

ICS 91.040.30

备案号: 27475-2010

# DB44

## 广东省地方标准

DB44/T 724—2010

---

### 广州市房屋安全鉴定操作技术规程

Guangzhou municipal housing structure  
safety appraisal regulations for technical Operations

2010-03-08 发布

2010-07-01 实施

---

广东省质量技术监督局 发布

## 前 言

本规程建立在广泛调研的基础上,总结了广州市房屋安全鉴定工作经验,对已有房屋安全鉴定各项指标的设置及其数值参考了JGJ 125 (2004年版)《危险房屋鉴定标准》、GB 50292-1999《民用建筑可靠性鉴定标准》、GB 50144-2008《工业建筑可靠性鉴定标准》、GB 50023-2009《建筑抗震鉴定标准》和有关设计施工规范的相关条款及参数,并与相关标准和规范相协调。本规程的编写格式严格按照GB/T 1的要求进行。

本规程的附录 A~B 为规范性附录,附录 C~D 为资料性附录。

本规程由广州市国土资源和房屋管理局提出。

本规程由广东省技术监督局归口。

本规程的起草单位:广州市国土资源和房屋管理局、广州市房屋鉴定事务所、全国房地产行业培训中心、广州市房屋安全鉴定协会。

本规程的主要起草人:刘仲国、卢伟生、何文中、张文广、何小菱、刘振庆、张卓然、麦慧民、白裕光、朱永飞、张杰、沈振中、李义生。

本规程为首次发布。

## 目 次

1 范围 .....	1
2 规范性引用文件 .....	1
3 术语 .....	1
4 基本规定 .....	2
5 房屋安全鉴定技术要点 .....	5
6 鉴定报告编写要求 .....	8
附录 A（规范性附录） 房屋安全鉴定委托书 .....	9
附录 B（规范性附录） 房屋安全鉴定报告编写格式 .....	10
附录 C（资料性附录） 标准用语说明 .....	13
附录 D（资料性附录） 标准条文说明 .....	14

# 广州市房屋安全鉴定操作技术规程

## 1 范围

1.1 本规程规定了房屋安全鉴定的术语、基本规定、房屋安全鉴定技术要点、鉴定报告编写要求等内容。

1.2 本规程规定确立了房屋安全鉴定的一般原则，适用于广州市行政区域内的已有房屋安全鉴定，省内其它城市可参照执行。

1.3 各房屋安全鉴定单位在开展房屋安全鉴定业务时，除应遵守本技术规程外，还应严格遵守国家现行的规范、标准、规程和相应的法律法规要求。

## 2 规范性引用文件

下列文件对于本文件的应用是必不可少的。凡是注日期的引用文件，仅注日期的版本适用于本文件。凡是不注日期的引用文件，其最新版本（包括所有的修改单）适用于本文件。

- GB 50023-2009 《建筑抗震鉴定标准》
- GB 50144-2008 《工业建筑可靠性鉴定标准》
- GB 50292-1999 《民用建筑可靠性鉴定标准》
- GB/T 50315-2000 《砌体工程现场检测技术标准》
- GB/T 50344-2004 《建筑结构检测技术标准》
- GB/T 8923-88 《涂装前钢材表面锈蚀等级和除锈等级》
- JGJ 8-2007 《建筑变形测量规范》
- JGJ/T 23-2001 《回弹法检测混凝土抗压强度技术规程》
- JGJ 125-99 《危险房屋鉴定标准(2004年版)》
- JGJ/T 136-2001 《贯入法检测砌筑砂浆抗压强度技术规程》
- CECS252:2009 《火灾后建筑结构鉴定标准》
- CECS 03:2007 《钻芯法检测混凝土强度技术规程》
- CECS 02:2005 《超声回弹综合法检测混凝土强度技术规程》
- CECS 21:2000 《超声法检测混凝土缺陷技术规程》
- 中华人民共和国建设部令第110号 《住宅室内装饰装修管理办法》
- 中华人民共和国建设部令 第129号 《城市危险房屋管理规定》
- 城住字[84]第678号 《房屋完损等级评定标准》
- 建标[2008]132号 《地震灾后建筑鉴定与加固技术指南》

## 3 术语

### 3.1 已有房屋 existing house

已建成二年以上且已投入使用的房屋。

### 3.2 房屋安全鉴定 housing appraisal

对已有房屋结构的工作性能和工作状态所进行调查、检测、分析验算和评定等一系列活动。

### 3.3 房屋安全性应急鉴定 housing safety emergency appraisal

通过对遇受外界突发事件的房屋进行紧急安全检查、检测，对房屋损坏程度及影响范围进行紧急评估。如：爆炸、火灾、台风、水淹、交通事故、地震、地质突变等突发事件引起的鉴定。

### 3.4 房屋完损等级评定 housing damaged rating

通过对房屋结构构件损坏情况、工作状态及完损等级进行鉴定评估。

### 3.5 房屋危险性鉴定 housing dangerous appraisal

对房屋结构构件的危险性和影响范围进行鉴定评估。

### 3.6 房屋可靠性鉴定 appraisal of reliability

对已有房屋的安全性、正常使用性所进行的调查、检测、分析验算和评定等一系列活动。

### 3.7 专项鉴定 special appraisal

针对已有房屋结构的专项问题或按照特定要求所进行的鉴定

### 3.8 房屋火灾后结构鉴定 housing structural assessment after fire

为评估火灾后结构可靠性而进行的检测鉴定工作。

### 3.9 房屋抗震鉴定 housing seismic appraisal

通过检查已有房屋的设计、施工质量和现状，按规定的抗震设防要求，对其在地震作用下的安全性进行评估。

### 3.10 房屋结构检测 inspection of building structure

为评定建筑结构工程的质量或鉴定既有建筑结构的性能等所实施的检测工作。

## 4 基本规定

### 4.1 鉴定类型

房屋安全鉴定类别可归纳为以下5种：

- 1 房屋安全性应急鉴定
- 2 房屋完损性鉴定
- 3 房屋危险性鉴定
- 4 房屋可靠性鉴定
- 5 房屋专项鉴定

### 4.2 鉴定范围

属于下列情况之一的房屋，应进行安全鉴定：

- 1 房屋地基基础或结构构件出现有明显下沉、裂缝、变形、等损坏现象的；
- 2 房屋遭受自然灾害或突发事件引起损坏现象的；
- 3 房屋存在拆改结构、改变使用功能或明显加大使用荷载的；
- 4 房屋超过设计使用年限需要继续使用的；
- 5 其它影响房屋安全需要进行专项鉴定的情形，如：施工可能影响的周边房屋鉴定，房屋损坏纠纷鉴定，房屋抗震性能鉴定等；

