
11. 变形验算；
12. 抗倾覆和稳定验算；
13. 超筋超限验算；
14. 地基基础验算；
15. 结构分析验算结果简图(结构平面布置简图、荷载分布简图、构件配筋验算简图、柱墙轴压比验算简图、钢结构构件应力比和宽厚板高厚比验算简图、砌体承重墙受压承载力验算和高厚比验算简图)。

【条文说明】计算书是作为报告审核和外部检查的重要内容，如采用结构分析计算软件的，应由结构分析计算软件导出，本条根据PK和盈建科结构分析验算软件的计算书分类进行阐述需导出的内容。对于钢结构验算、抗震验算等应输出用于判定等级的数据、简图等信息。

1. 鉴定评级应符合现行国家标准《既有建筑鉴定与加固通用规范》GB 55021的有关规定，进行逐项逐级评定，并应记录评级结果及比例。对不符合规范要求的构件应逐一列出或附图标示。

【条文说明】应根据鉴定类型和鉴定规范，进行逐项逐级的评定，并记录列明评级结果及相应的比例，以溯源评级过程的规范性。对不符合规范要求的构件，应逐一列出，以便于委托方整改处理。

## 鉴定报告

1. 鉴定机构完成鉴定工作后，应通过对房屋建筑的调查、检测、验算、分析和评价，根据房屋特点和规范要求准确、清晰、客观地出具鉴定报告，鉴定报告应能正确反映房屋建筑的安全状况，做到资料真实完整、评价合理、层次清晰、文字简练、结论准确、建议可行，并应及时出具鉴定报告。
2. 鉴定报告应包括下列内容：
3. 鉴定机构的标识；
4. 报告编号和签发日期；
5. 鉴定日期；
6. 鉴定类别；
7. 获授权人员的签名；
8. 房屋概况；
9. 鉴定的目的、内容、范围和依据；
10. 调查、检测、验算、分析和评定结果；
11. 鉴定结论与建议；
12. 附件部分：图表、照片等。

【条文说明】根据国家标准《合格评定 各类检验机构的运作要求》GB/T 27020-2016中第7.4.2条、国家标准《民用建筑可靠性鉴定标准》GB 50292-2015中第12.0.1条，国家标准《工业建筑可靠性鉴定标准》GB 50144-2019中第10.0.1条，结合鉴定工作的实际需要，提出本条内容要求。

1. 当鉴定报告中包含分包方提供的结果时，应可清晰识别。
2. 鉴定报告的更正或增补程序应有文件规定且应予以记录。修订的报告应标明所代替的报告。

【条文说明】根据国家标准《合格评定 各类检验机构的运作要求》GB/T 27020-2016中第7.4节的要求。

## 档案管理

1. 鉴定机构应建立鉴定资料档案管理程序，并做好鉴定档案的收集、整理、分类编目、归档和利用工作。鉴定资料档案管理宜由机构技术负责人负责，并由专（兼）职档案管理员管理。

【条文说明】根据国家标准《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中第6.0.1条和第6.0.4条，鉴定机构应做好鉴定档案的管理。

1. 鉴定机构应建立鉴定资料档案室，档案室的条件应能同时满足纸质文件和电子文件的长期存放要求。

【条文说明】根据国家标准《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中第6.0.2条，档案室应满足防火、防盗、防潮等要求，利于档案资料长期存放。

1. 鉴定资料档案应包括下列内容：
2. 鉴定合同或委托书；
3. 委托方提供的设计图纸、设计计算书、岩土工程勘察报告等资料；
4. 鉴定方案；
5. 鉴定记录、影像资料；
6. 结构计算书（适用时）；
7. 鉴定报告；
8. 其他与鉴定相关的重要文件等。

【条文说明】根据国家标准《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中第6.0.3条。

1. 可靠性鉴定、抗震鉴定等资料档案保管期限宜为20年，且不应少于房屋建筑剩余工作年限，在条件许可时宜长期保存直至房屋被拆除；其他鉴定资料档案保管期限不应少于5年。

【条文说明】根据国家标准《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第6.0.5条。

1. 保存期限已满的资料档案如需销毁需经技术负责人批准，并由专（兼）职档案管理员负责监督销毁，填写的销毁登记册保管期限不应少于5年。

【条文说明】根据国家标准《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第6.0.7条。

## 处理措施

1. 鉴定机构应有文件对调查和检测损伤的修复要求进行规定，并对房屋结构造成的影响进行评估。鉴定工作结束后，根据合同要求应及时对其所造成的结构构件局部破损进行修复。

