**关于规范房屋安全鉴定管理工作的指导意见**

各市、县、自治县住房和城乡建设局、房产管理局,洋浦经济开发区规划建设土地局,各勘察设计、检测单位,各有关单位：

为规范我省房屋安全鉴定行业监管工作，加强对房屋安全鉴定单位及鉴定人员的监管，确保房屋安全鉴定的科学性和可靠性，维护社会公共利益和人民群众生命财产安全。根据《城市危险房屋管理规定》（建设部令第129号）及《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）等有关法律、法规、规范及标准，结合我省实际，现提出如下指导意见：

**一、鉴定机构**

从事房屋安全鉴定业务的鉴定单位应当是下列单位：

1. 具有相应勘察设计资质和能力的勘察设计单位。鉴定内容涉及检测的，该勘察设计单位应委托具有相应检测资质的检测单位进行检测。

（二）具有主体结构工程现场检测及地基基础工程检测资质的检测单位。鉴定内容涉及结构复核计算和质量评估的，该检测单位应委托具有相应勘察设计资质和能力的勘察设计单位进行复核计算出具结论报告。

**二、鉴定行为规范**

（一）房屋安全鉴定是指依据国家、省相关法律、法规以及技术标准、规范等，对房屋结构的完损程度或是否危及安全使用进行查勘、鉴别、检测、复核计算、评定的活动。

（二）房屋安全鉴定由房屋使用安全责任人或经房屋使用安全责任人认可的利害关系人委托房屋安全鉴定单位开展鉴定，房屋安全鉴定单位应当公开鉴定项目收费标准。

（三）委托进行房屋安全鉴定,委托方应当向房屋安全鉴定单位提供下列材料:

1.房屋安全鉴定委托书；

2.委托人身份证明;

3.房屋产权证或者证明房屋产权的其他有效证件,如果是经房屋使用安全责任人认可的利害关系人委托的应提供认可证明文件；

4.法律、法规规定的其他材料。
 （四）房屋安全鉴定单位接受鉴定委托后，应根据委托要求，确定房屋安全鉴定的内容和范围，编制专项鉴定方案，鉴定方案应当由鉴定项目活动相关单位的国家一级注册结构工程师审定签字。

（五）房屋安全鉴定单位应当严格按照相关法律法规、规范性文件、相关规范标准、鉴定方案进行现场查勘、检测、复核计算、综合评定等工作，并根据不同的鉴定目的，依据相应的标准按附件一要求出具鉴定报告。

（六）房屋安全鉴定单位进行现场鉴定工作时应当视频录像，同时有两名及以上鉴定人员参加，鉴定人员应当对鉴定过程进行实时记录并签名。记录可以采取笔记、拍照、录像等方式。

（七）对于结构特殊、环境复杂的国有资产的鉴定项目，委托方应当组织相关专家论证。

（八）检测单位对鉴定项目的检测工作应当视频录像，鉴定检测报告由检测人员、授权签字人、技术负责人按各自职责签字，并应由本单位国家注册结构工程师签审，加盖注册专用章。

（九）勘察设计单位对鉴定项目的复核计算和质量评估出具的结论报告应由本单位国家一级注册结构工程师签审，加盖注册专用章。

（十）房屋安全鉴定单位应建立鉴定项目档案，专人负责永久保管，保证房屋安全鉴定检测数据、原始资料的可追溯性。

（十一）房屋安全鉴定单位发现房屋存在重大险情，随时可能出现房屋倒塌等情形的，应当立即报告房屋所在市县建设行政主管部门或房屋行政管理部门。

（十二）各市县建设行政主管部门或房屋行政管理部门应当建立健全房屋安全鉴定管理工作制度。可通过建筑业协会成立鉴定专家委员会或者建立房屋安全鉴定工作专家库，依据自身职责和资源搭建管理平台，提供鉴定审查、 解决重大疑难技术问题等咨询服务。