### 4.3 鉴定程序

#### 4.3.1 房屋安全鉴定基本程序按图 1 规定进行。

#### 4.3.2 受理房屋安全鉴定委托时，鉴定机构应根据委托内容查验下列证件，并复印留存：

- 1 房屋产权证或所有权有效证明；
- 2 房屋租赁合同；
- 3 仲裁或审判机关出具的房屋安全鉴定委托书、已发生法律效力裁定书、判决书等；

4.3.3 鉴定机构应指导委托人正确填写《房屋安全鉴定委托书》（见附录 A），委托书填写内容应与委托人持有合法证件的相应内容一致。委托人为单位的，委托书应加盖单位公章；委托人为个人的，应有委托人签字或加盖私章。

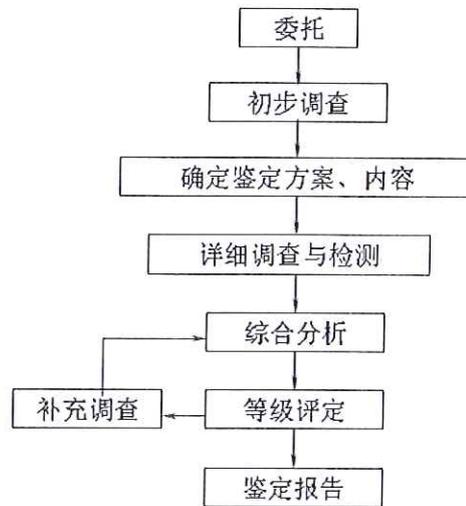


图1 房屋安全鉴定程序

#### 4.4 鉴定工作内容

房屋安全鉴定工作的主要内容包括：房屋初步调查、房屋安全鉴定方案、房屋详细调查、结构和构件检测、结构验算、鉴定评级、编制房屋安全鉴定报告等。

##### 4.4.1 初步调查

4.4.1.1 初步调查应包括图纸资料调查、使用历史调查和使用状况调查三个部分，调查时应考虑使用条件在目标使用年限内可能发生的变化。

4.4.1.2 图纸资料调查应包括工程地质勘察报告、设计文件（含建筑、结构设计图或竣工图，设计变更通知书等）、竣工验收技术资料（含隐蔽工程验收记录）、曾有过的房屋检测或安全鉴定报告及结构安全等方面出现问题的记录和处理情况。

4.4.1.3 房屋使用历史的调查应包括施工、维修与加固、用途变更与改扩建、使用条件变更以及受灾害等情况。

4.4.1.4 房屋使用状况的调查包括房屋的实际状况、使用条件、内外环境、房屋下部不良地质构造影响以及目前存在的问题等。

##### 4.4.2 房屋安全鉴定方案

房屋安全鉴定方案，应根据委托方提出的鉴定原因、范围、目的和国家相关检测鉴定技术标准、规范，经初步调查后综合确定。房屋安全鉴定方案宜包括下列主要内容：

- 1 房屋概况，主要包括房屋结构类型、建筑面积、总层数、设计、施工单位，建造年代等；
- 2 鉴定类别；
- 3 鉴定目的、范围和内容；
- 4 鉴定依据，主要包括鉴定所依据的标准及有关的技术资料等；
- 5 检测项目、检测方法以及检测的数量；
- 6 鉴定工作进度计划；
- 7 委托方应提供的资料及须协助的内容。

##### 4.4.3 详细调查与检测

4.4.3.1 详细调查与检测可根据实际情况选择以下内容：结构构件现状查勘、结构上的作用调查、地基基础工作状态查勘、结构构件检测等。

4.4.3.2 房屋结构构件现状查勘。查勘内容包括结构形式、结构的布置和构造、构件及其连接等，

应重点查勘结构构件缺陷及损伤（如变形、裂缝等）。

4.4.3.3 结构上的作用调查，主要是核实结构上的作用大小及确定验算所用的荷载和荷载效应，包括结构上的直接作用（荷载）和间接作用（如地基变形、混凝土收缩、焊接变形、温差变化或地震等引起的作用），必要时测试结构上的作用或作用效应。

4.4.3.4 房屋地基基础工作状态的查勘，主要是测量地基变形及其在上部结构中的反应，根据沉降观测资料和上部结构的工作状态分析判断基础的工作状态。必要时可开挖检查基础的裂缝、腐蚀和损坏情况等。对邻近有地下工程施工的房屋，还应调查地基土质分布情况、基坑支护方案、地下水流失等情况。

4.4.3.5 结构构件检测，包括构件尺寸及几何参数检测、建筑变形检测及材料力学性能检测三部分。结构构件检测应符合本规程第 5.6 节的要求。

#### 4.4.4 综合分析

4.4.4.1 根据详细调查的情况和结果，综合分析包括检测结果分析、结构构件承载力验算、房屋所存在问题的原因分析等。

4.4.4.2 检测结果分析，应符合国家或行业现行相关检测技术标准、规程的要求，当怀疑检测数据有异常值时，其判断和处理应符合国家现行有关标准的规定，不得随意舍弃数据。

4.4.4.3 结构构件承载力验算时，应遵守下列规定：

- 1 结构构件验算采用的结构分析方法，应符合国家相应的规范规定；
- 2 结构构件验算使用的验算模型，应与实际受力与构造状况相符。
- 3 结构分析采用的构件材料强度标准值，若原设计文件有效，且不怀疑结构有严重的性能退化或设计、施工偏差，可取原设计值，否则应根据现场检测确定。

- 4 结构分析所采用的计算机软件应能满足相关的技术要求。

- 5 结构分析时，应考虑结构工作环境和损伤对结构构件和材料性能的影响。包括构件裂缝对其刚度的影响、高温对材料性能的影响等。

- 6 构件和结构的几何参数应采用实测值。并应考虑锈蚀、腐蚀、腐朽、虫蛀、风化、局部缺陷或缺损以及施工偏差等的影响。

- 7 当结构受到地基变形、温差和收缩变形、杆件变形等作用，且对其承载有显著影响时，应考虑由之产生的附加内力。

- 8 当需检查设计责任时，应按原设计计算书、施工图及竣工图，重新进行一次复核。

4.4.4.4 当结构构件不具备验算条件时，必要时可通过现场荷载试验评价结构承载能力和使用性能。

4.4.4.5 房屋存在问题的原因分析因详尽明晰、科学客观。

#### 4.4.5 鉴定评级

4.4.5.1 房屋等级评定应按选用的鉴定标准要求进行，评定程序不得简化，且同一份鉴定报告不宜采用两种以上的鉴定标准编写。

4.4.5.2 可靠性鉴定包括安全性鉴定和正常使用性鉴定，其评定等级应按构件、子单元、鉴定单元三个层次进行。

4.4.5.3 房屋危险性等级评定，应以整幢房屋的地基基础、结构构件的危险程度及影响范围进行评级，结合房屋历史现状、环境影响以及发展趋势，全面分析，综合判断。

4.4.5.4 房屋专项鉴定应根据委托要求进行鉴定，房屋等级评定应符合相关鉴定标准的要求。

4.4.6 鉴定报告。鉴定工作完成后，应及时出具鉴定报告，并对鉴定报告承担相应的法律责任。鉴定报告的编写除遵守国家相应鉴定标准的要求外，还应符合本规程第 6 章的要求。

