

江苏省工程建设标准

DGJ

J 13667—2016

DGJ32/TJ 214—2016

江苏省既有房屋鉴定标准

Standard for existing building appraisal in
Jiangsu province

2016-11-10 发布

2017-01-01 实施

江苏省住房和城乡建设厅 审定 发布

WWW.ZYLJC.CN

江苏省工程建设标准

江苏省既有房屋鉴定标准

Standard for existing building appraisal in
Jiangsu province

DGJ32/TJ 214—2016

主编单位：南京市房屋安全鉴定处

批准部门：江苏省住房和城乡建设厅

实施日期：2017年1月1日

江苏凤凰科学技术出版社

2016 南京

江苏省住房和城乡建设厅

公 告

第 40 号

省住房和城乡建设厅关于发布江苏省工程建设标准 《江苏省既有房屋鉴定标准》的公告

现批准《江苏省既有房屋鉴定标准》为江苏省工程建设标准，编号为 DGJ32/TJ 214—2016，自 2017 年 1 月 1 日起实施。
该标准由江苏省工程建设标准站组织出版、发行。

江苏省住房和城乡建设厅
2016 年 11 月 10 日

江苏省工程建设标准

江苏省既有房屋鉴定标准

Standard for existing building appraisal in Jiangsu province

DGJ32/TJ 214—2016

主 编 南京市房屋安全鉴定处

责任编辑 宋 平 刘屹立

出版发行 凤凰出版传媒股份有限公司

江苏凤凰科学技术出版社

出版社地址 南京市湖南路 1 号 A 楼，邮编：210009

出版社网址 <http://www.pspress.cn>

照 排 南京紫藤制版印务中心

印 刷 南京凯德印刷有限公司

开 本 850 mm×1168 mm 1/32

印 张 2.375

字 数 49000

版 次 2017 年 1 月第 1 版

印 次 2017 年 1 月第 1 次印刷

统一书号 155345·581

定 价 20.00 元

图书如有印装质量问题，可随时寄印刷厂调换。

前 言

为了适应房屋鉴定工作的发展和需要,规范江苏省房屋鉴定工作,使房屋鉴定工作做到有章可循,在总结多年房屋鉴定工作实践经验的基础上,根据《省住房和城乡建设厅〈关于印发2015年度江苏省工程建设标准和标准设计标准、修订计划〉的通知》(苏建科〔2015〕302号)的要求,编制组经过广泛调查研究和征求意见,编制了本标准。

本标准共8章,主要技术内容包括:1总则;2术语和符号;3鉴定工作基本规定;4鉴定工作技术要求;5专项鉴定;6鉴定报告;7鉴定档案;8质量评价;附录A、附录B。

本标准由江苏省住房和城乡建设厅负责管理,由南京市房屋安全鉴定处负责具体技术内容的解释。各单位在执行过程中若有修改意见或建议,请反馈至江苏省工程建设标准站(地址:南京市江东北路287号银城广场B座4楼;邮政编码:210036),以供今后修编时参考。

本标准主编单位、参编单位、主要起草人和主要审查人:

主 编 单 位:南京市房屋安全鉴定处

参 编 单 位:无锡市房屋安全鉴定中心

苏州市房屋安全鉴定管理处

南通市房屋安全鉴定中心

南京工业大学

常州市房屋安全管理鉴定中心

泰州市房产管理局房屋安全管理办公室

主要起草人:郭苏杰 常银生 邵 立 吴灿彬 崔 云
江季松 喻云龙 杨 放 王东进 曹扣勇

宋攀峰 段 岚 凌 云 轩 元 刘艳琴
主要审查人：曹双寅 陈建明 方 平 魏大平 金孝权

目 次

1 总则	1
2 术语和符号	2
2.1 术语	2
2.2 符号	4
3 鉴定工作基本规定	5
3.1 鉴定分类	5
3.2 鉴定范围及程序	5
4 鉴定工作技术要求	8
4.1 初步调查	8
4.2 鉴定方案	8
4.3 详细调查	10
4.4 结构和构件检测	12
4.5 结构复核与分析	15
4.6 鉴定评级	16
5 专项鉴定	21
5.1 房屋安全应急鉴定	21
5.2 火灾后房屋结构鉴定	22
5.3 施工对相邻房屋影响鉴定	23
5.4 抗震鉴定	26
5.5 渗漏鉴定	27
6 鉴定报告	30
7 鉴定档案	31
8 质量评价	33
附录 A 房屋鉴定委托书	35
附录 B 鉴定报告参考格式	36

