



T/CECS 1498—2023

中国工程建设标准化协会标准

房屋安全鉴定管理标准

Standard for management of appraisal
on housing safety

中国计划出版社

中国工程建设标准化协会标准

房屋安全鉴定管理标准

Standard for management of appraisal
on housing safety

T/CECS 1498—2023

主编单位：广东省建筑科学研究院集团股份有限公司

广东省有色工业建筑质量检测站有限公司

批准单位：中国工程建设标准化协会

施行日期：2 0 2 4 年 5 月 1 日

中国计划出版社

2023 北 京

中国工程建设标准化协会公告

第 1812 号

关于发布《房屋安全鉴定管理标准》的公告

根据中国工程建设标准化协会《关于印发〈2021 年第二批协会标准制订、修订计划〉的通知》(建标协字〔2021〕20 号)的要求,由广东省建筑科学研究院集团股份有限公司、广东省有色工业建筑质量检测站有限公司等单位编制的《房屋安全鉴定管理标准》,经协会建筑施工专业委员会组织审查,现批准发布,编号为 T/CECS 1498—2023,自 2024 年 5 月 1 日起施行。

中国工程建设标准化协会
二〇二三年十二月十八日

前 言

《房屋安全鉴定管理标准》(以下简称标准)是根据中国工程建设标准化协会《关于印发〈2021 年第二批协会标准制订、修订计划〉的通知》(建标协字〔2021〕20 号)的要求进行编制。编制组经深入调查研究,认真总结实践经验,参考国内外先进标准,并在广泛征求意见的基础上,制定本标准。

本标准共分 5 章,主要包括:总则、术语、基本规定、资源管理和过程管理。

本标准的某些内容可能直接或间接涉及专利,本标准的发布机构不承担识别这些专利的责任。

本标准由中国工程建设标准化协会建筑施工专业委员会归口管理,由广东省建筑科学研究院集团股份有限公司负责具体技术内容的解释。执行过程中,如有意见或建议,请反馈给广东省建筑科学研究院集团股份有限公司(地址:广东省广州市天河区先烈东路 121 号,邮编:510500,邮箱:110807335@qq. com)。

主 编 单 位: 广东省建筑科学研究院集团股份有限公司
广东省有色工业建筑质量检测站有限公司

参 编 单 位: 北京市建委房屋安全鉴定中心
北京市建设工程安全质量监督总站
广东省建设工程质量安全检测和鉴定协会
北京市建设工程质量第三检测所有限责任公司
广东省建设工程质量安全检测总站有限公司
广州广检建设工程检测中心有限公司
广州市建设科技中心
上海市建筑科学研究院有限公司

宁夏建设工程质量安全监督总站
湖南博联检测集团有限责任公司
广州建设工程质量安全检测中心有限公司
中大智能科技股份有限公司
天津深城建筑检测有限公司
武理加固检测(武汉)有限公司
武汉理工大学
国检测试控股集团云南有限公司
张家口市建设工程质量检测中心有限责任公司
广东汇建检测鉴定有限公司
武汉华中科大检测科技有限公司
广州市南沙区建设工程质量安全监督站
承德中天建设工程检测试验有限公司
广东省有昇工程检测试验有限公司
宁夏筑之信检测有限公司
广东环达工程检测有限公司
河南省基本建设科学实验研究院有限公司
广东天信电力工程检测有限公司
深圳市建研检测有限公司
北京盈建科软件股份有限公司
湖南中大铁工咨询有限公司
广东鹏信工程检测鉴定有限公司

主要起草人：高望清 黄启云 邓浩 潘琪 杨威
傅瀛 王超 芦政阳 黄景坛 陶水忠
徐劲 陈伟 张卓然 刘伟杰 李占鸿
李晓棠 谭玮 宋雄彬 梁波 吴红细
李鹏 符晶华 梁海龙 贾连忠 匡妍艺
郑绍永 史晓贞 严学军 刘伟 李荣
郭颖 郑士举 胡城 苏广群 刘进