#### 4.5 鉴定行为规定

4.5.1 从事房屋安全鉴定的单位，应当依照有关规定办理备案手续。

4.5.2 进行房屋安全鉴定必须有两名以上（含两名）有鉴定资格的人员参加，并在报告中注明其执业注册证号。

- 4.5.3 鉴定报告编写人、审核人、审定人应严格区分，各签名栏应亲笔签名，确保鉴定报告质量。
- 4.5.4 鉴定报告发出前须加盖房屋安全鉴定专用章。
- 4.5.5 经鉴定属于危险房屋的，应及时发出危险房屋鉴定报告，同时将鉴定报告副本按要求报送房屋所在地的房屋安全行政主管部门。

## 5 房屋安全鉴定技术要点

### 5.1 房屋安全性应急鉴定

- 5.1.1 房屋安全性应急鉴定应根据房屋损坏现状和损坏发展趋势，及时出具鉴定意见，为决策方或委托方制定紧急处理措施提供技术依据。
- 5.1.2 房屋安全性应急鉴定，可结合房屋结构工作状态出具鉴定报告。
- 5.1.3 紧急处理意见应安全、可靠，具有可操作性。

### 5.2 房屋完损等级评定

- 5.2.1 房屋的完损等级应依据《房屋完损等级评定标准》进行评级。当房屋为危险房屋时，应采用 JGJ 125-99《危险房屋鉴定标准》（2004 版）进行评定。
- 5.2.2 房屋完损等级评定一般以幢为评定单位。房屋完损等级评定不包括工业建筑，不应涉及房屋原设计质量和原使用功能的鉴定。
- 5.2.3 有抗震设防要求的房屋，在评定房屋的完损等级时应结合抗震能力进行评定。
- 5.2.4 对于公共娱乐场所或经营场所房屋的完损等级鉴定，要突出房屋工作状态的查勘和房屋使用功能改变的情况，有条件的情况下可以结合原房屋设计功能进行核对。
- 5.2.5 对于木结构房屋的完损等级鉴定，可以借助一些常规的测量方法及鉴定人员的查勘经验，对房屋损坏情况的检查要详尽。

### 5.3 房屋危险性鉴定

- 5.3.1 房屋危险性鉴定一般应按照 JGJ 125-99《危险房屋鉴定标准》（2004 版）进行房屋危险性等级评定。也可依据 GB 50292《民用建筑可靠性鉴定标准》、GB 50144-2008《工业建筑可靠性鉴定标准》，根据房屋损坏特征及损坏程度（如：承载力、裂缝、变形、构造缺陷等）进行房屋安全性等级评定。
- 5.3.2 当需要通过结构检测验算决定构件或结构承载力时，应符合 4.4.3 和 4.4.4 条的规定。
- 5.3.3 当危险房屋等级评定为 C 级或 D 级时，应及时提出处理建议，包括危险性提示。属于历史风貌保护类或文物类的危险房屋，一般情况下不应提出拆除重建类的处理建议。

### 5.4 房屋可靠性鉴定

- 5.4.1 房屋可靠性鉴定可分为安全性鉴定和正常使用性鉴定，依据的鉴定标准为 GB 50292-1999《民用建筑可靠性鉴定标准》或 GB 50144-2008《工业建筑可靠性鉴定标准》。
- 5.4.2 按照《民用建筑可靠性鉴定标准》及《工业建筑可靠性鉴定标准》的相关规定，存在应进行可靠性鉴定或安全性鉴定情形的，应进行可靠性鉴定或安全性鉴定，不得仅按照《房屋完损等级评定标准》或《危险房屋鉴定标准》进行房屋完损等级鉴定或房屋危险性鉴定。
- 5.4.3 可靠性鉴定评级方法、分级标准及等级符号，应符合 GB 50292-1999《民用建筑可靠性鉴定标准》或 GB 50144-2008《工业建筑可靠性鉴定标准》的要求。
- 5.4.4 可靠性鉴定对象可以是房屋整体或所划分的相对独立的鉴定单元，亦可是结构系统或结构构件。
- 5.4.5 可靠性鉴定采用的检测方法、检测数量应满足相关规范要求。
- 5.4.6 房屋装饰装修过程中，因拆改房屋承重结构构件、增加使用荷载或改变使用条件而进行的可靠性鉴定，除按上述要求外，还应满足下列要求：

1 在原始资料调查阶段，必须收集该房屋的原设计图纸资料，了解装饰装修的内容，包括原房屋结构的拆改情况及荷载增加情况等。

2 结构承载力验算时，选用的计算模型、荷载、材料强度等均应符合结构拆改后实际受力与构造的状况，并应从抗震构造方面考虑其对房屋结构安全性的影响。

3 应遵守国家建设部 110 号令《住宅室内装饰装修管理办法》及地方法规的相关规定。

## 5.5 房屋专项鉴定

### 5.5.1 施工周边房屋安全鉴定

5.5.1.1 施工周边房屋安全鉴定，主要依据的鉴定标准为城住字[84]第 678 号《房屋完损等级评定标准》、JGJ 125-99（2004 版）《危险房屋鉴定标准》，也可依据 GB 50292《民用建筑可靠性鉴定标准》、GB 50144-2008《工业建筑可靠性鉴定标准》。

