



热门搜索： 政府公报 社保 公积金 身份证 出入境 政务服务

[政务公开](#)[政务服务](#)[互动交流](#)[走进佛山](#)[数据开放](#)

当前位置： 首页 > 佛山市行政规范性文件统一发布平台 > 市部门规范性文件 > 佛山市住房和城乡建设局

统一编号：FSBG2026047号

文号：佛建〔2026〕68号

实施日期：2026年10月1日

失效日期：2031年10月1日

发布机关：佛山市住房和城乡建设局

文件状态：有效

佛山市住房和城乡建设局关于印发《佛山市房屋安全鉴定管理办法》的通知

来源：佛山市住房和城乡建设局 发布时间：2026-08-24 11:15:57



字号：

大

中

小

分享至：



原文地址

- 关于《佛山市房屋安全鉴定管理办法》的政策解读

佛山市住房和城乡建设局关于印发《佛山市房屋安全鉴定管理办法》的通知

佛建〔2026〕68号

市各有关单位，各区住房城乡建设和水务局：

为规范我市房屋安全鉴定活动，加强房屋安全鉴定监督管理，促进房屋安全鉴定行业持续健康发展，我局研究制定《佛山市房屋安全鉴定管理办法》，现印发给你们，请遵照执行。

佛山市住房和城乡建设局

2026年8月21日

佛山市房屋安全鉴定管理办法

第一条 为规范本市房屋安全鉴定活动，加强房屋安全鉴定监督管理，保障人民群众生命财产安全和公共安全，根据《城市危险房屋管理规定》《佛山市经营性自建房使用安全管理条例》《佛山市房屋使用安全管理规定》（佛府办〔2026〕4号）等有关规定，结合本市实际，制定本办法。

第二条 本办法适用于本市行政区域内既有房屋安全鉴定的管理工作。

第三条 本办法所称房屋安全鉴定，是指依据有关法律法规以及技术标准等，通过调查、检测、分析和验算等方式，对房屋安全状况进行评定的一系列活动。

第四条 房屋安全鉴定遵循独立客观、科学准确、诚信公正、权责统一的原则。

房屋安全鉴定机构依法独立开展鉴定活动，对出具的鉴定报告真实性和准确性负责，承担相应的法律责任。严禁出具虚假的鉴定数据或者鉴定报告。严禁迎合委托人，依其主观意愿作为鉴定评级依据。

第五条 市住房城乡建设部门负责统筹全市房屋安全鉴定管理工作。建立健全房屋安全鉴定机构管理机制，定期向社会公布房屋安全鉴定机构名录，制定房屋安全鉴定机构监督检查制度，实行年度综合考评及清退机制。组织设立市房屋安全鉴定专家委员会，负责全市房屋安全鉴定复核工作。

区住房城乡建设部门负责本辖区内房屋安全鉴定机构和从业人员的监督管理，定期开展专项检查，规范安全鉴定行为。

第六条 房屋安全鉴定机构应当具备与安全鉴定业务相适应的建筑工程勘察设计专业资质或者建设工程质量检测主体结构专项资质，其中经营性自建房安全鉴定机构应当具备相应勘察、设计资质。

第七条 在本市从业的鉴定机构为建筑工程勘察、设计企业的，应当满足以下要求：

（一）具有独立法人资格的企业或者依法设立的合伙企业；

（二）具有建设主管部门颁发的建筑工程勘察、设计资质；

（三）具备鉴定工作所需要的技术人员、设备；

（四）涉及建设工程质量检测的，应当符合《建设工程质量检测管理办法》要求，或委托具备相应资质的建设工程质量检测机构完成检测工作；

（五）具备工作需要的本地响应服务能力。

第八条 在本市从业的鉴定机构为建设工程质量检测机构的，应当满足以下要求：

（一）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；

（二）具有建设主管部门颁发的主体结构工程检测资质；

（三）具备鉴定工作所需要技术人员、设备和质量保证体系；

（四）具备完成工程结构计算能力或委托具备相应资质的建筑工程设计企业完成鉴定计算；

（五）具备工作需要的本地响应服务能力。

第九条 鉴定机构从业人员应当满足以下要求：

（一）单位业务技术负责人具备国家一级注册结构工程师执业资格或建筑结构相关专业高级职称，且从事房屋安全鉴定工作或相关工作不少于5年；

（二）鉴定机构具备5名以上（含5名）在职鉴定人员（不含技术负责人），其中具有中级及以上技术职称的人员不少于3人，鉴定人员应当为专职人员，从事房屋安全鉴定或相关工作不少于3年，具备房屋安全鉴定从业能力；