（十三）房屋使用安全责任人或利害关系人对房屋安全鉴定单位的鉴定结论有异议的，可在收到鉴定报告之日起30个工作日之内申请开展专家审查。申请人从房屋安全鉴定工作专家库中随机抽取不少于3名（奇数）被审查鉴定单位以外的专家开展审查工作，申请人先行支付专家审查费用及其他相关费用。经专家审查改变鉴定结论的，该鉴定单位应当按照专家审查意见重新修正鉴定结论，并承担专家审查费用及其他相关费用。鉴定结论不变的，由申请人承担专家审查费用及其他相关费用。

**三、监督管理**

（一）各市县建设行政主管部门或房屋行政管理部门应对房屋安全鉴定单位实施定期或不定期的监督检查，逐步建立房屋安全鉴定单位的信用信息管理系统，记录并公布房屋安全鉴定单位及从业人员的基本情况、遵守法律法规和诚信经营的情况、受表彰或因违法被通报查处等情况。

（二）对房屋安全鉴定单位和鉴定人员的从业行为，相关单位和个人可向建设行政主管部门或者房屋行政管理部门咨询、投诉和举报。

（三）房屋安全鉴定单位存在以下行为的，责令限期改正，并按照有关法律法规的规定进行处理:

1．出具虚假鉴定报告的；
 2．未按照技术规范要求出具鉴定报告的；
 3．鉴定结论存在严重错误，或因鉴定失误发生较大事故的；
 4．存在其他严重违背公开、公平、公正和诚实信用原则行为的。

（四）在本省行政区域内从事房屋安全鉴定的房屋安全鉴定单位，应当到我省建设行政主管部门建立诚信档案手册。

海南省住房和城乡建设厅

 年 月 日

附件一：

报告编号：

**房屋建筑安全鉴定报告**

**项目名称：**

**鉴定单位：**

**报告日期: 　　　　 年　　月　　日**

**海南省住房和城乡建设厅监制**

**注 意 事 项**

1.本报告无鉴定批准人、审核人签字和盖鉴定单位国家一级注册结构工程师注册专用章无效，并须在封面、鉴定结论、骑缝三处加盖鉴定单位公章方为有效。

2.本报告涂改无效。

3.本报告未经同意请勿复印，报告复印件未在封面、鉴定结论、骑缝三处加盖鉴定单位公章无效，且不得用于各类广告宣传。

4.本报告不作为房屋建筑权属及建筑面积确认依据。

鉴定单位：

地 址：

电 话：

**（鉴定单位名称）安全鉴定报告**

报告编号 ： 　　　　　 　　　　　　　　　　　　　 共 页　第 页

|  |  |  |  |
| --- | --- | --- | --- |
| 委托人（单位） |  | 房屋属性 |  |
| 所有权人（单位） |  | 联系人 |  |
| 使用人（单位） |  | 电 话 |  |
| 管理人（单位） |  | 建造年代 |  |
| 房屋建筑名称 |  | 建筑面积 |  |
| 房屋建筑地址 |  | 鉴定面积 |  |
| 设计使用年限 |  | 结构类型 |  |
| 设计使用用途 |  | 建筑类别 |  |
| 实际使用性质 |  | 使用荷载 |  |
| 抗震设计依据设计依据 |  | 项目类别 |  |
| 抗震设防类别设防类别 | 设计 |  | 现行 |  | 鉴定类型 |  |
| 抗震设防烈度 | 设计 |  | 现行 |  | 检测日期 |  |
| 地质情况 |  |
| 历史状况 |  |
| 图纸资料 | 委托方提供 |  |
| 现场测绘 |  |
| 鉴定依据 |  |
| 备注 |  |
| 批准人 |  | 审核人 |  |
| 鉴 定 人 |  | 编写人 |  |
| 鉴定单位一级注册结构工程师 |  | （盖注册专用章） |