【条文说明】根据合同约定，如由鉴定机构进行局部破损修复的，应及时对局部破损进行修复，如由委托方自行修复的，应给出修复方法等建议。

1. 鉴定机构应在鉴定报告中提出有针对性的处理建议。

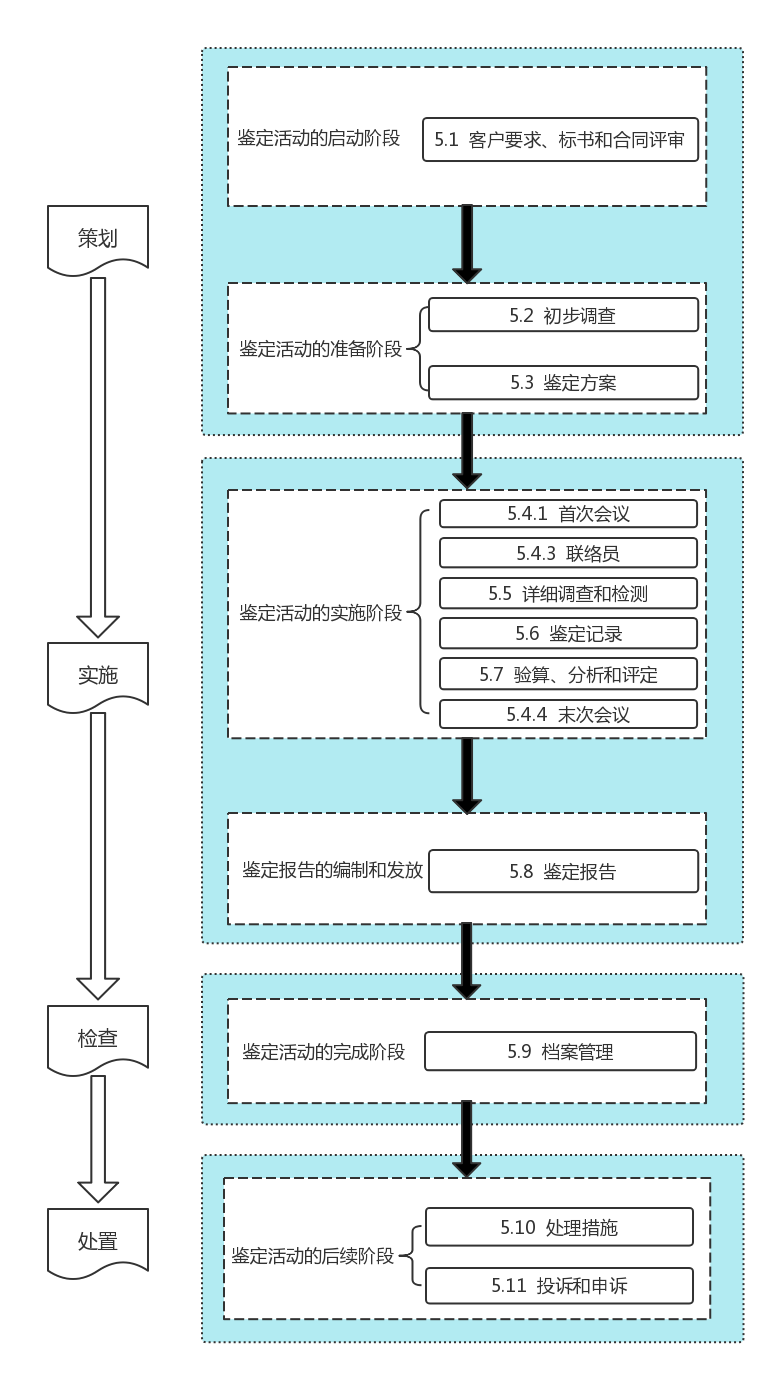
【条文说明】根据国家标准《既有建筑鉴定与加固通用规范》GB55021-2021中第1.0.3条的规定，既有建筑的鉴定和加固，应遵循先检测、鉴定，后加固设计、施工与验收的原则。

## 投诉和申诉

1. 鉴定机构应建立对投诉或申诉受理、处理和告知的程序，并形成文件。
2. 鉴定机构在投诉或申诉处理过程中，相关人员应予以回避。

【条文说明】根据国家标准《合格评定 各类检验机构的运作要求》GB/T 27020-2016中第7.5节的要求。

# 附录A 房屋安全鉴定过程示意图



【条文说明】附录A房屋安全鉴定过程示意图，是根据中国认证认可协会主编的《合格评定基础》中的合格评定功能法：选取、确定、复核与证明、监督（有规定时）四项功能活动，并结合中国认证认可协会主编的《审核概论》中的典型审核流程，根据房屋安全鉴定具体实践，编制本鉴定过程示意图。第5章的过程要求，也是根据本过程示意图的流程进行规定的。对于首次会议、末次会议、沟通等这些要求在质量管理体系审核，CNAS实验室、检验机构，资质认定现场评审都是必备。本规范也根据了检验机构的相关要求，故将房屋做合格评定检验对象，本流程也是适用的，将使鉴定工作和结果更加的客观、公正、有效。

# 用 词 说 明

为便于在执行本标准条款时区别对待，对要求严格程度不同的用词说明如下：

1. 表示很严格，非这样做不可的：

正面词采用“必须”，反面词采用“严禁”；

1. 表示严格，在正常情况下均应这样做的：

正面词采用“应”，反面词采用“不应”或“不得”；

1. 表示允许稍有选择，在条件许可时首先应这样做的：

正面词采用“宜”，反面词采用“不宜”；

1. 表示有选择，在一定条件下可以这样做的，采用“可”。

# 引用标准名录

本标准引用下列标准。其中，注日期的，仅对该日期对应的版本适用本标准；不注日期的，其最新版适用于本标准。

《合格评定 各类检验机构的运作要求》GB/T 27020

《检测和校准实验室能力的通用要求》GB/T 27025

《混凝土结构设计规范》GB 50010

《建筑抗震鉴定标准》GB 50023

《工业建筑可靠性鉴定标准》GB 50144

《民用建筑可靠性鉴定标准》GB 50292

《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

《既有建筑鉴定与加固通用规范》GB 55021

《危险房屋鉴定标准》JGJ 125

中国工程建设标准化协会标准

房屋安全鉴定质量管理标准

**T/CECS XXXX-20XX**

**条 文 说 明**