（三）鉴定人员每两年参加继续教育培训。

第十条 鉴定机构和从业人员申请进入鉴定机构和人员名录时，应当提交下列材料：

（一）营业执照或事业单位法人证书，法定代表人（执行事务合伙人或者负责人）身份证明文件；

（二）建设主管部门颁发的相关资质证书；

（三）质量保证体系相关资料，包括鉴定所需管理手册、人员架构、设备台账等；

（四）具备工作需要的本地响应服务能力的相关佐证材料，包含场地保障、档案管理、应急处置、日常运维管理等相关佐证文件；

（五）建筑工程勘察、设计企业承接的鉴定业务里的检测工作应当委托具备相应检测项目资质的建设工程质量检测机构进行，并提供专项合作协议；

（六）建设工程质量检测机构自行完成工程结构计算的，提供结构计算软件相关证明及质量保证体系中明确注册结构工程师报告审核责任的相关文件；委托具备相应资质的建筑工程设计企业进行鉴定计算的，提供专项合作协议；

（七）从业人员身份证、注册证书、职称证明和社保证明等。

第十一条 符合本办法要求的房屋安全鉴定机构和从业人员，向区住房城乡建设部门提交申请，区住房城乡建设部门自受理之日起5个工作日内完成核定，核定合格的报送市住房城乡建设部门纳入佛山市房屋安全鉴定机构和人员名录，市住房城乡建设部门定期向社会公布。

名录内机构和从业人员信息变更的应当在变更之日起30日内书面报送区住房城乡建设部门，并在佛山市房屋安全鉴定监管平台完成信息变更。

第十二条 区住房城乡建设部门每年对辖区内房屋安全鉴定名录内机构开展年度综合考评，内容包括但不限于从业情况、鉴定活动质量、鉴定报告水平等。

市住房城乡建设部门对各区考评结果进行汇总、公示，统一向社会公布全市年度综合考评结果，考评结果作为名录动态管理、信用评价及清退的重要依据。

第十三条 对名录内房屋安全鉴定机构实行清退机制，存在以下情形之一的，清出名录：

（一）每年被住房城乡建设部门行文通报3次及以上的或通报后拒不配合或拒绝整改的；

（二）申报材料造假，恶性竞争、扰乱本地房屋安全鉴定市场，经查证属实的；

（三）连续3年未承接鉴定业务的；

（四）开展的鉴定业务因违反法律法规，被作出正式行政处罚决定的；

（五）出具虚假鉴定报告或未按要求的在线报送鉴定报告3次及以上的，经查证属实的；

（六）因出具虚假或错误鉴定报告、非法转包给无资质主体，造成重大安全事故及不良社会影响的。

凡被我市清退的单位，在清退之日起算两年内不得申请入名录。

第十四条 鉴定机构从业人员存在以下情形之一的，予以清退：

（一）连续3年未参加继续教育培训；

（二）因工作失误造成重大安全事故的；

（三）同时在两家及以上机构挂靠、兼职，退休人员以挂证、异地兼职等方式变相从业，经查证属实的。

第十五条 房屋安全鉴定依据《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）选择包含安全性鉴定和使用性鉴定的可靠性鉴定，并应当依据《既有建筑鉴定与加固通用规范》（GB 55021）同时进行抗震鉴定。抗震鉴定、可靠性鉴定应当按相应技术标准进行。下列情况可以进行单项鉴定：

（一）应急鉴定、国家法规规定的安全性统一检查、临时性房屋需延长使用期限等情形，可以依据《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）仅选择安全性鉴定；民用建筑在使用性鉴定中发现安全问题时，可以依据《民用建筑可靠性鉴定标准》（GB 50292）仅选择安全性鉴定。

（二）民用建筑在使用维护的常规检查、有较高舒适性要求时，可以依据《民用建筑可靠性鉴定标准》（GB 50292）仅选择使用性鉴定。

（三）结构维修改造有专门要求、耐久性损伤影响耐久年限、存在明显振动影响、需进行长期监测时，可以依据《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）进行专项鉴定；工业建筑结构存在疲劳问题影响疲劳寿命时，可以依据《工业建筑可靠性鉴定标准》（GB 50144）进行专项鉴定。

依法通过竣工验收的新建房屋，在设计工作年限内未出现明显下沉、裂缝、倾斜、腐蚀等情形或未因自然灾害及火灾、爆炸等事故导致房屋受损的，无需开展房屋安全鉴定。房屋安全鉴定不得替代建设工程质量竣工验收，不得作

为工程质量验收合格的依据。

第十六条 对有明显危险构件或整体危险迹象的房屋，可以依据《危险房屋鉴定标准》（JGJ125）选择危险性鉴定；对农村地区自建的既有一层或两层住房开展危险性鉴定，可以依据《农村住房危险性鉴定标准》（JGJ/T 363）选择危险性鉴定。但危险性鉴定不得作为判定房屋结构安全的依据。

第十七条 建筑幕墙鉴定可以依据《建筑幕墙可靠性鉴定技术规程》（DBJ/T 15-88-2022）等相关规定选择包含安全性鉴定和正常使用性鉴定的可靠性鉴定。建设主管部门相关规定要求、大修或改造前、使用过程中或灾害、事故后发现可能影响安全问题等情形，可以依据《建筑幕墙可靠性鉴定技术规程》（DBJ/T 15-88-2022）仅选择安全性鉴定。