陈孟辉 李保盛 刘方亮 吴涤凡
主要审查人：陈大川 肖 兵 施敬林 马德云 黎红兵
张 毅 谭晓东 胡晓波 胡泳东

目 次

1	总 则	(1)
2	术 语	(2)
3	基本规定	(3)
4	资源管理	(5)
4.1	人员	(5)
4.2	场所和设备	(6)
5	过程管理	(8)
5.1	委托方要求或合同评审	(8)
5.2	初步调查	(9)
5.3	鉴定方案	(9)
5.4	过程沟通	(9)
5.5	详细调查与检测	(10)
5.6	鉴定记录	(10)
5.7	验算、分析和评定	(11)
5.8	鉴定报告	(11)
5.9	档案管理	(12)
5.10	处置	(13)
5.11	异议处理	(13)
	用词说明	(14)
	引用标准名录	(15)
	附:条文说明	(17)

Contents

1	General provisions	(1)
2	Terms	(2)
3	Basic requirements	(3)
4	Resource management	(5)
4.1	Personnel	(5)
4.2	Place and equipment	(6)
5	Process management	(8)
5.1	Customer requirements or contract review	(8)
5.2	Preliminary investigation	(9)
5.3	Appraisal scheme	(9)
5.4	Process communication	(9)
5.5	Detailed investigation and testing	(10)
5.6	Appraisal record	(10)
5.7	Checking, analysis and evaluation	(11)
5.8	Appraisal report	(11)
5.9	Archives management	(12)
5.10	Solution	(13)
5.11	Dissent handling	(13)
	Explanation of wording	(14)
	List of quoted standards	(15)
	Addition; Explanation of provisions	(17)

1 总 则

1.0.1 为统一房屋安全鉴定管理的技术要求,制定本标准。

1.0.2 本标准适用于房屋安全鉴定的管理。

1.0.3 房屋安全鉴定管理除应符合本标准规定外,尚应符合国家现行有关标准和现行中国工程建设标准化协会有关标准的规定。

2 术 语

2.0.1 房屋安全鉴定 housing safety appraisal

鉴定机构接受委托,依据相关技术标准,对房屋建筑开展结构安全性鉴定的活动。

2.0.2 房屋安全鉴定机构 housing safety appraisal agency

具有独立法人资格的组织,包括机关法人、事业单位法人、企业法人或依法成立的合伙企业,从事房屋安全鉴定,并出具房屋安全鉴定报告的机构,简称鉴定机构。

2.0.3 鉴定活动 appraisal activity

针对房屋安全鉴定而进行调查、检测、验算、分析、评定并出具鉴定报告的活动。

2.0.4 鉴定人员 appraisal people

从事调查、检测、验算、分析、评定、出具鉴定报告等鉴定技术活动的人员。

3 基本规定

3.0.1 鉴定机构应公正、独立地实施房屋安全鉴定活动,并应符合下列规定:

- 1 鉴定机构应从组织架构和管理上保障鉴定活动的公正性;
- 2 鉴定机构应以公开方式对遵守法定要求、独立公正从业、履行社会责任、严守诚实信用等情况进行自我承诺;
- 3 鉴定机构及鉴定人员应保证鉴定判断的独立性和专业性;
- 4 鉴定机构应独立于鉴定活动涉及的各方,鉴定机构和鉴定人员不应与建设方、施工方、建筑所有权人、使用方、物业方等有利害关系;
- 5 鉴定机构应建立回避制度。

3.0.2 鉴定人员不得同时在两个及以上鉴定机构中执业。

3.0.3 鉴定机构应对房屋安全鉴定中获得的委托方信息、房屋信息等予以保密。

3.0.4 鉴定机构应按现行国家标准《合格评定 各类检验机构的运作要求》GB/T 27020 的有关规定建立质量管理体系并形成体系文件,并确保管理体系能够有效、可靠、稳定的实施。

3.0.5 鉴定机构的质量管理及技术管理应覆盖鉴定活动全过程,对委托方要求或合同评审、初步调查、鉴定方案、过程沟通、详细调查和检测、鉴定记录、验算、分析和评定、鉴定报告、档案管理、处置、异议处理等均应进行质量管理和技术管理。房屋安全鉴定活动宜按图 3.0.5 所示流程进行。

