

湖南省住房和城乡建设厅文件

湘建房〔2022〕122号

湖南省住房和城乡建设厅 关于印发《湖南省房屋安全鉴定管理指导性 意见》的通知

各州市住房和城乡建设局：

为进一步理顺我省房屋安全鉴定管理职能职责，加强房屋安全鉴定管理，我厅组织编制了《湖南省房屋安全鉴定管理指导性意见》，现印发给你们，请认真贯彻执行。

湖南省住房和城乡建设厅

2022年6月21日

湖南省房屋安全鉴定管理指导性意见

第一条 为进一步规范我省房屋安全鉴定活动，加强房屋安全鉴定管理，根据《建设工程质量管理条例》《建设工程质量检测管理办法》（原建设部令第141号）《城市危险房屋管理规定》（原建设部令第129号）等相关法律法规，结合我省实际，制定本意见。

第二条 本意见适用于我省行政区域内建成并投入使用的房屋安全和建筑幕墙安全（以下简称房屋安全）鉴定管理工作。国家另有其规定的从其规定。

第三条 省住房城乡建设厅负责全省房屋安全鉴定指导管理工作。

市、县级住房城乡建设主管部门具体负责本行政区域内房屋安全鉴定监督管理工作。

房屋所有权人或其法定委托管理使用者，以及房屋权属不清或房屋所有权人、历史遗留违法建筑当事人（管理人）下落不明的实际使用人为房屋安全责任人。

第四条 房屋安全鉴定应按以下原则确定鉴定类别：

（一）房屋安全鉴定一般应依据《民用建筑可靠性鉴定标准》（GB50292）选择包含安全性鉴定和使用性鉴定的可靠性鉴定。进行安全性鉴定的，应同时进行抗震鉴定。抗震鉴定、可靠性鉴定应按相应技术标准分别进行。下列情况可进行单项

鉴定:

1. 应急鉴定、国家法规规定的房屋安全性统一检查、临时性房屋需延长使用期限、使用性鉴定中发现安全问题等情形,可以依据《民用建筑可靠性鉴定标准》(GB50292)仅选择安全性鉴定;

2. 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》(GB50292)仅选择使用性鉴定;

3. 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,应依据《民用建筑可靠性鉴定标准》(GB50292)进行专项鉴定;

4. 原设计未考虑抗震设防或抗震设防要求提高的房屋、需要改变建筑用途和使用环境的房屋,应当依据《建筑抗震鉴定标准》(GB50023)进行抗震鉴定。

(二)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,但危险性鉴定不得作为判定房屋结构安全的依据。

(三)生产经营类房屋开业前进行鉴定的,应进行可靠性鉴定,严禁仅进行使用性鉴定,使用性鉴定不得作为判定房屋结构安全的依据。

第五条 房屋安全责任人应当按照下列规定委托房屋安全鉴定机构进行房屋安全鉴定:

(一)房屋明显倾斜、变形,或者房屋基础、梁、柱、楼

板、承重墙、外墙等建筑主体或者承重结构发生明显结构裂缝、变形、腐蚀的，应当自发现之日起五日内委托房屋安全鉴定；

（二）教育用房、医疗卫生用房、文化场馆、体育场馆、养老服务用房、交通站场、商场等公共建筑实际使用年限达到设计使用年限三分之二的，应当在达到设计使用年限三分之二的当年委托房屋安全鉴定；

（三）房屋设计使用年限届满后需要继续使用的，应当在达到设计使用年限的当年委托房屋安全鉴定；其中第二项规定的公共建筑设计使用年限届满的，还应当每五年进行一次房屋安全鉴定；