本标准用词说明	40
条文说明	41

1 总 则

1.0.1 为了加强既有房屋鉴定工作管理,规范鉴定工作行为,提升江苏省鉴定工作技术水平,特制定本标准。

1.0.2 本标准适用于江苏省行政区域内既有房屋的危险性、可靠性及专项鉴定。

1.0.3 开展房屋鉴定除了应符合本标准规定外,尚应符合国家现行相关标准的规定。

2 术语和符号

2.1 术语

2.1.1 既有房屋 existing building

建成两年以上且已投入使用的房屋。

2.1.2 房屋鉴定 building appraisal

判定既有房屋危险性程度或使用的可靠性程度所实施的一系列活动,包括房屋危险性鉴定、房屋可靠性鉴定及专项鉴定。

2.1.3 房屋危险性鉴定 building appraisal of dangerous

实施一组工作活动,其目的在于判定既有房屋的危险性程度。

2.1.4 房屋可靠性鉴定 building appraisal of reliability

对既有房屋的安全性(包括承载能力和整体稳定性)和使用性(包括适用性和耐久性)所进行的调查、检测、验算、分析和评定等一系列活动。

2.1.5 房屋安全性鉴定 building appraisal of safety

对既有房屋结构承载力和结构整体稳定性所进行的调查、检测、验算、分析和评定等一系列活动。

2.1.6 房屋使用性鉴定 building appraisal of serviceability

对既有房屋使用功能的适用性和耐久性所进行的调查、检测、验算、分析和评定等一系列活动。

2.1.7 专项鉴定 special appraisal

针对既有房屋某特定问题或某特定要求所进行的鉴定,主要包括房屋安全应急鉴定、火灾后房屋结构鉴定、施工对相邻房屋影响鉴定、抗震鉴定、渗漏鉴定等。

2.1.8 调查 investigation

通过查阅档案、文件,现场勘查和询问等手段进行的信息收集活动。

2.1.9 检测 inspection

对既有房屋的状况或性能所进行的检查、测量和检验等工作。

2.1.10 监测 monitoring

对结构状况或作用所进行的经常性或连续性的观察或测量。

2.1.11 评定 assessment

根据调查、检测和分析验算结果,按照规定的标准和方法对房屋结构危险性或可靠性进行的评价。

2.1.12 鉴定单元 appraisal system

根据既有房屋的结构特点和结构体系的种类,将该房屋划分成一个或若干个可以独立进行鉴定的区段,每一区段为一鉴定单元。

2.1.13 子单元 sub-system

鉴定单元中细分的单元,一般按地基基础、上部承重结构和围护系统划分为三个子单元。

2.1.14 构件 member

子单元中可以进一步细分的基本鉴定单位。它可以是单件、组合件或一个片段。

2.1.15 主要构件 dominant member

其自身失效将导致其他构件失效,并危及承重结构系统安全工作的墙、柱、主梁及屋架等,或直接影响生产设备运行的构件。

2.1.16 一般构件 common member

其自身失效为孤立事件,不会导致其他构件失效的次梁、楼板等构件。

2.2 符 号

2.2.1 结构性能及作用效应:

R ——结构构件的抗力;

S ——结构构件的作用效应;

r_0 ——结构构件的重要性系数。

2.2.2 房屋危险性鉴定评级:

A_u 、 B_u 、 C_u 、 D_u ——房屋基础及楼层危险性鉴定等级;