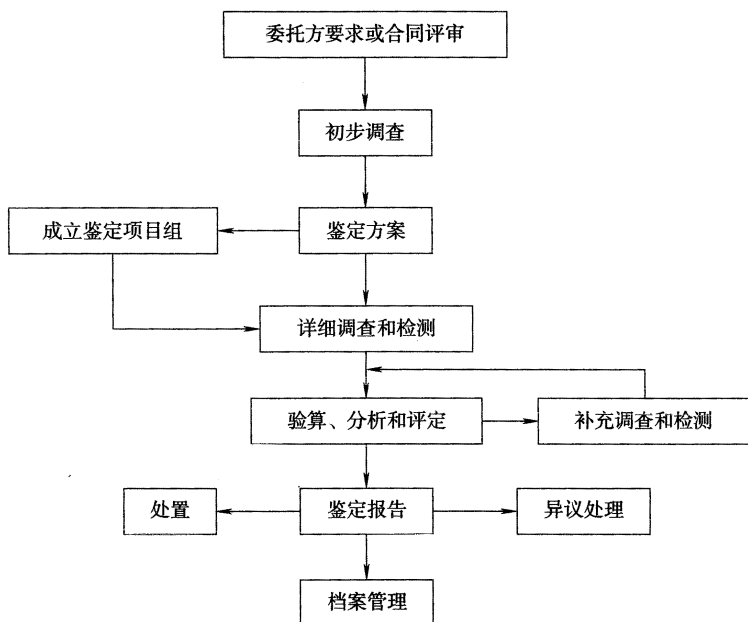


图 3.0.5 房屋安全鉴定流程图

3.0.6 鉴定人员在开展房屋安全鉴定实施阶段前应对建筑安全状况等进行预判,应采取措施保障现场检测、鉴定作业安全,并应制定应急处理预案。

3.0.7 鉴定机构宜建立信息化管理系统,对业务受理、数据采集、信息上传、报告出具、档案管理等工作进行信息化管理,保障鉴定活动全过程可追溯。鉴定机构宜采用数字化、智能化方法开展鉴定工作,并应满足当地建设行政主管部门信息化监管的要求。

4 资源管理

4.1 人 员

4.1.1 鉴定机构应配备与所从事房屋安全鉴定的类型、范围和工作量相适应的鉴定人员,并应符合下列规定:

1 鉴定人员不宜少于 15 人;

2 具有 3 年及以上房屋安全鉴定相关工作经历的工程类专业中级及以上技术职称的人员不宜少于 6 人;

3 具有 5 年及以上房屋安全鉴定相关工作经历的工程类专业高级及以上技术职称的人员不宜少于 2 人;

4 具有 2 年及以上房屋安全鉴定相关工作经历的注册结构工程师不应少于 1 人;

5 涉及地基基础安全鉴定的,具有 2 年及以上房屋安全鉴定相关工作经历的注册岩土工程师不应少于 1 人。

4.1.2 鉴定机构应建立鉴定人员管理程序,包括人员的选择、培训、能力确认、任用、授权、监督等,应明确鉴定技术人员及鉴定管理人员的岗位职责和任职要求。

4.1.3 鉴定机构应规定所有与鉴定活动相关的人员的能力要求,包括教育、培训、技术知识、技能和经验,并形成文件。

4.1.4 鉴定机构应设置 1 名及以上技术负责人,技术负责人应符合下列规定:

1 应对房屋安全鉴定的技术工作全面负责;

2 应具备建筑工程专业高级及以上技术职称;

3 应有 5 年及以上的房屋安全鉴定相关工作经历。

4.1.5 鉴定机构应设置 1 名质量负责人,质量负责人应符合下列规定:

- 1 应对房屋安全鉴定质量管理体系运行全面负责；
 - 2 应具备工程类专业中级及以上技术职称；
 - 3 应有 3 年及以上的房屋安全鉴定相关工作经历；
 - 4 应经过质量管理培训并考核合格。
- 4.1.6** 项目负责人应具有建筑结构工程类专业中级及以上技术职称,且应有 3 年及以上房屋安全鉴定相关工作经历。
- 4.1.7** 报告审核人员应具有建筑结构工程类专业高级及以上技术职称或注册结构工程师资格,且应有 5 年及以上房屋安全鉴定相关工作经历。
- 4.1.8** 报告批准人员应具有建筑结构工程类专业高级及以上技术职称或注册结构工程师资格,应有 5 年及以上房屋安全鉴定相关工作经历,且应为鉴定机构法定代表人或为经法定代表人授权的签字人。
- 4.1.9** 鉴定机构应建立人员培训制度,并应分为下列培训阶段:
- 1 上岗培训阶段；
 - 2 在资深鉴定人员指导下的培训阶段；
 - 3 与技术和鉴定方法发展同步的持续培训阶段。
- 4.1.10** 鉴定机构应对所有涉及鉴定活动的人员工作过程进行监督并形成监督记录。
- 4.1.11** 鉴定机构应建立人员档案,保存鉴定人员的教育、培训、能力确认、授权和监督等记录。

4.2 场所和设备

- 4.2.1** 鉴定机构应配备能满足开展房屋安全鉴定所需的场所和设备,并应使用经过鉴定的专业软件进行结构验算分析。
- 4.2.2** 鉴定机构所有设备均应有唯一性标识,标识的内容应至少包括设备编号、有效期和使用状态等。
- 4.2.3** 鉴定机构应对检测鉴定结果准确性有影响的设备实施检定或校准。当无法溯源到国家或国际测量标准时,鉴定机构应保

留检测鉴定结果的相关证据。

4.2.4 鉴定机构宜在检定或校准有效期内对设备进行期间核查，并做记录。

4.2.5 鉴定机构应有人员保管设备并进行出入库登记，在使用前和返回后应对设备功能和状态进行确认。

4.2.6 鉴定机构应对所有设备进行维护保养，设备脱离鉴定机构的直接控制时，应确保设备归还后仍能满足使用要求。

4.2.7 鉴定机构应建立处置缺陷设备的程序，应核查缺陷设备对之前检测鉴定结果的影响。缺陷设备应停用、隔离和标识。

4.2.8 鉴定机构应记录与设备相关的信息。

5 过程管理

5.1 委托方要求或合同评审

5.1.1 当鉴定机构受理鉴定委托时,应与委托方签订鉴定委托合同,鉴定委托合同应包括委托方名称、鉴定机构名称、委托鉴定事项、鉴定目的、与鉴定有关的基本情况、鉴定材料的提供和退还、鉴定风险以及双方商定的鉴定时限、鉴定费用及收取方式、双方权利义务等内容。

5.1.2 鉴定机构应建立鉴定材料管理程序,包括鉴定材料的接收、保管、使用和退还,并应核对、记录鉴定材料的名称、种类、数量、性状、保存状况、收到时间等。

5.1.3 鉴定机构应制定委托方要求或合同的评审程序,宜包括下列内容:

- 1 评审鉴定目的、鉴定内容和鉴定范围;
- 2 评审开展鉴定活动的可行性,包括鉴定机构的现有能力和资源等;
- 3 评审由于鉴定活动需要而引起的局部损伤的修复责任及修复方法。

5.1.4 当鉴定机构分包时,应符合下列规定:

- 1 分包工作应取得委托方书面同意;
 - 2 分包方应具有相应的能力;
 - 3 鉴定机构应记录和保留对分包方能力的详细调查记录;
 - 4 鉴定机构应对分包工作承担责任。
- 5.1.5** 当出现修改合同或签订补充协议时,应重新进行合同评审,并将修改内容或补充协议通知所有受到影响的人员。
- 5.1.6** 鉴定机构应保存合同评审记录。

5.2 初步调查

5.2.1 详细调查和检测前应进行初步调查。初步调查应收集建筑及周边相关资料和调查建筑使用历史,核查并确认委托方提供的资料是否满足鉴定要求。

5.2.2 初步调查应明确鉴定目的、依据、范围和内容,收集的相关资料和信息应得到委托方的确认。

5.3 鉴定方案

5.3.1 鉴定机构应根据建筑现状及使用环境、文件资料、鉴定目的、使用历史、结构类型等情况,关注重点部位的调查与检测,并应在初步调查的基础上编制房屋安全鉴定方案,鉴定方案宜由委托方书面确认。