第十八条 房屋安全鉴定遇到特殊结构、特殊工艺、特殊使用环境等情形，无明确现行国家、行业或地方技术标准可以参照的，鉴定机构应当组织不少于3名副高级及以上职称相应专业专家进行论证，形成书面专家论证意见，作为鉴定依据，并与鉴定报告一并归档。

第十九条 房屋安全鉴定应当按下列程序进行：

- （一）初始调查，摸清房屋的历史和现状；
- （二）现场检测，记录各项参数，出具检测报告；
- （三）分析验算，整理技术资料；
- （四）评级定性，作出综合判断，提出处理建议；
- （五）出具鉴定报告。

第二十条 房屋安全鉴定机构及其从业人员应当按照法律法规、技术标准和合同约定进行鉴定，向鉴定委托人出具具有明确鉴定结论和处理意见的鉴定报告。

房屋安全鉴定报告应当由现场项目负责人或主要鉴定人员编制，应当使用规范的专业术语，经校对、审核、批准。房屋安全鉴定报告应当由一级注册结构工程师签章，涉及地基基础检测等的，应当同时由注册岩土工程师签章。鉴定报告内容应当包含委托事项、建筑物概况、鉴定依据、工程概况、仪器设备及人员信息、鉴定目的、范围和内
容、现场检查检测、结构复核验算、鉴定分析及评级、鉴定结论及建议和附件等内容。

房屋安全鉴定应当有两名以上鉴定人员参加。对特殊复杂的鉴定项目，鉴定机构可以另外聘请专业人员或邀请有关部门派员参与鉴定。

第二十一条 房屋安全鉴定机构应当在从事房屋安全鉴定活动前，将签订委托合同、鉴定外出计划等信息录入佛山市房屋安全鉴定监管平台，在鉴定报告出具后10日内完成在线报送，生成统一二维码，实现鉴定报告防伪查询溯源等功能，预防篡改、伪造、编造鉴定报告行为，房屋安全使用责任人有权督促房屋安全鉴定机构落实信息报送义务。各区住房城乡建设部门通过信息化手段对鉴定机构、鉴定合同、鉴定报告等实时查看管理，强化监督管理。

第二十二条 房屋安全鉴定委托人对鉴定结果存在异议的，应当自收到鉴定报告之日起30日内向市房屋安全鉴定专家委员会申请复核。复核期间，原鉴定报告的效力不受影响，但存在重大安全隐患的情形除外。市房屋安全鉴定专家委员会应当自受理复核申请之日起20个工作日内作出复核意见；情况复杂确需延长的，经审批可以适当延长，延长期限不得超过10个工作日，并应当将延长期限的理由书面告知申请人。参与原鉴定工作、与鉴定机构或委托人存在利害关系的专家应当回避。

复核意见认定原报告存在重大错误的，原鉴定机构应当依法更正、补充或重新出具；涉及危险房屋的，按《佛山市经营性自建房使用安全管理条例》《佛山市房屋使用安全管理规定》（佛府办〔2026〕4号）等有关规定执行。

申请复核应当提交以下材料：

- （一）房屋安全鉴定复核申请书；
- （二）申请人身份证明；
- （三）原房屋安全鉴定报告及相关附件材料；
- （四）与异议相关的佐证材料。

第二十三条 房屋安全鉴定机构对鉴定为危险性鉴定等级C或D级、安全性鉴定等级Csu（三）或Dsu（四）级、可靠性鉴定等级Ⅲ（三）或Ⅳ（四）级的房屋，应当在24小时内书面通知委托人，并通过佛山市房屋安全鉴定监管平台向房屋所在区住房城乡建设部门报送，住房城乡建设部门接到报告后应当按规定开展相关工作。危险房屋治理、安全隐患排查治理和应急处置按照《佛山市经营性自建房使用安全管理条例》《佛山市房屋使用安全管理规定》（佛府办〔2026〕4号）等有关规定执行。

第二十四条 鼓励市、区行业协会组织房屋安全鉴定从业人员继续教育，定期开展房屋安全鉴定学术交流和日常培训活动，建立主管部门管理监督与行业自律协同机制。

第二十五条 各级住房城乡建设部门应当加强对房屋安全鉴定机构的监督检查，每年开展专项检查不少于一次，对鉴定机构出具的本地区房屋的鉴定报告进行随机抽查和现场核查，鉴定机构应当配合。对不具备资格、不按相关标准规范进行房屋鉴定、出具虚假鉴定报告等行为，按规定认定上报相关责任单位和人员的不良行为记录，依法依规进行处理。

第二十六条 本办法自2026年10月1日起施行，有效期5年。

公开方式：主动公开

网站地图 隐私保护
免责声明 联系我们
关于我们

主办：佛山市人民政府办公室
技术支持：佛山市信息网络中心
政府热线：0757-12345 网站维护：0757-83035562