A 、 B 、 C 、 D ——房屋危险性鉴定等级。

2.2.3 民用建筑可靠性鉴定评级:

a_u 、 b_u 、 c_u 、 d_u ——构件或其检查项目的安全性等级;

A_u 、 B_u 、 C_u 、 D_u ——子单元或其中某组成部分的安全性等级;

A_{su} 、 B_{su} 、 C_{su} 、 D_{su} ——鉴定单元安全性等级;

a_s 、 b_s 、 c_s ——构件或其检查项目的使用性等级;

A_s 、 B_s 、 C_s ——子单元或其中某组成部分的使用性等级;

A_{ss} 、 B_{ss} 、 C_{ss} ——鉴定单元使用性等级;

a 、 b 、 c 、 d ——构件可靠性等级;

A 、 B 、 C 、 D ——子单元可靠性等级;

I、II、III、IV——鉴定单元可靠性等级。

2.2.4 工业建筑可靠性鉴定评级:

a 、 b 、 c 、 d ——构件的可靠性评定等级;

A 、 B 、 C 、 D ——结构系统的可靠性评定等级;

一、二、三、四——鉴定单元的可靠性评定等级。

3 鉴定工作基本规定

3.1 鉴定分类

3.1.1 既有房屋鉴定类型包括一般鉴定和专项鉴定。

3.1.2 一般鉴定包括:

1 危险性鉴定。

2 可靠性鉴定。

3.1.3 专项鉴定包括:

1 房屋安全应急鉴定。

2 火灾后房屋结构鉴定。

3 施工对相邻房屋影响鉴定。

4 抗震鉴定。

5 渗漏鉴定。

6 其他鉴定。

3.2 鉴定范围及程序

3.2.1 房屋鉴定应符合下列规定:

1 在下列情况下应进行鉴定:

1) 房屋大修前;

2) 当地基基础或结构构件出现明显下沉、裂缝、变形、损坏等异常现象时;

3) 当房屋遭受自然灾害或突发事件影响时;

4) 房屋存在拆改结构、改变使用功能或明显加大使用荷载情况;

- 5) 当房屋超过设计使用年限需要继续使用时;
- 6) 其他影响房屋安全的情况。

2 在下列情况下宜进行鉴定:

- 1) 当结构的维修改造有专门要求时;
- 2) 抗震加固前的安全检查;
- 3) 当施工对相邻房屋影响时;
- 4) 当其他需要掌握房屋结构情况时。

3.2.2 鉴定程序按图 3.2.2 规定进行。



图 3.2.2 鉴定程序

3.2.3 委托房屋鉴定需提交下列材料:

- 1 房屋鉴定委托书 (本标准附录 A)。
- 2 鉴定房屋的所有权证或其他证明其具备相关民事权利的合法文书。
- 3 委托人的有效证件。

4 鉴定房屋的勘察、设计、施工及使用过程中的相关文件、资料; 涉及结构拆改或加固的项目, 还需提供加固设计文件、验收资料; 施工对相邻房屋影响的鉴定项目应提供相关工程资料。

5 鉴定机构需要的其他材料。

3.2.4 委托人对提交材料和所填信息的真实性负责; 提供材料不完整的, 鉴定机构应要求委托人补充。

3.2.5 对委托鉴定事项及要求合法, 提供材料真实、完整, 现场具备鉴定条件且未超出鉴定机构能力范围的鉴定委托, 鉴定机构应当予以受理。

4 鉴定工作技术要求

4.1 初步调查

4.1.1 图纸资料调查应查阅设计、施工资料,如岩土工程勘察报告、设计计算书、设计变更记录、施工图、施工及施工变更记录、竣工图、质量验收文件(包括隐蔽工程验收记录)、定点观测记录、事故处理报告、维修记录、历次加固改造图纸等。

