

# 盐城市住房和城乡建设局文件

盐住建物管〔2021〕21号

---

## 盐城市住房和城乡建设局 关于印发《盐城市房屋安全鉴定管理办法 (试行)》的通知

各县(市、区)住建局,盐城经济技术开发区住建局、盐南高新区住建局,各直属单位、局机关各处室,各房屋鉴定单位:

为了规范我市房屋安全鉴定活动,加强房屋安全鉴定监督管理,促进行业高质量发展,积极保障房屋居住和使用安全,现将《盐城市房屋安全鉴定管理办法(试行)》印发给你们,请认真贯彻执行。

盐城市住房和城乡建设局

2021年7月17日



# 盐城市房屋安全鉴定管理办法（试行）

## 第一章 总则

**第一条** 为了规范房屋安全鉴定活动，健全房屋安全鉴定市场机制，加强房屋安全鉴定监督管理，促进行业健康有序发展，保障房屋居住和使用安全，根据《城市危险房屋管理规定》（建设部令第129号）、《省政府办公厅关于切实加强既有建筑安全管理工作的通知》（苏政办发〔2020〕25号）、《省住房城乡建设厅关于切实做好城市既有房屋安全管理工作的通知》（苏建房管〔2017〕230号）、《盐城市社会法人和自然人守信激励与失信惩戒实施办法》（盐政规发〔2017〕2号）、《盐城市既有建筑安全管理办法》（盐政规发〔2021〕4号），并结合我市实际，制定本办法。

**第二条** 本市行政区域内从事房屋安全鉴定活动及其监督管理适用本办法。

**第三条** 本办法所称房屋安全鉴定，是指依据国家、省、市有关法律、法规以及现行规范、技术标准等，对房屋安全状况进行评估、鉴别和判定的活动，包括危险性鉴定、可靠性鉴定及专项鉴定。

**第四条** 市住房和城乡建设局负责全市房屋安全鉴定监督管理工作，建立房屋安全鉴定行业信用管理制度、房屋安全鉴定专家库及鉴定单位推荐名录等。日常事务性工作由盐城市房屋安

全鉴定中心具体实施。

各县（市、区）住房和城乡建设局负责本辖区内房屋安全鉴定监督管理工作。

**第五条** 依法设立的房屋鉴定单位从事房屋安全鉴定活动，应当遵守法律、法规、规章和其他规范性文件，严格执行国家标准、行业标准和地方标准，恪守职业道德。

**第六条** 按照《城市危险房屋管理规定》（建设部令第 129 号）需对城市房屋进行危险性鉴定的，应当由市、县（市）住房和城乡建设局设立的房屋安全鉴定机构负责鉴定，并统一使用“盐城市房屋安全鉴定专用章”或“XX 县（市）房屋安全鉴定专用章”。

## 第二章 房屋安全鉴定行为规范

**第七条** 房屋安全鉴定由房屋所有人或使用人委托房屋鉴定单位开展鉴定。

房屋鉴定单位接受鉴定委托应当与委托方签订书面合同，明确鉴定类型、范围、目的。房屋鉴定单位不得以承诺鉴定结论的方式承揽业务。

**第八条** 有下列情形之一的，房屋所有人或使用人应当按照本办法第六条规定申请房屋危险性鉴定：

- （一）建筑物达到设计使用年限拟继续使用的；
- （二）遭受地面沉陷、地震、台风、洪涝等重大自然灾害损

坏，或者因火灾、爆炸等事故造成一定区域内建筑物受损，需要继续使用的；

（三）当地基基础或结构构件出现明显沉降、裂缝、变形、损坏、腐蚀等异常现象，需要继续使用的；

（四）其他发生房屋损坏或危险情形，可能影响生命财产安全的。

房屋所有人或使用人有险不查，情况紧急的，房屋所在地镇人民政府、街道办事处可以委托鉴定，房屋所有人和使用人应当积极配合。

**第九条** 房屋鉴定单位接受鉴定委托后应编制鉴定方案，做好现场查勘、检测验算、综合评定等工作，并根据不同的鉴定目的，依据相应的标准出具鉴定报告。

**第十条** 从事房屋安全鉴定活动，应当严格执行《危险房屋鉴定标准》（JGJ125）、《民用建筑可靠性鉴定标准》（GB50292）、《工业建筑可靠性鉴定标准》（GB50144）、《江苏省既有房屋鉴定标准》（DGJ32/TJ 214）、《建筑抗震鉴定标准》（GB50023）等建设工程标准。