5.5.1.2 工程施工前周边房屋安全鉴定的主要目的是证据保全和确定房屋的安全等级，应符合下列要求：

1 鉴定前应要求委托单位提供拟施工建筑的基本情况，如施工场地平面图、场地地质资料、基坑支护形式、基坑开挖及降水方式情况、基础形式、开工时间及施工方案等。

2 应了解被鉴定房屋的基本情况，包括结构型式、地质资料、基础型式、使用历史及加固维修情况等。

3 对房屋的已有损坏部位应详细记录，对可能产生影响的部位及构件应进行特别检查，并宜留下影像资料。

4 鉴定时必须进行位移观测，建筑位移观测可根据需要，分别或组合测定建筑主体倾斜、水平位移、挠度和基坑壁侧向位移，并对建筑场地滑坡进行监测。

5、建筑主体倾斜测量应从两个方向进行，鉴定报告中应写清楚测量的位置、方向及变形值。

6 房屋已有裂缝的观测，要选取有代表性或对结构有影响的裂缝，作好裂缝观测标记，以观察裂缝的发展状况及周边工程施工对房屋的影响。

7 鉴定报告中应对房屋的损坏情况及安全程度进行评定，如不能评定等级的应说明其原因。

5.5.1.3 工程施工中或施工后的周边房屋安全鉴定，除应符合 5.5.1.2 条的要求外，尚应符合下列要求：

1 要根据施工单位提供的施工进度情况、近期工程沉降及位移的观测资料、被鉴定房屋的沉降观测资料，结合房屋的损坏状况，分析判断房屋地基基础的沉降是否已趋于稳定。

2 当基坑或地下工程有明显地下水渗漏或降水，已经造成地表沉陷和房屋基础不均匀沉降，应对周边房屋损坏进行安全性鉴定及变形监测。

3 施工后进行第二次鉴定时，应通过两次鉴定结果对比，分析房屋损坏原因，确定基坑或地下工程施工是否影响房屋安全及影响程度。

4 基坑或地下工程施工前未对周边房屋进行安全鉴定，应注意新旧裂缝的扩展情况，了解裂缝出现的时间，通过房屋损坏情况进行原因分析，对房屋的损坏原因能明确的应在鉴定报告中予以明确；未能明确的也要在鉴定报告中予以说明，如需要进行沉降监测等。

### 5.5.2 火灾后建筑结构鉴定

5.5.2.1 火灾后建筑结构鉴定以建筑结构构件的安全性鉴定为主，依据的鉴定标准为 CECS252:2009《火灾后建筑结构鉴定标准》。结构可靠性鉴定可根据建筑类型，按 GB 50292《民用建筑可靠性鉴定标准》、GB 50144-2008《工业建筑可靠性鉴定标准》进行。

5.5.2.2 建筑物发生火灾后应及时建筑结构进行检测鉴定，检测人员应到现场调查所有过火房间和整体建筑物。对有垮塌危险的结构构件应首先采取防护措施。

5.5.2.3 火灾后建筑结构鉴定调查和检测的内容应包括火灾影响区域调查与确定、火场温度过程和温度分布推定、结构内部温度推定、结构现状检查与检测。

5.5.2.4 火灾后结构整体和构件的检查与检测，包括火灾后结构的整体和构件损伤程度的检查和结构材料性能检测。对直接暴露于火焰或高温烟气的结构构件，应全数检查烧灼损伤状况。在检测环境条件允许的情况下，应对烧灼和相近非烧灼的结构构件进行损伤比对。

5.5.2.5 火灾后建筑结构鉴定调查和检测的对象应为整各建筑结构，或者是结构系统相对独立的部分结构；对于局部小范围火灾，经初步调查确认受损范围仅发生在有限区域时，调查和检测对象也可考虑火灾影响区域范围内的结构或构件。

5.5.2.6 火灾后的结构分析，应针对不同的结构或构件（包括节点连接），考虑火灾后结构残余状态的材料力学性能、连接状态、结构几何形状变化和损伤等进行结构分析与构件校核。

1 火灾后结构构件的抗力，在考虑火灾作用对结构材料性能、结构受力性能的不利影响后，可按

照现行设计规范和标准的规定进行验算分析。

2 对于烧灼严重、变形明显等损伤严重的重要结构构件，必要时宜通过试验检验分析确定。

### 5.5.3 房屋损坏纠纷鉴定

5.5.3.1 房屋损坏纠纷鉴定，视委托鉴定的内容、目的和房屋结构的实际情况确定鉴定方法。鉴定标准可依据城住字[84]第 678 号《房屋完损等级评定标准》、JGJ 125-99（2004 版）《危险房屋鉴定标准》、GB 50292《民用建筑可靠性鉴定标准》、GB 50144-2008《工业建筑可靠性鉴定标准》等相关规范。

5.5.3.2 接受房屋损坏纠纷鉴定委托前，应认真了解委托方委托鉴定的内容及目的，并向委托方了解房屋损坏情况，当目前的技术手段满足不了委托要求的，应向委托方予以说明。

5.5.3.3 在进行房屋损坏纠纷现场鉴定前，应结合双方的纠纷内容及矛盾焦点，制定具体的鉴定内容及有效的鉴定方案。

5.5.3.4 检查过程应公开、公正，要认真听取纠纷双方陈述，了解房屋的使用历史及装修、改造等情况，并应在现场对纠纷双方提供的资料予以确认。

5.5.3.5 现场查勘的内容应详尽，涉及部位均应检查，对双方矛盾焦点部位应予以重点检查。对因房屋建筑质量引起的纠纷，应进行结构构件材料性能的检测及承载能力验算；对因房屋渗漏引起的纠纷，应设法找出渗漏的部位、水源及产生的原因。当检测条件允许情况下，可采用灌水试验，必要时应凿开检查。

5.5.3.6 鉴定报告中除对房屋的损坏程度、安全状况进行评定外，还应根据委托书的要求，对房屋损坏的原因地进行详尽分析，但不应涉及赔付问题的内容。

### 5.5.4 房屋抗震鉴定

5.5.4.1 房屋抗震鉴定应依据GB 50023-2009《建筑抗震鉴定标准》进行。

5.5.4.2 已有房屋的抗震鉴定，应包括以下内容和基本要求

1 搜集房屋的勘察报告、施工和竣工验收的相关原始资料；当资料不全时，应进行现场检测，包括建筑图及结构平面布置图的测绘、结构构件尺寸的量测、建筑材料强度的检测等。

2 根据其使用功能、地区的设防烈度，按照 GB 50223《建筑工程抗震设防分类标准》的要求，划分其设防类别（甲、乙、丙、丁类）

3 根据建筑的建造年代和实际需要，确定其后续使用年限，并确定其抗震鉴定方法，即划分为 A、B、C 类建筑。

4 根据各类建筑结构的特点、结构布置、构造和抗震承载力等因素，采用相应的逐级鉴定方法，进行综合抗震能力分析。

5 对现有建筑整体抗震性能做出评价，对不符合抗震鉴定要求的建筑提出相应的抗震减灾对策和处理意见。

5.5.4.3 抗震鉴定方法分为两级。第一级鉴定以宏观控制和构造鉴定为主进行综合评价，第二级鉴定应以抗震验算为主结合构造影响进行综合评价。除 A 类建筑第一级鉴定符合各项要求可评为满足抗震鉴定要求、不再进行第二级鉴定外，其余均需进行第二级鉴定，并根据第一、二级抗震鉴定结果综合评定是否满足抗震鉴定要求。