4.1.2 调查房屋历史包括原始施工、历次修缮、加固、改造、改建、用途变更、使用条件改变以及受灾等情况。

4.1.3 现场状况调查一般按先室外后室内、先下层后上层的顺序,对房屋结构体系、平面布局、实际使用条件、使用环境等进行调查,查看现有结构体系完整性和有无明显的结构拆改,梳理已发现的问题,初步掌握主要的结构损伤情况,听取有关人员的意见等,并做好调查记录。涉及影响鉴定结论准确性的调查记录,应经相关人员确认签字。

4.1.4 对图纸资料完整的房屋,应核对房屋平面布置、结构体系等是否与图纸一致;对图纸资料不全或无资料的房屋,应现场调查结构形式和平面布置情况,并绘制相关示意图。

4.1.5 应在查清房屋历史和现状的基础上,结合鉴定委托事项和要求,制定鉴定方案。

4.2 鉴定方案

4.2.1 房屋鉴定方案应由鉴定人在初步调查的基础上,根据鉴定类型、范围、目的和相关要求进行编制。主要包括下列内容:

1 房屋概况:房屋位置、建筑面积、结构类型、层数、建造年代、房屋用途、抗震设防等级、周边环境条件、改扩建与修缮历史、装修拆改及加固情况,以及相关设计、施工、监理单位等信息。

2 鉴定类别。

3 鉴定目的、范围和内容。

4 鉴定检测标准。

5 检测内容及抽样方案。

6 调查和检测的进度安排。

7 需由委托人提供的工作条件及准备工作。

8 鉴定检测中的安全保障及环保措施等要求。

9 其他。

4.2.2 检测主要包括下列内容:

1 结构体系检查和结构构件尺寸检测。

2 构造及连接措施检测。

3 房屋及构件变形测量。

4 材料力学性能检测。

5 既有房屋结构实体质量检测。

6 结构损伤检测。

7 其他。

4.2.3 抽样方案主要包括下列内容:

1 结合房屋结构工程检测项目的特点,依据《建筑结构检测技术标准》GB/T 50344 的要求,一般项目应符合下列原则:

1) 构件的裂缝、缺陷及其他损伤等,宜选用全数检测方案;

2) 几何尺寸与尺寸偏差的检测,宜选用一次或二次计数抽样方案;

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) 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的构件, 或受到灾害影响、环境侵蚀影响构件中有代表性的构件;
- 5) 按检测批检测的项目, 应进行随机抽样, 且最小样本容量宜符合《建筑结构检测技术标准》GB/T 50344 的相关规定。

2 当进行民用建筑可靠性鉴定时, 抽样应按《民用建筑可靠性鉴定标准》GB 50292 的相关条款执行。

3 若要判定鉴定单元的结构性能, 应作检测批检测。

4 下列情况下, 可仅对单个构件或部分构件进行检测, 但其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、爆炸及人为因素等造成部分构件损伤。

4.3 详细调查

4.3.1 详细调查应按地基基础、上部承重结构和围护结构三个部分对鉴定房屋进行逐层、逐间、逐项检查, 详细记录现状和各种损伤数据, 必要时绘图说明。

4.3.2 对于图纸资料完整的项目, 应现场核查结构体系、构件布置及尺寸等是否与资料一致; 对于图纸资料不完整或缺失的项目, 应对其结构体系、结构布置、构件连接构造等进行重点检查, 并绘制房屋相关现状图。

4.3.3 地基基础调查应完成下列工作:

1 查阅岩土工程勘察报告、设计文件及竣工资料, 调查房屋实际使用荷载, 地基基础变形及稳定情况, 上部结构倾斜、扭

曲、开裂, 地下室和管线等情况。应重点调查基础变形及其在上部结构中的反应, 根据沉降观测数据和上部结构状态判断基础工作状态。

2 当需通过调查确定地基的岩土性能标准值和地基承载力特征值时, 应根据调查和补充勘察结果, 按国家现行相关标准的规定及原设计所做的调整进行确定。

3 基础的种类和材料性能可通过查阅图纸资料确定; 当资料不全或存疑时, 可采用局部开挖基础检测, 查明基础类型、尺寸、埋深, 检测材料强度及基础变形、开裂、腐蚀和损伤等情况。