上述标准在本办法实施后修订的，按照鉴定时施行的标准执行。

**第十一条** 房屋鉴定单位应建立健全鉴定工作质量管理体系，加强内部质量考核，做到机构落实，人员责任落实，对鉴定工作实施有效监控。

**第十二条** 对一个委托事项开展鉴定，应当有两名以上鉴定人员参加。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。对于结构特殊、环境复杂的鉴定项目，鉴定单位可另外聘请专业人员。

**第十三条** 从事房屋安全鉴定需要开展检测活动的，检测机构应取得相应的资质证书，不得超资质范围检测。检测活动执行《建筑结构检测技术标准》(GB/T50344)、《房屋建筑和市政基础设施工程质量检测技术管理规范》(GB50168)等国家标准，不得伪造检测数据、出具虚假检测报告。

**第十四条** 房屋鉴定单位委托其他专业单位进行检测的，应当核验检测单位的资质。检测单位对其出具的书面检测报告的质量以及检测数据的真实性和准确性负责。房屋安全鉴定报告使用第三方检测数据形成鉴定结论的，房屋鉴定单位对检测报告承担连带责任。

**第十五条** 房屋鉴定单位出具鉴定报告，应根据项目的实际情况确定报告的主要内容及撰写深度，主要内容应包括委托事项概况、房屋基本情况、房屋损伤情况、检测内容与结果、结构复核及分析、鉴定评级过程、鉴定结论及处理建议，附件一般包括附图、照片、检测报告等。

房屋鉴定单位对其出具的鉴定报告质量负责。

**第十六条** 房屋鉴定单位应当建立档案管理制度。归档文件材料应包括委托鉴定合同、内部审核单、签发鉴定文书流程表、

现场查勘记录、检测记录、照片、房屋权属证明材料、房屋设计与施工资料、由专业检测机构出具的房屋检测报告、结构复核计算书、专家咨询意见等，保证房屋安全鉴定检测数据、原始资料的可追溯性。

**第十七条** 房屋鉴定单位在鉴定过程中发现房屋存在重大险情，或随时可能丧失结构稳定和承载能力、出现房屋坍塌等情形的，应当立即通知委托方采取相应措施，并同时报告房屋所在县（市、区）住房和城乡建设局。

按照本办法第六条鉴定为危险房屋的，房屋鉴定单位应当在24小时内将鉴定报告报送至房屋所在县（市、区）住房和城乡建设局。

### 第三章 监督检查

**第十八条** 各县（市、区）住房和城乡建设局建立房屋安全鉴定行业投诉受理和处理制度，公开投诉电话号码、通讯地址和电子邮件信箱。

**第十九条** 鉴定委托方、利害关系人认为房屋鉴定单位违反有关法律、法规或相关工程建设标准的，可以向房屋所在地县（市、区）住房和城乡建设局投诉。

县（市、区）住房和城乡建设局收到投诉后，应当及时调查、依法处理，并将处理情况回复投诉人。

**第二十条** 市住房和城乡建设局统筹建立全市房屋安全鉴

定专家库。专家库成员从本行业作风正派、技术水平高超、经验丰富的从业者中择优挑选。市、县（市、区）住房和城乡建设局可以采取政府购买服务的方式，邀请专家参与重大决策、行政检查、技术认定等方面的工作。有关专家库建立维护的具体办法另行制定。

**第二十一条** 市住房和城乡建设局建立全市房屋安全鉴定行业“双随机一公开”抽查工作机制。各县（市、区）住房和城乡建设局定期共同开展抽查活动。

**第二十二条** “双随机一公开”抽查主要检查下列内容：

- （一）委托鉴定受理材料是否齐全；
- （二）初始调查内容是否详尽；
- （三）现场查勘记录表内容是否齐全、与鉴定报告是否一致；
- （四）结构及构件检测方法和抽检数量是否满足相关标准要求，检测数据是否合法有效；
- （五）复核验算所采用规范和参数是否合理，采用的计算模型是否准确，复核验算资料是否齐全等；
- （六）原因分析是否具体明确，依据是否充分等；
- （七）所引用的鉴定标准是否准确，结论与委托事项是否相符，鉴定结论是否严谨、客观、公正；
- （八）处理建议是否有针对性、合理性和可行性；
- （九）鉴定文书编制是否规范、简洁、通顺，报告的编制人、审核人、签发人的主体资格是否符合要求，签字盖章是否符合规