### 5.6 房屋结构检测

5.6.1 已有房屋的结构检测应遵循GB/T 50344-2004《建筑结构检测技术标准》、GB/T 50315-2000《砌体工程现场检测技术标准》、JGJ 8-2007《建筑变形测量规范》等标准、规范和其它专项检测技术规程的规定。

5.6.2 已有房屋的结构检测，应根据鉴定的类别、目的及房屋结构现状，确定检测项目、检测方法 & 检测数量。

5.6.3 已有建筑结构检测方法按下列原则确定：

1 宜选用对结构构件无损伤或微损伤的检测方法。当选用局部破损的取样检测方法或原位检测方法时，宜选择结构构件受力较小的部位，且不应损坏结构的安全性。

2 当对古建筑和有纪念性的已有房屋结构进行检测时，应避免对房屋结构造成损伤。

3 当房屋需要安全性监测时，应根据结构的受力特点制定监测方案。

4 当现有的无损检测方法难以保证检测结果的精度时，应局部凿开或破损进行验证。

5.6.4 已有房屋结构检测的抽样方案，可根据检测项目的特点按下述原则选择：

- 1 外部缺陷的检测，宜选用全数检测方案；
- 2 几何尺寸与尺寸偏差的检测，宜选用传力树上的构件进行抽样；
- 3 结构连接构造的检测，应选择对结构安全影响大的部位进行抽样；
- 4 结构构件材料强度的检测，按检测批量评定时，应进行随机抽样，且最小样本容量宜符合 GB/T 50344-2004 《建筑结构检测技术标准》第 3.3.13 条的规定。

5 构件结构性能的实荷检验，应选择同类构件中荷载效应相对较大和施工质量相对较差构件或受到灾害影响、环境侵蚀影响构件中有代表性的构件。

6 需要扩大检测范围时应沿同层同类构件扩展，不得随意选取。

5.6.5 当为下列情况时，检测对象可以是单个构件或部分构件；但检测结论不得扩大到未检测的构件或范围。

- 1 委托方指定检测对象或范围；
- 2 因环境侵蚀或火灾、爆炸、高温以及人为因素等造成部分构件损伤时。

5.6.6 检测时应确保所使用的仪器设备在检定或校准周期内，并处于正常状态。仪器设备的精度应满足检测项目的要求。

5.6.7 检测机构和检测人员，应符合国家规定的有关资质条件要求；现场检测工作应由两名或两名以上检测人员承担。

5.6.8 已有房屋结构检测，应根据相应标准规范的规定，给出所检测项目的评定结论，并能为建筑结构的鉴定提供可靠的依据。

## 5.7 鉴定资料的管理

5.7.1 鉴定机构必须建立鉴定项目管理台帐并装订成册，鉴定资料主要包括下列内容：

- 1 鉴定合同或委托书；
- 2 委托人提供的重要资料复印件；
- 3 编制完整、签发手续齐全的鉴定报告原件；
- 4 现场查勘记录、影像资料和委托检测的报告书；
- 5 承载力复核算资料；

5.7.2 对危险房屋，鉴定资料还应保存房屋的外观照片、危险部位的损坏照片及在《危险房屋管理系统》报送后的回执打印件。

5.7.3 归档资料的整理、程序、方法、手续等均应符合档案管理的有关规定。

## 6 鉴定报告编写要求

6.1 房屋鉴定报告宜包括房屋概况、鉴定目的和内容、鉴定依据、现场检查检测结果、结构承载力复核结果、房屋损坏原因分析、鉴定评级、鉴定结论、处理建议、附检测报告及相关图纸等部分。具体可根据 4.1 条不同的鉴定类别选取。

6.2 鉴定报告编写格式可参照附录 B 执行。

## 附录 A

## (规范性附录)

## 房屋安全鉴定委托书

受委托单位：

受理编号： 年 第 号

委托方 信息	委托方名称				联系人	
	委托方地址				联系电话	
房屋概况	房屋地址				结构类型	
	房屋名称				建筑年代	
	房屋层数		设计用途		现用途	
	建筑面积		鉴定面积		鉴定部位	
	权属性质		产权人		使用人	
	设计单位			施工单位		
	图纸资料					
鉴定类别	<input type="checkbox"/> 应急性安全鉴定 <input type="checkbox"/> 房屋完损等级鉴定 <input type="checkbox"/> 房屋危险性鉴定 <input type="checkbox"/> 房屋可靠性鉴定 <input type="checkbox"/> 施工周边房屋鉴定 <input type="checkbox"/> 灾后建筑结构鉴定 <input type="checkbox"/> 房屋损坏纠纷鉴定（司法鉴定） <input type="checkbox"/> 房屋抗震鉴定 <input type="checkbox"/> 其他鉴定					
委托鉴定原因及内容	<p style="text-align: right;">委托方签字（或盖章）： 年 月 日</p>					
备注	1、委托人因故撤消鉴定时，须书面通知鉴定单位。已进行的部分工作，需照实缴纳费用。 2、委托人交齐鉴定费后，凭交费单据领取鉴定文件及图纸资料。 3、鉴定单位对鉴定项目的资料及鉴定报告负有保密责任，不得擅自公开或泄露给他人。					

收件人：

收件日期： 年 月 日

附录 B  
(规范性附录)  
房屋安全鉴定报告编写格式

B.1 鉴定报告格式一

B.1.1 封皮

编号：房安鉴 2009XXX

XX 市房屋安全鉴定所

2009-X-X

---

房屋安全鉴定报告

项目名称：XXXXXXXXXXXXXXXXXX

鉴定类别：房屋危险性鉴定

委托单位：XXXXXXXXXXXXXXXXXX

鉴定机构：(盖章)

---

单位名称：XXXXXXXXXXXXXXXXXX

单位地址：XX 市 XX 区 XXX 道（街、路）XX 号

邮政编码：XXXXXX

单位电话：XXX-XXXXXX

传 真：XXX-XXXXXX

B1.2 内容

XX市XX区XX路X号楼  
结构安全性鉴定

报告编号：房安鉴 2009XXX

委托单位：XXXXXXXXXXXXXXXXXX

鉴定地点：XX市XX区XX路X号大楼

鉴定类别：房屋安全性鉴定

鉴定时间：XXXX年X月X日

一. 建筑物概况：

二. 鉴定目的、内容：

三. 鉴定依据：

四. 检测仪器：

五. 检查结果：

六. 检测验算：

七. 原因分析：

八. 鉴定评级：

九. 鉴定结论：

十. 处理建议：

十一. 附图、照片

(以下空白)

鉴定人：

审核人：

审定人：

XXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXX

XXXX年X月X日

## B.2 鉴定报告格式二

## 房屋安全鉴定报告

报告编号:

年 月 日

委托单位 (委托人)				联系人	
				联系电话	
房屋地址				结构形式	
房屋名称				建筑年代	
建筑面积 m <sup>2</sup>		层 数		房屋用途	
鉴定部位		鉴定面积 m <sup>2</sup>		产权性质	
委托日期		鉴定日期		有效日期	
鉴定类别				鉴定等级	
主要 损坏 情况 综述					
鉴定 结论					
处理 建议					
现场 鉴定 人员	姓 名	技术职称	执业注册证号	签 名	
编写人					
审核人					
审定人					
鉴定机构 (公章)					
年 月 日					

附录 C  
(资料性附录)  
标准用语说明

C.1 执行本标准的条文时，要求严格程度的用词，以便执行中区别对待。说明如下：

1. 表示很严格，非这样做不可的用词：

正面词采用“必须”；反面词采用“严禁”。

2. 表示严格，在正常情况下均应这样做的用词：

正面词采用“应”；反面词采用“不应”或“不得”。

3. 表示允许稍有选择，在条件许可时首先应这样做的用词：

正面词采用“宜”；反面词采用“不宜”。

4. 表示允许有选择，在一定条件下可以这样做的，采用“可”。

C.2 条文中必须按指定的标准、规范或其它有关规定执行时，其写法为“应按……执行”或“应符合……要求”。

附录 D  
(资料性附录)  
标准条文说明

**D.1 范围(1, 代表它是对应本标准第1章的条文说明, 以下同理)**

本条文明确了本规程的适用范围和房屋安全鉴定的基本原则。

制定本规程的目的是为了规范房屋安全鉴定操作行为, 提高房屋安全鉴定准确性和技术水平, 确保房屋安全鉴定工作质量, 使房屋安全鉴定工作规范化、科学化, 实现鉴定行为的规范操作。

**D.2 规范性引用文件**

引用文件, 其随后所有的修改单(包括勘误的内容)或修订版均适用于本程。本规程依据国家相关法律法规结合广州市实际情况制定, 除应执行本规程外, 尚应遵守国家现行的相关规范、标准、规程的要求。

**D.3 术语**

本规程的术语注意了与相关标准的协调和统一, 从鉴定的角度对相关术语进行了解释和说明。

**D.4 基本规定**

基本规定是房屋安全鉴定工作必须遵循的准则, 随着鉴定目的、内容的不同, 房屋安全鉴定工作可以细化, 但不能简化和随意取舍。

**D.4.1 房屋鉴定类型**

房屋鉴定类型是多种多样的, 不局限以上几种类型, 这里是将相似的鉴定类型进行归类, 目的是防止鉴定类型繁杂和简单的鉴定项目复杂化。

**D.4.2 房屋安全鉴定的范围**

房屋安全鉴定范围的划分, 主要是提示委托方在正常或非正常使用房屋的情况下, 针对房屋使用现状进行房屋安全鉴定。鉴定机构应委托方的需求, 在规定的时间内, 按照鉴定范围确定鉴定类别, 根据鉴定能力开展房屋鉴定工作。

**D.4.3 房屋安全鉴定程序**

房屋安全鉴定程序是鉴定工作质量的保证。房屋安全鉴定程序可以根据鉴定项目的不同进一步细化, 但不得简化。房屋安全鉴定过程要按程序办事, 不按程序操作很容易出问题。

查验证件是鉴定程序中的值得注意的事项, 在区别建筑是否违章有着重要意义。还有查验证件有利于鉴定工作的顺利开展。如相关人提出房屋安全鉴定时, 应征得产权人或使用人的同意, 不然容易产生纠纷。

鉴定机构应正确指导委托人填写《房屋安全鉴定委托书》, 填写内容应真实有效。

**D.4.4 鉴定工作内容**

本条规定了房屋安全鉴定工作的主要内容, 由于鉴定类别的不同, 鉴定工作内容可以结合项目实际情况进行调整, 但不得故意简化或漏项。

D.4.4.1~4.4.2 这两条规定的内容和要求, 是做好以下各部分工作的前提条件, 是进入现场进行详细检查、检测需要做好的准备工作。接受鉴定委托, 不仅要明确鉴定目的、范围和内容, 同时还要按规定要求做好初步调查, 特别是对比较复杂和陌生的工程项目更要做好初步调查工作, 才能制定出符合实际、符合要求的鉴定方案, 确定下一步工作大纲并指导下一步的工作。

房屋安全鉴定方案, 应根据委托方提出的鉴定原因、范围和目的及国家相关检测、鉴定标准、规范, 经初步调查后综合确定。鉴定方案应及时告知委托人。

D.4.4.3 详细检查与检测是鉴定的关键性工作。不应有疏漏, 否则影响鉴定的结论和鉴定报告的科学性。详细调查与检测的工作内容, 可根据实际鉴定需要进行选择。工程鉴定实践表明, 搞好现场详细调查与

检测工作,才能获得可靠的数据、必要的资料,是进行下一步综合分析、验算与评定工作的基础,也就是说,确保详细检查与检测工作的质量,是决定鉴定工作好坏的关键之一。为此,本规程对该部分工作内容作了明确规定。定要充实可靠,各类查勘记录要妥善保管,现场照片要齐全,这样有利于鉴定分析和鉴定报告的审核。

结构和构件检测属于比较成熟的技术,本规程第 5.6 节有独立的章节规定。对于已有房屋鉴定中的检测工作不再进行新的规定,目前的检测方法基本满足房屋安全鉴定的基本要求。

**D.4.4.4 综合分析是确保进行正确评级的基础。需要说明的是:**

1 检测工作完成后,应及时进行检测数据的处理和分析,数据的处理和分析应符合国家或行业相关技术标准、规程的规定,不得随意处理。当发现检测数据不足或不准确时,应及时进行补充检测。

2 在已有房屋安全性或可靠性鉴定中,对结构构件的承载力进行验算,是一项十分重要的工作。为了求得科学合理的结构,本规程对承载力验算采用的分析方法、验算模型、材料强度标准值取值、计算程序及几何参数取值均做了明确规定。关于验算采用的结构分析方法,在实际鉴定工作中可结合实际情况按以下原则操作:

a) 对于存在加建、改建和改变使用功能的房屋结构分析,宜采用现行设计规范为依据是比较切合实际的。因为加建、改建和改变使用功能的过程,已改变了房屋的原设计条件,用原设计规范进行验算显然是不科学的。

b) 对于不存在加建、改建和改变使用功能的房屋结构分析,仅为评定原结构质量时,宜采用原设计规范为依据是比较客观的,因为房屋现状是根据原设计规范设计的我们应该尊重事实,但应结合现行设计规范查找房屋结构不足的部分,并提出完善建议,对房屋的安全使用是有利的。