4.3.4 上部结构调查应完成下列工作:

1 对结构体系及其整体性的调查, 应包括结构平面布置、竖向和水平向承重构件布置、结构抗侧力作用体系(支撑系统)、抗侧力构件平面布置的对称性、竖向抗侧力构件的连续性、连接构造等; 对砌体结构的调查, 还应包括圈梁和构造柱体系等。

2 对结构构件及其连接的调查, 应包括材料强度、结构构件几何参数、稳定性、抗裂性、延性与刚度, 预埋件以及紧固件与构件、结构构件间的连接等。

3 对结构荷载的调查, 主要是核查结构上的实际荷载, 并与设计荷载核对。

4 对结构缺陷、损伤和腐蚀的详细调查, 应包括材料和施工缺陷、施工偏差、构件及其连接、节点的裂缝、损伤和腐蚀(包括钢筋和钢构件的锈蚀, 砌块和砂浆的酥碱、粉化, 木材的劈裂、腐朽等), 以及结构拆改情况。

5 对结构位移和变形的调查, 应包括结构顶点和层间位移, 受弯构件的挠度与侧弯, 墙、柱的侧倾等。

4.3.5 围护系统的现状检查, 应在查阅资料和普查的基础上, 针对不同围护结构的特点进行重要部件及其与主体结构连接的检

测；必要时，按现行有关围护系统设计、施工标准的要求进行抽样检查。

4.4 结构和构件检测

4.4.1 结构和构件的材料性能、几何尺寸、变形、缺陷和损伤等的调查按下列原则进行：

1 结构、构件材料的性能，当提供资料完整时，可仅进行校核性检测；当符合原设计要求时，可采用原设计资料给出的结果；当提供资料不完整或有怀疑时，应进行现场详细检测。

2 结构、构件的几何尺寸，当提供资料完整时，可仅进行现场抽样复核；当提供资料不完整或有怀疑时，应按《建筑结构检测技术标准》GB/T 50344 的规定进行现场检测。

3 房屋整体倾斜、沉降和构件变形，应在普查的基础上，对整体结构和其中有明显变形的构件，按《建筑变形测量规范》JGJ 8、《建筑结构检测技术标准》GB/T 50344 等相关标准、规范进行检测。

4 结构、构件的缺陷、损伤和腐蚀，应进行全面检测，并详细记录缺陷、损伤和腐蚀部位、范围、程度和形态，必要时绘制其分布图。

5 当需要进行结构承载能力和结构动力特性测试时，应按《建筑结构检测技术标准》GB/T 50344 等相关检测标准的规定进行现场测试。

4.4.2 当混凝土结构和砌体结构检测时，应区分重点部位和一般部位，以结构的整体倾斜和局部偏移、构件酥裂、老化、构造连接损伤、结构、构件的材质与强度为主要检测项目。

4.4.3 钢结构和木结构检测时，除应以材料性能、构件及节点、连接的变形、裂缝、损伤、缺陷为主要检测项目外，尚应重点检

查下列部位的钢材腐蚀或木材腐朽、虫蛀的状况：

- 1 埋入地下的构件接近地面部位。
- 2 易积水或遭受水蒸气侵袭。
- 3 受干湿交替作用的构件或节点、连接。
- 4 易积灰的潮湿部位。
- 5 组合截面空隙小于 20mm 的难喷刷涂层部位。
- 6 钢索节点、锚塞部位。