（四）设计图纸未标明设计使用年限或者设计图纸灭失的房屋实际使用年限满三十年需要继续使用的，应当在达到三十年的当年委托房屋安全鉴定；

（五）改造或增容、改建、扩建、移位以及建筑用途或使用环境改变前；

（六）大修前，或改变房屋使用功能、影响房屋安全使用的；

（七）对受到工程建设影响出现明显裂缝、变形、不均匀沉降等异常现象的房屋，建设单位应当委托房屋安全鉴定机构进行房屋安全鉴定。

（八）房屋存在重大险情；或因自然灾害、事故造成一定区域内成片房屋受损，且房屋需要继续使用；以及其他依法需

要进行房屋安全鉴定的，应进行房屋安全鉴定。

（九）其他可能影响房屋安全使用的。

第六条 建筑幕墙自竣工验收交付使用后，房屋安全责任人一般每十年进行一次安全鉴定。有下列情形之一的，应当进行安全鉴定：

（一）面板、连接构件或者局部墙面等出现异常变形、脱落、爆裂现象的；

（二）遭受风暴、地震、雷击、火灾、爆炸等自然灾害或者突发事件造成损坏的；

（三）与建筑幕墙相关的建筑主体结构经鉴定存在安全隐患的；

（四）其他可能影响公共安全的。

第七条 房屋安全鉴定须由以下单位进行：

（一）《建设工程质量管理条例》《房屋建筑工程抗震设防管理规定》规定的具有建筑工程专业乙级及以上相应资质等级的设计单位。鉴定需进行工程检测的，应委托《建设工程质量检测管理办法》规定的具有相应资质的工程质量检测机构进行检测；

（二）同时具有《建设工程质量检测管理办法》规定的地基基础工程检测、相应结构工程检测和见证取样检测资质的建设工程质量检测机构；

（三）依据《城市危险房屋管理规定》设立的房屋安全鉴

定机构。

本意见第五条第二项至第四项规定的鉴定，以及教育用房、医疗卫生用房、文化场馆、体育场馆、养老服务用房、交通站场、商场等公共建筑和总层数 10 层或总高度 35 米及以上的其他房屋因具有本意见第五条第一项情形，需要进行的鉴定，应当由本条第一款第一项规定的设计单位承担。

第八条 各市州、县市住房城乡建设主管部门应当根据第七条规定建立房屋安全鉴定机构名录库，供房屋安全责任人委托房屋安全鉴定时选择。房屋安全鉴定机构名录库应当通过市州、县市住房城乡建设主管部门门户网站予以公示。

第九条 房屋安全鉴定应按下列主要程序进行：

- （一）初始调查，摸清房屋的历史和现状；
- （二）现场查勘、测试、记录各种损坏数据和状况；
- （三）检测验算，整理技术资料；
- （四）全面分析，论证定性，作出综合判断，提出处理建议；
- （五）签发鉴定报告。

第十条 房屋安全鉴定机构应当按照国家有关规定、规范和标准对房屋进行安全鉴定，出具鉴定报告并提出处理意见。

房屋安全鉴定报告应由现场项目负责人或主要鉴定人员编制，应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，涉及地基基础的，

应当同时由注册岩土工程师签章，并加盖公章及“房屋安全鉴定专用章”后方可生效。鉴定报告内容应包含委托事项、建筑物概况、鉴定依据、工程概况、仪器设备及人员信息、鉴定的目的、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，必须有两名以上鉴定人员参加。对特殊复杂的鉴定项目，鉴定机构可另外聘请专业人员或邀请有关部门派员参与鉴定。

房屋安全鉴定机构依法对所出具的鉴定报告真实性、准确性负责，承担相应的法律责任。

对房屋安全鉴定机构的鉴定结论有异议的，鉴定委托人或者利害关系人可以自收到房屋安全鉴定报告之日起十个工作日内委托重新鉴定。委托重新鉴定涉及多个利害关系人的，房屋安全鉴定机构的确定等事宜可以由相关方自行协商。

第十一条 房屋安全鉴定机构应当自出具房屋安全鉴定报告之日起三日内，将房屋安全鉴定报告送达委托人并报房屋所在地街道（乡镇）和县级住房城乡建设主管部门备案。房屋安全鉴定机构对鉴定为危险房屋的，应当在 24 小时内书面通知委托人，同时报告房屋所在地街道（乡镇）和县级住房城乡建设主管部门，住房城乡建设主管部门接到报告后应按规定开展相关工作。

经鉴定属于非危险房屋的，鉴定机构应在鉴定报告中注明

在正常使用条件下的有效时限。

第十二条 房屋安全鉴定机构应建立鉴定项目档案，专人负责，长期保管，保证房屋安全鉴定检测数据、原始资料的可追溯性。

房屋安全责任人应将房屋安全鉴定报告及时送当地城建档案管理部门或相关部门存档备查。

第十三条 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，依法依规进行处理，并及时将违反法律法规及本意见的房屋安全鉴定机构从房屋安全鉴定机构名录库中剔除。

第十四条 2层及以下既有农村住房的安全性鉴定，按照《农村住房安全性鉴定技术导则》（建村函〔2019〕200号）执行。