定等；

(十) 归档材料是否齐全，档案保管是否符合要求；

(十一) 法律、法规和建设工程相关标准规定的其他事项。

房屋鉴定单位应当于每年7月15日、次年1月15日前向市房屋安全鉴定中心报送在本市房屋安全鉴定项目列表，注明项目名称、鉴定结论、所在地区等信息。

**第二十三条** 市、县（市、区）住房和城乡建设局实施监督检查时，有权采取下列措施：

(一) 要求鉴定机构或者委托方提供相关的文件和资料；

(二) 进入鉴定机构的工作场地(包括鉴定现场)进行抽查；

(三) 发现有不符合国家有关法律、法规和鉴定标准要求的鉴定行为时，责令改正。

## 第四章 信用管理

**第二十四条** 盐城市房屋鉴定单位信用信息分为守信信息、失信信息。

**第二十五条** 守信信息是指房屋鉴定单位受到各级政府、建设行政主管部门、行业协会等相关部门的表彰、奖励和表扬，取得对行业进步产生积极影响的成果，以及履行社会责任等方面的信息。

守信信息由房屋鉴定单位主动申报并提供相关证书材料，经所在县（市、区）住房和城乡建设局核实后认定。

**第二十六条** 对房屋鉴定单位守信行为，采取以下方式予以激励：

（一）优先纳入本市房屋鉴定单位推荐名录；

（二）建议相关部门或行业协会在评优、评先时优先考虑。

**第二十七条** 失信信息是指房屋鉴定单位在本市行政区域内从事房屋安全鉴定活动中违反相关法律、法规、规章、规范性文件、强制性标准和合同的信息。失信信息由失信行为发生地的市、县（市、区）住房和城乡建设局按以下方式进行认定：

（一）依据各级政府及相关部门对房屋鉴定单位作出的行政处罚、通报、责令改正等执法文书认定；

（二）在房屋安全鉴定中存在违约行为的，依据人民法院或仲裁机构生效的裁判文书认定。

**第二十八条** 对房屋鉴定单位失信行为，采取以下方式予以惩戒：

（一）信用提醒；

（二）诚信约谈；

（三）按照《关于对盐城市住房和城乡建设领域失信主体开展联合惩戒的合作备忘录》（盐发改信用〔2020〕230号）实施联合惩戒；

（四）法律、法规、规章规定的其他惩戒方式。

**第二十九条** 市、县（市、区）住房和城乡建设局认定房屋鉴定单位信用信息后，应当及时、准确、完整地向盐城市县一体

化信用平台归集。

**第三十条** 房屋鉴定单位对其信用信息有异议的，可以及时向市住房和城乡建设局提出异议申请。市住房和城乡建设局应当立即核实，并将结果告知申请人，信息采集有误的，及时更正。

**第三十一条** 市住房和城乡建设局建立全市房屋鉴定单位信用评价制度。房屋鉴定行业信用评价以年度为周期，评价结果分为 A 级（信用好）、B 级（信用较好）、C 级（信用一般）、D 级（信用差）四个等级。

房屋鉴定行业信用评价评分标准另行制定。

**第三十二条** 房屋鉴定行业信用评价结果通过信用中国（盐城）网站、市住房和城乡建设局网站向社会公开。

**第三十三条** 市、县（市、区）住房和城乡建设局根据房屋鉴定单位年度信用评级结果采取差异化的监管措施。对年度信用评级等级为 A 级、B 级的，合理降低抽查比例和频次；对年度信用评级等级为 D 级的，适当提高抽查比例和频次。

## 第五章 房屋鉴定单位推荐名录

**第三十四条** 为引导市场健康发展，市住房和城乡建设局按照公平、公开、自愿的原则，综合考量信用水平、专业资质、技术能力等因素，建立全市房屋鉴定单位推荐名录（下称推荐名录）。推荐名录实行动态管理，并定期向社会公布。

**第三十五条** 在本市依法从事房屋安全鉴定活动的单位可

以申请进入推荐名录。经审查符合下列条件的，纳入推荐名录：

（一）具备独立法人资格，并且经工商登记的营业范围中包括房屋安全鉴定内容；

（二）具有《建设工程质量管理条例》、《建设工程质量检测管理办法》规定的建设工程地基基础和主体结构检测资质（含在其他省、直辖市取得相应资质并按照有关规定在江苏省住房和城乡建设厅备案的）的单位，或者与具备上述资质单位签订了一年以上合作协议的建筑工程甲级资质设计院；