4.4.4 构件损伤检测应包括下列内容：

1 混凝土构件的损伤检测主要包括外观缺陷、内部缺陷、可见裂缝、混凝土碳化深度、钢筋锈蚀等检测项目。

2 砌体构件的损伤检测主要包括裂缝、倾斜、风化及破损等检测项目。

3 钢构件的损伤检测主要包括钢构件的锈蚀或腐蚀、焊缝、连接等检测项目。

4 木构件的损伤检测主要包括腐朽、虫蛀、变形、裂缝及连接等检测项目。

4.4.5 材料强度检测应包括下列内容：

1 混凝土抗压强度的检测可采用钻芯法、回弹法、超声回弹综合法、后装拔出法等方法。

2 钢材强度检测可采用现场截取法、里氏硬度法或化学分析法等方法。

3 砌体结构材料强度检测按测试内容可分为下列几类：

1) 砌体抗压强度：原位轴压法、扁顶法、切制抗压试件法等；

2) 砌筑砂浆强度：推出法、筒压法、砂浆片剪切法、贯入法、点荷法、砂浆片局压法等；

3) 烧结砖抗压强度：回弹法、现场取样法等。

4 木结构材料强度检测可采用钻芯法、切割法等方法。

4.4.6 房屋变形测量应包括下列内容:

1 房屋变形测量内容主要包括房屋结构构件变形测量和房屋整体变形测量。

2 房屋结构构件变形测量主要包括水平构件的挠度测量、竖向构件的垂直度测量和节点的变形测量。

3 水平构件的挠度测量,可采用水准仪、激光测距仪等仪器进行测量。可选取构件支座及跨中的若干点作为测点,测量构件支座与跨中的相对高差,计算构件的跨中挠度。

4 竖向构件的垂直度测量,可采用经纬仪、激光测距仪、电子全站仪等仪器进行测量。测量构件顶部相对于构件底部的水平位移,计算倾斜率并记录倾斜方向。

5 钢结构、木结构、装配式混凝土结构及砌体结构连接节点的变形测量,可采用钢尺、卡尺等仪器直接测量并记录。

6 房屋整体变形测量包括房屋沉降和倾斜测量。

7 房屋沉降和倾斜测量测点布置、数据处理及相关技术要求应符合《建筑变形测量规范》JGJ 8 和《建筑物沉降、垂直度检测技术规程》DGJ32/TJ 18 的相关规定。

4.4.7 房屋沉降监测应包括下列内容:

1 房屋沉降监测可采用光学或数字水准仪,通过设置基准点和房屋上设置观测点,对房屋沉降量进行定期观测。对于特殊房屋或通视条件较差的房屋,可采用静力水准测量。

2 沉降测量基准点应设置在变形区域以外、位置稳定、易于长期保存的地方,并应定期复测。

每一测区的基准点不应少于3个;对于小测区,当确认点位稳定可靠时,可少于3个,但连同工作基点不得少于3个。

3 沉降观测点的布置数量、观测标志的制作、房屋沉降水准测量等级、精度要求、数据处理、相对沉降的计算以及相关的技术要求应符合《建筑变形测量规范》JGJ 8 和《建筑物沉降、

垂直度检测技术规程》DGJ32/TJ 18 的相关规定。

4 房屋沉降监测应布设成闭合路线;确有困难的,可布设成水准支线,水准支线应往返观测。

5 根据沉降量与时间的关系曲线判定沉降是否进入收敛状态。

6 当考虑相邻施工对房屋的影响而对房屋进行沉降监测时,监测频率应符合下列要求:

- 1) 监测频率应根据相邻工程的施工工艺、施工进度和地基土特性确定;
- 2) 相邻施工结束时,房屋变形尚未稳定的,应继续进行观测,原则上每月一次,直至符合稳定标准;
- 3) 观测过程中,当相邻施工措施不力导致发生险情隐患、房屋周边地坪突然出现下沉开裂或遇恶劣天气时,应加大监测频率。

4.5 结构复核与分析

4.5.1 结构复核荷载应按下列规定取值:

1 材料和构件的自重标准值应根据结构构件的实际尺寸与材料或构件的单位体积的自重计算确定。常用材料或构件的单位自重标准值按《建筑结构荷载规范》GB 50009 的规定采用。

2 《建筑结构荷载规范》GB 50009 中尚未规定单位自重标准值的材料或构件,以及对该材料或构件的单位自重标准值有怀疑的,应通过实测确定材料或构件的单位自重。

3 活荷载根据《建筑结构荷载规范》GB 50009 中相关规定取值;必要时,根据实际使用荷载选取。

4.5.2 结构复核应符合下列要求:

1 复核算算的分析方法应符合国家现行相关标准、规范的规定。

2 所采用的计算模型应符合实际受力和构造状况。

3 对改建、扩建和改变使用功能的房屋，应以现行设计规范为依据。

4 结构和构件的几何参数应采用实测值，并考虑锈蚀、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。

5 材料强度标准值应根据构件的实际情况和已获得的检测数据确定。当材料的种类和性能符合原设计要求时，可按原设计标准值取值。当材料的实测值低于原设计要求时，应根据实测数据按国家现行相关检测技术标准的规定取值。

6 必要时，结构构件可通过现场荷载试验评价承载能力和使用性能。

7 复核时，验算项目应完整，砌体结构一般包括砌体受压承载力验算、砌体高厚比验算、梁（板）承载力验算等；钢筋混凝土框架结构一般包括柱轴压比验算、柱（梁、板）承载力验算和整体变形验算等；钢结构一般包括构件的长细比验算等；对涉及加层的房屋，应进行地基和基础的承载力及地基变形和稳定的验算等。

4.5.3 依据相关标准对初步调查、详细调查、构件检测和结构复核验算等环节所获得的全部资料进行全面综合梳理和分析，对被鉴定房屋作出综合判断。必要时，对结构构件的损坏原因进行分析，以便有针对性地提出处理的技术措施。

4.6 鉴定评级

4.6.1 每一层次的鉴定评级宜明确所采用鉴定标准的具体条文，同一鉴定单元不应采用两种及以上的鉴定标准进行评级。

4.6.2 房屋危险性等级评定应包括下列内容：

1 应采用下列评定方法：

- 1) 房屋危险性鉴定按《危险房屋鉴定标准》JGJ 125，根据地基危险性状态和基础及上部结构危险性等级按两阶段进行综合评定：第一阶段为地基危险性鉴定，评定房屋地基的危险性状态；第二阶段为基础及上部结构危险性鉴定，综合评定房屋的危险性等级；
- 2) 基础及上部结构危险性鉴定应按三层次进行：第一层次为构件危险性鉴定；第二层次为楼层危险性鉴定；第三层次为房屋危险性鉴定；
- 3) 构件危险性鉴定应根据现场详勘情况评定危险构件和非危险构件；
- 4) 楼层危险性鉴定应根据基础及各楼层（含地下室）危险性等级判定准则进行评级；
- 5) 进行地基、基础及上部结构构件危险性判断时，应考虑其危险关联度；当构件危险性呈关联状态时，应联系结构的关联性判定其影响范围；当地基评定为危险状态时，应将房屋评定为整幢危险房。

2 房屋危险性鉴定应以房屋的地基、基础及上部结构构件的危险性程度判定为基础，结合下列因素进行全面分析和综合判断：

- 1) 危险构件的损伤程度；
- 2) 危险构件在整幢房屋中的重要性、数量和比例；
- 3) 危险构件相互间的关联作用及对房屋整体稳定性的影响；
- 4) 周围环境、使用情况和人为因素对房屋结构整体的影响；
- 5) 房屋结构的可修复性。

3 处理建议主要包括：

- 1) 针对房屋存在的问题提出原则性的处理建议，处理建议应合理、可行、适用；

- 2) 对于存在危险构件的房屋,可根据构件破损程度和具体情况有针对性地选择减少结构使用荷载、加固或更换危险构件、架设临时支撑、观察使用或停止使用、拆除部分或全部结构等处理措施;
- 3) 对评定为局部危房或整幢危房的房屋,应提出观察使用、处理使用、停止使用、整体拆除等处理建议;对有特殊规定的房屋建议按相关规定处理。

4.6.3 民用建筑可靠性鉴定应符合《民用建筑可靠性鉴定标准》GB 50292 的规定。可根据鉴定的目的和要求,具体确定是进行安全性鉴定,还是进行正常使用性鉴定,或者同时进行这两种鉴定,以评定结构的可靠性。