5.3.2 鉴定方案应至少包括下列内容:

- 1 建筑概况或工程概况;
- 2 鉴定目的、内容和范围;
- 3 鉴定依据;
- 4 初步调查情况;
- 5 详细调查与检测;
- 6 鉴定人员和仪器设备;
- 7 鉴定活动进度计划;
- 8 所需要的配合工作;
- 9 鉴定中的安全措施和环保措施。

5.3.3 鉴定机构应对鉴定方案进行评审,并形成文件。

5.3.4 当鉴定方案中拟定的鉴定活动不能满足要求或客观条件限制不能按鉴定方案开展鉴定活动时,鉴定机构应在征得委托方同意后,调整鉴定方案或编制补充鉴定方案。

5.4 过程沟通

5.4.1 鉴定活动进行前,鉴定机构应通知委托方指派专人作为联

络员和见证人员,提供鉴定工作所需的鉴定材料,协调开展现场调查和检测等鉴定工作,并见证鉴定过程。

5.4.2 鉴定机构应与委托方沟通鉴定进度及鉴定方案的执行情况。

5.4.3 鉴定机构应保存沟通记录,包括书面记录或电子记录。

5.5 详细调查与检测

5.5.1 鉴定机构应根据鉴定方案开展详细调查与检测。

5.5.2 鉴定机构对同一鉴定项目应由 2 名及以上鉴定人员进行鉴定。

5.5.3 现场详细调查与检测记录宜有委托方指派或委托的人员在场见证并在鉴定记录上签名。

5.5.4 鉴定机构对现场抽取的检测样品或检测部位应具有可追溯性。

5.5.5 当发现现场调查和检测不充分时,鉴定机构应组织补充调查和检测。

5.6 鉴定记录

5.6.1 鉴定机构应记录和保存鉴定过程中获得的鉴定资料和数据信息,并应符合下列规定:

1 原始的观察结果、数据应在观察或获得时实时记录并签名;

2 纸质鉴定记录应记录在专用记录表上,且应信息完整、字迹清晰;

3 纸质鉴定记录的更改应采用杠改,原有数据应清晰可见,并应由更改人在附近空白处签名;

4 应备份保存电子记录文件,并应设置文件查阅处理权限;

5 对自动导出数据应予以核查;

6 鉴定记录应有鉴定和记录等人员签署。

5.6.2 鉴定记录可采用笔记、录音、录像、照片等方式,并应载明主要的鉴定方法和过程、检测结果、仪器设备使用情况等。

5.6.3 房屋安全鉴定记录应包括初步调查记录、详细调查与检测记录、补充调查与检测记录等技术记录,并应满足验算、分析和评定的需求。

5.7 验算、分析和评定

5.7.1 鉴定机构应根据调查与检测情况及鉴定记录,对建筑结构进行验算、分析和评定。

5.7.2 鉴定机构应对建筑的使用情况、使用维护历史、结构体系、基础形式、结构布置、结构构件的材料性能、变形和损伤的调查、检测结果进行综合分析。

5.7.3 结构分析验算时,应注明采用的结构分析计算软件、模块及版本号,并应输出计算书作为记录存档。计算书应由注册结构工程师签名并加盖执业注册章,涉及地基基础验算的计算书,尚应由注册岩土工程师签名并加盖执业注册章。

5.7.4 鉴定人员应对分析结果进行判断和确认。

5.7.5 鉴定评级应对不符合标准要求的构件逐一列出或附图标示。

5.8 鉴定报告

5.8.1 鉴定机构应根据委托方和合同要求及约定时限,出具准确、清晰、客观的鉴定报告。

5.8.2 鉴定报告的签章应符合下列规定:

- 1 应经鉴定人员、报告审核人员、报告批准人员等签署;
- 2 应由注册结构工程师签章,涉及地基基础的,应同时由注册岩土工程师签章;
- 3 应加盖公章或房屋安全鉴定专用章和骑缝章。

5.8.3 鉴定报告应至少包括下列内容:

以上内容仅为本文档的试下载部分，为可阅读页数的一半内容。如要下载或阅读全文，请访问：<https://d.book118.com/646150050014011050>