（三）建筑工程相关专业大专及以上学历的从业人员不少于 10 人，其中中级及以上职称人员不少于 4 名，技术负责人为一级注册结构工程师或建设工程专业的高级工程师，且从事房屋安全鉴定及相关工作达 5 年以上；

（四）配备开展房屋安全鉴定工作所必需的结构计算软件。

**第三十六条** 申请进入推荐名录，应当提交以下材料，并对申请材料的真实性负责：

（一）申请书（一式三份）；

（二）申请人、代理人身份证明材料、授权委托书；

（三）企业法人营业执照；

（四）本单位配备的检测仪器设备、结构计算分析软件清单及现场照片；

（五）相关检测资质证书（核对原件，收复印件）；

（六）专业技术人员名册、身份证复印件、学历证书、职称

证书、执业资格证书、岗位证书、劳动合同、社会保险证明（核对原件，收复印件）；

（七）技术负责人业绩证明；

（八）申请材料真实性承诺书。

盐城市房屋安全鉴定中心负责受理申报材料，自受理之日起10个工作日内，经市住房和城乡建设局审查，决定是否纳入推荐名录。

**第三十七条** 已纳入推荐名录的单位，发生经营范围、单位名称变更等变化事项的，应及时提交相关材料申请办理变更。

**第三十八条** 纳入推荐名录的单位按照上一年度房屋安全鉴定行业信用评价得分从高到低排序。

**第三十九条** 有以下情形之一，房屋安全鉴定委托方在合法、自愿的前提下，宜从推荐名录中择优选择鉴定单位：

（一）财政资金购买房屋安全鉴定服务的；

（二）宾馆、学校、商场、医院等人员密集场所经营单位委托房屋安全鉴定的；

（三）鉴定项目结构特殊、环境复杂，专业技术要求较高的。

**第四十条** 纳入推荐名录的鉴定单位存在以下情形的，将其从推荐名录中移除，三年之内不再列入推荐名录：

（一）提供虚假材料或其他欺骗手段申请入库的；

（二）因鉴定工作失误或错误，造成事故的；

（三）因房屋安全鉴定业务工作受到行政处罚的；

(四)连续两年房屋安全鉴定信用等级评为D级(信用差)的;

(五)存在其他违背公开、公平、公正和诚实信用原则行为的。

## 第六章 法律责任

**第四十一条** 房屋鉴定单位有以下行为之一的,由房屋所在地县(市、区)住房和城乡建设局责令限期改正,并列为一般失信行为:

(一)未按照技术规范和相关要求开展鉴定工作、出具鉴定报告;

(二)以承诺鉴定结论的方式承揽业务;

(三)合作检测单位提供虚假检测报告;

(四)未按照本办法第十七条将鉴定报告报送至房屋所在地县(市、区)住房和城乡建设局。

**第四十二条** 房屋鉴定单位有以下行为之一的,由房屋所在地县(市、区)住房和城乡建设局责令限期改正,并列为较重或严重失信行为:

(一)房屋鉴定单位伪造、更改数据、结论等实质性内容,出具虚假鉴定报告的;

(二)因鉴定工作失误或错误,造成事故的;

(三)鉴定活动中发现房屋存在重大险情,未及时通知委托

方采取相应措施及报告房屋所在地县（市、区）住房和城乡建设局。

**第四十三条** 房屋鉴定单位在鉴定过程中从事检测活动，违反本办法第十三条规定的，依照《建设工程质量检测管理办法》实施行政处罚。

**第四十四条** 市、县（市、区）住房和城乡建设局及其国家工作人员，在房屋安全鉴定管理中玩忽职守、滥用职权、徇私舞弊的，由其所在单位或者上级主管机关对直接负责的主管人员和其他直接责任人员依法给予处分；构成犯罪的，依法追究刑事责任。

## 第七章 附则

**第四十五条** 本办法自 2021 年 8 月 1 日起施行，试行期二年。