3 对房屋结构存在的问题,如结构构件的缺陷、损伤及承载力不足,要详尽分析产生的原因和对结构性能的影响。

**D.4.4.5 鉴定评级**

房屋安全鉴定时,房屋等级的评定应按选用的鉴定标准要求,评定程序不得简化、评定应该明确,且评定的等级应符合相应鉴定标准的分级标准要求。

对于可不参与鉴定的构件或可直接评定等级的构件及房屋,应满足选用的鉴定标准的具体规定。

**D.4.5 鉴定行为规定**

为确保鉴定结论的科学、公正,鉴定行为必须规范,除遵守国家相关的技术标准外,根据广州市的实际情况,本条对鉴定行为进行了规定,在此说明如下:

1、广州市已于 2003 年底开放房屋安全鉴定市场,允许社会上的设计单位、科研院所和民营公司从事房屋安全鉴定业务,实行鉴定鉴定的备案管理。根据《广州市房屋安全管理规定》和《广州市房屋安全鉴定单位备案管理规定》,在广州市行政辖区内开展房屋安全鉴定业务的单位,应当到广州市国土资源和房屋管理局办理备案手续,具体由广州市房屋鉴定事务所负责。

2、广州市房屋鉴定人员实行资格证和执业注册管理制度。根据《广州市房屋安全鉴定员资格及执业注册管理办法》,鉴定员考取鉴定员资格证后,应向市房屋安全鉴定协会申领执业注册证书,方可从事房屋安全鉴定工作。

3、鉴定报告实行鉴定人负责制度,鉴定责任事故要追溯行为当事人的法律责任,故在鉴定报告中要求编写人、审核人、审定人分开,并要在签名栏内亲笔签名,一是严格鉴定报告质量把关、二是明确责任。

4、经鉴定属于危险房屋的应将鉴定报告副本报送辖区国土资源和房屋管理分局,以备对危险房屋将产生的公共安全进行紧急处理。

**D.5 房屋安全鉴定技术要点**

房屋安全鉴定技术要点的核心,是推行房屋安全鉴定工作质量的规范化、标准化。作为鉴定机构和鉴定从业人员应该在自律的基础上,按照鉴定标准和自身的技术水平规范操作。通过有效的工作程序和

规章制度的约束，完成鉴定工作。其目的是减少房屋鉴定工作质量的瑕疵和司法纠纷，推动房屋安全鉴定行业的健康发展。

加强房屋安全鉴定技术的管理，规范鉴定行为，我们对日常开展的鉴定项目的鉴定形式进行规范性的梳理。其目的是在本规程的要求下把房屋安全鉴定工作做的更好。

#### D.5.1 房屋安全性应急鉴定

房屋安全性应急鉴定是房屋安全鉴定的一种特殊形式。如：爆炸、火灾、地震、地质突变、台风、水淹以及交通事故等突发事件引起的房屋损坏。这一类鉴定带有公益性，有一定的时限要求，决策方或委托方对房屋损坏情况需要紧急处理。由于鉴定条件的局限性，房屋安全应急鉴定多以紧急处理建议的形式提出，如紧急排险等。紧急处理建议应安全、可靠，具有可操作性。

对于因外界突发事故引起的房屋损坏的紧急鉴定，应按照现行相适用的鉴定标准的要求进行安全性鉴定。

房屋安全应急鉴定由于时间和现场的局限，其检测量及测试数据不能及时提供，按照主要数据齐全并能说明问题即可。

#### D.5.2 房屋完损等级评定

房屋完损等级评定适用于：房屋结构体系较简单、住宅使用功能为主、破损直观的房屋等级评定以及对房屋的完好程度评定。对于构成房屋危险的房屋，应采用 JGJ 125《危险房屋鉴定标准》进行评定。城住字[84]第 678 号《房屋完损等级评定标准》属于经验定性型评定，必要时才依靠检测数据。因此对于危险性房屋、工业建筑、原设计质量和原使用功能的鉴定有局限而不适用，其优点是凭直观房屋损坏状况评定房屋等级，方法简单快捷。

对于公共娱乐场所或经营场所房屋的年审鉴定，要突出房屋工作状态的查勘和房屋使用功能改变的情况。

木结构房屋在我国属于非常成熟的一类建筑，直观性比较强，可以借助一些常规的测量方法及鉴定人员的经验而进行的鉴定。

#### D.5.3 房屋危险性鉴定

房屋危险性鉴定按无危险点、有危险点、局部危险、整体危险四个等级进行鉴定评级，对于房屋维修和排危处理有明确的指导意义。

危险房屋的处理建议应符合《城市危险房屋管理规定》的要求。同时也应根据损坏情况和经济合理对房屋提出技术性维修意见。

历史风貌保护类的或文物类的房屋，属于抢救性保护的建筑，其历史、文化和科学价值很大，这一类房屋鉴定应该高度重视，一般情况下不提出拆除重建类的处理建议，应该以修旧如旧或保持原风貌的建议为主，避免产生不必要的矛盾。

#### D.5.4 房屋可靠性鉴定

房屋可靠性鉴定适用于：建筑物超过设计基准期继续使用的鉴定；建筑物改变使用用途或使用条件的鉴定；建筑物大修前或加层、扩建前的鉴定；建筑物出现结构性损坏或存在严重质量缺陷的鉴定；重要建筑物的安全鉴定；临时性建筑物需要延长使用期的鉴定等。

房屋可靠性鉴定应严格按照国家颁布的可靠性鉴定标准进行鉴定，按安全性和使用性鉴定要求进行分类评定等级，综合后评定房屋等级。可靠性鉴定要求数据齐全，层次分明，处理建议要具有可操作性。评级步骤应严谨，鉴定程序不得简化。

可靠性鉴定不应忽略对房屋抗震体系进行查勘。

可靠性鉴定中的结构验算应符合本规程第 4.4.4 条的要求。

#### D.5.5 房屋专项鉴定

房屋专项鉴定是根据委托要求进行鉴定，包括：施工对周边房屋影响的鉴定、火灾后房屋结构损伤程度鉴定、房屋损坏纠纷鉴定、房屋抗震鉴定等。房屋专项鉴定目的性明确，鉴定此类房屋应符合相关

鉴定标准的要求。

#### D.5.5.1 施工周边房屋安全鉴定

工程施工前周边房屋安全鉴定的主要目的是证据保全和明确房屋损坏的程度。考虑在将来房屋周边施工过程中或施工结束后，若发生房屋损坏纠纷时，作为区分房屋损坏责任的依据，因此要充分了解周边施工对房屋的影响，包括施工方案、地质和房屋结构工作状况，并在检查中仔细、详尽，必要时还应做好观测标记。