**（鉴定单位名称）安全鉴定报告（结论页）**

报告编号 ： 　　　　　 　　　　　　　　　 共 页　第 页

|  |
| --- |
| 现场检查检测情况及主要损坏：鉴定结论： 处理建议： |

**（鉴定单位名称）安全鉴定报告（正文）**

报告编号 ： 　　　　　 　　　　　　　　 　 共 页　第 页

|  |
| --- |
| 一、房屋建筑概况二、鉴定范围和内容三、检测鉴定的依据和设备四、现场检测项目及结果（如有应附检测报告）五、复核计算（如有应附结构复核计算书）六、鉴定评级七、鉴定结论及处理建议 |

**鉴定报告的有关要求**

1.鉴定报告的填写页应当包含房屋建筑基本信息、现场检查检测情况及主要损坏、鉴定结论和处理建议。鉴定报告的正文应当紧接处理建议另起一页开始；

2.“委托人（单位）”应当填写全称，且与签章一致，不得使用简称。联系人及其电话号码应当准确；房屋建筑名称和房屋建筑地址应当详细填写，不得使用简称；

3.“房屋属性”应当填写农村房屋、城镇房屋；

4.“房屋建筑设计用途”应当填写住宅、学校、幼儿园、办公用房、影剧院、商场、医院、体育场馆、车站、娱乐场所、工业厂房、其他等；

5.“房屋建筑实际使用性质”应当填写公共建筑、民用建筑、工业厂房；

6.“抗震设计依据”应当填写国家抗震设计相应规范号或无抗震设防；

7.“结构类型”应当填写木结构、砖木结构、砖混结构、钢筋混凝土结构、钢结构、其他等；

8.“建筑类别”应当填写高层房屋、多层房屋、单层房屋等等；

9.“项目类别”应当填写商品房、保障性住房、公共建筑、农村危改房、其他等；

10.“鉴定类型”应当填写安全性、使用性、抗震性、复核性、完损性等；

11.“地质情况”应当填写稳定地基区、滑坡区、崩塌区、沉陷区、地裂缝区、泥石流区、行洪区、采空区、其他等；

12.“历史状况”应当填写房屋建筑拆改情况、用途变更情况、评估与鉴定情况、维修情况等；

13.“图纸资料”应当填写有关房屋建筑的资料名称；

14.“鉴定依据”应当填写结论依据的主要鉴定标准，当依据规范、标准较多时，可在报告正文中列出；

15.“现场检查检测情况及主要损坏”、“鉴定结论”及“处理建议”的文字描述应当准确、简洁且应当与报告正文一致；

“现场检查检测情况及主要损坏”应当写明在资料核查及现场检查检测中发现的，影响鉴定结论的主要损伤及缺陷；

“鉴定结论”应当按照相应的规范、规程、标准，编写鉴定评级结论，且应当包含对鉴定结论的解释；

“处理建议”应当根据鉴定结论给出适合的建议；

16.鉴定报告正文应当做到信息完备、层次清楚、文字简练、结论准确，且包括下述七个部分：

（1）房屋建筑概况

（2）鉴定范围和内容

（3）检测鉴定的依据和设备

（4）现场检测

（5）复核计算

（6）鉴定评级

（7）鉴定结论及处理建议

17.鉴定报告正文中的图、表和照片应当放在鉴定报告框之内，图、表和照片应当有名称和编号，且与报告正文中提到的名称和编号一致；

18.鉴定报告签字栏，签字要本人手写，不能打印、代签或盖章；

19.鉴定报告应当保证下述质量：

（1）鉴定报告结论准确；

（2）鉴定报告信息完备、来源可靠，引用正确；

（3）鉴定过程清晰完整；

（4）报告依据的规范、标准合适有效；

（5）报告格式符合本规定要求，文字通顺。

20.鉴定报告的审核人应当由技术负责人签字，并保证下述质量：

（1）鉴定报告结论准确，信息充分、完备；

（2）鉴定报告引用的信息和数据准确，与存档的记录一致；

（3）鉴定报告正确使用有效规范、标准；

（4）鉴定报告文字通顺无误。

21.鉴定报告的批准人应当由鉴定单位的法定代表人签字，并保证下述质量:

 （1）鉴定结论正确;

（2）支持鉴定结论的信息和数据充分;

（3）鉴定结论的评判方法正确。