施工中或施工后的周边房屋安全鉴定，若施工前对被鉴定房屋已作安全鉴定，则要对两次鉴定时房屋的损坏情况及程度，分析房屋损坏的原因，明确新建工程的施工是否对被鉴定房屋造成影响及其影响程度；若施工前未对被鉴定房屋作过安全鉴定，则应注意裂缝的新旧情况及向相关人员了解裂缝出现的时间，并根据房屋损坏的具体情况、部位，并结合房屋结构方面的基本知识及经验，对房屋损坏的原因进行分析。

对施工周边房屋的损坏原因，能明确的，应在鉴定报告中予以明确；未能明确的，也要在鉴定报告中予以说明，并说明不能明确的原因及有利于观测鉴定的建议，如继续进行沉降监测等。

#### D.5.5.2 火灾后建筑结构鉴定

火灾后建筑结构鉴定，应依据 CECS252:2009 火灾后建筑结构鉴定标准、GB 50292《民用建筑可靠性鉴定标准》、GB 50144-2008《工业建筑可靠性鉴定标准》进行。通过火灾后初步鉴定和详细鉴定两阶段分析确定结构损伤程度。

火灾后建筑结构鉴定调查和检测的对象应为整栋建筑结构，或者是结构系统相对独立的部分结构；对于局部小范围火灾，经初步调查确认受损范围仅发生在有限区域时，调查和检测对象也可考虑火灾影响区域范围内的结构或构件，且调查必须详细准确。对直接暴露于火焰或高温烟气的结构构件，应全数检查烧灼损伤状况。在检测环境条件允许的情况下，应对烧灼和相近非烧灼的结构构件进行损伤比对，有利于鉴定分析和下一步估损评定。

火灾后的结构分析，应针对不同的结构或构件（包括节点连接），考虑火灾后结构残余状态的材料力学性能、连接状态、结构几何形状变化和损伤等进行结构分析与构件校核。对于烧灼严重、变形明显等损伤严重的结构构件，还应通过试验检验分析进一步确定。

火灾后结构构件的抗力，在考虑火灾作用对结构材料性能、结构受力性能的不利影响后，可以按照现行设计规范标准规定进行验算分析。验算可以是构件验算，也可以是节点验算或整体结构验算。

火灾后的结构鉴定，应以结构构件的安全性鉴定为主，并对结构构件及整体结构进行评级。通过安全性鉴定确定危险构件、可修复构件、可保留构件。鉴定的结论与建议应考虑结构修复、加固、更换等综合因素，应明确火灾后建筑结构是否需要全部或部分拆除，对危险区和危险构件提出安全应急措施。

#### D.5.5.3 房屋损坏纠纷鉴定

房屋损坏纠纷鉴定是房屋安全性鉴定的一种特例。受法院、仲裁机构或纠纷双方当事人的委托而进行的专门性鉴定。这一类鉴定操作应根据委托方的要求和双方矛盾的焦点采取有针对性的鉴定程度和鉴定方法。

进行房屋损坏纠纷现场鉴定前，应认真阅读委托书及相关资料，充分了解纠纷内容及矛盾焦点，制定具体的鉴定内容及有效的鉴定方案。

鉴定人员在鉴定过程中务必认真仔细、方法正确，对房屋损坏情况的检查要详尽。检查过程应公开、公正，要认真听取纠纷双方陈述，并对纠纷双方提供的资料、房屋损坏产生时间要在现场予以确认。

鉴定报告中除对房屋的损坏程度、安全状况进行评定外，还应根据委托书的要求，对房屋损坏的原因尽可能地进行详尽分析。分析中不要涉及赔偿责任，因为鉴定报告属于公平公正类的专门技术证据性文件，不是判决书。房屋损坏纠纷鉴定要注意司法质疑（询）的有关规定，司法质疑（询）时应只回答鉴定报告中的相关内容，并注意司法质疑（询）的地点和环境，作为技术性的证人证言实事求是地回答各方质疑（询）。

#### D.5.5.4 房屋抗震鉴定

房屋抗震鉴定比较复杂，专业性强，应严格按照 GB 50023-2009《建筑抗震鉴定标准》进行。鉴定人要对房屋抗震设计和房屋抗震措施、抗震构造措施有细致的了解，对房屋抗震质量要有充分的检测数据，不得凭房屋外观认定。

已有房屋的抗震鉴定，必须根据房屋的使用情况、建筑年代和房屋所在地的地震设防烈度等因素，确定房屋的设防类别和抗震鉴定类别。对经鉴定不符合抗震鉴定要求的建筑应提出相应的抗震减灾对策和处理意见

#### D.6 房屋结构检测

房屋结构检测是已有房屋鉴定中的最要技术手段和依据，通过对已有房屋质量和结构构件性能进行检测，特别是对其结构质量状况进行检查测定，是评定房屋结构安全性和可靠性的重要技术依据。由于我国现有的结构检测技术标准及各专项鉴定技术规程对房屋结构检测的检测项目、检测方法及其适用范围均已有了明确的规定，本规程主要规定了已有房屋结构检测时应注意的几点事项：

1、与新建结构工程检测不同，已有房屋结构检测，应根据鉴定的目的、类别及房屋结构现状，制订结构检测方案，确定结构项目、检测方法及检测数量。

2、已有房屋结构检测时，应注意不构成结构或构件的安全问题，故一般情况下宜选用非破损的检测方法。尤其是古建筑和保护性建筑一旦受到损伤很难按原样修复，因此应避免损伤。

3、已有房屋结构检测抽样方案，应根据检测项目的特点和鉴定工作的需要进行，确保抽样具有代表性并能满足鉴定工作的要求。需要扩大检测范围或补充检测时，其抽样数量应满足国家相关标准、规范的要求，且应选同层同类构件，不得随意选取。

4、按照计量法的要求仪器设备的精度应满足检测项目的要求，并处于正常状态，以确保检测数据的精准。这是检测必须注意的重点工作。

5、检测机构和检测人员要符合国家相关的规定，以确保检测数据的准确性、科学性、公正性和合法性。

6、由于结构检测是已有房屋鉴定的重要技术手段和评定依据，因此已有房屋结构的检测鉴定结果必须能满足相应鉴定的要求。

#### D.5.7 鉴定资料的管理

鉴定机构应建立健全鉴定项目资料管理制度，确保鉴定项目资料的完整。每项鉴定完成后，应及时将相关资料按项目装订成册一并归档。原始资料的保存、整理，包括程序、方法、手续等均应符合档案管理的有关规定，鉴定人不能作为档案资料的保管人。

#### D.6 鉴定报告编写要求

鉴定报告是鉴定工作的最终成果，是具有法律效力的技术文书，鉴定机构应给予高度的重视。

房屋鉴定报告的内容可根据鉴定的类别及实际情况选取，但不得漏项或随意编造，附录 B 推荐了房屋鉴定报告的两种编写格式，可参照执行。