1 安全性等级评定应包括下列内容:

- 1) 安全性鉴定分三层次进行:第一层次为构件安全性鉴定,第二层次为子单元(地基基础、上部承重结构、围护结构)安全性鉴定,第三层次为鉴定单元安全性鉴定;
- 2) 构件的安全性鉴定评级应根据构件的不同种类和检查项目,分别评定每一受检构件的等级,并取其中最低一级作为该构件的安全性等级;
- 3) 子单元的安全性鉴定评级应按地基基础、上部承重结构和围护系统的承重部分划分为三个子单元,分别评定其安全性等级;当不要求评定围护系统可靠性时,可不将围护系统的承重部分列为子单元,将其安全性鉴定并入上部承重结构中;
- 4) 鉴定单元的安全性鉴定评级应根据三个子单元的安全性等级,以及与整幢房屋有关的其他安全问题进行评定。

2 使用性等级评定应包括下列内容:

- 1) 构件的使用性鉴定评级应根据不同的材料种类,按规定的构件检查项目,分别评定每一受检构件的等级,并取其中最低一级作为该构件的使用性等级;
- 2) 子单元的使用性鉴定评级应按地基基础、上部承重结构和围护系统划分为三个子单元,分别评定其使用性等级;
- 3) 鉴定单元的使用性鉴定评级,应根据三个子单元的使用性等级,以及与整幢房屋有关的其他使用功能问题进行评定。

3 可靠性等级评定应按《民用建筑可靠性鉴定标准》GB 50292第 3.2.5 条划分的层次,以其安全性和使用性的鉴定结果为依据逐层进行。

4 对安全性被评为 c_u 级和 d_u 级构件及 C_u 级和 D_u 级子单元的应有针对性地提出处理建议。在子单元或构件使用性评定中,有 c_s 级构件或 C_s 级子单元时,也应提出处理建议。

5 各种结构、构件耐久性评估应按《民用建筑可靠性鉴定标准》GB 50292 附录 C~附录 E 的规定进行,其鉴定结论宜归在使用性鉴定报告中。

4.6.4 对既有工业建筑的可靠性鉴定评级应符合《工业建筑可靠性鉴定标准》GB 50144 的规定。可靠性鉴定评级包括安全性等级和使用性等级评定。当不要求评定可靠性等级时,可直接给出安全性和使用性评定结果。其中包括下列内容:

1 安全性等级评定应符合下列要求:

- 1) 构件的安全性等级评定,应根据构件的不同材料种类,按构件承载能力、构造和连接两个项目评定,并取其中较低等级作为该类构件的安全性等级;
- 2) 结构系统安全性等级评定,应将房屋结构按地基基础、上部承重结构和围护结构划分为三个结构系统,分别评定其安全性等级。

2 正常使用性等级评定应符合下列要求:

- 1) 构件的正常使用等级应根据构件的不同类型,按规定的构件检查项目,分别评定每一受检构件的等级,并取其中较低等级作为构件的正常使用性等级;
- 2) 结构系统正常使用性鉴定评级应按地基基础、上部承重结构和围护系统划分为三个结构系统,分别评定其使用性等级。

3 鉴定单元的可靠性等级评定应根据其地基基础、上部承重结构和围护结构系统的可靠性等级评定结果,以地基基础、上部承重结构为主,按《工业建筑可靠性鉴定标准》GB 50144 第 8.0.2 条规定的原则确定。

4 对安全性等级被评为 *c*、*d* 级构件及 *C*、*D* 结构系统的应提出有针对性的处理建议;在结构系统或构件正常使用性评定中,有 *c* 级构件或 *C* 级结构系统时,也应提出处理建议。

5 专项鉴定

5.1 房屋安全应急鉴定

5.1.1 房屋安全应急鉴定指为应对突发事件,对既有房屋进行的以消除安全隐患为目标的紧急检查和鉴定;同时也指突发事件发生后,对房屋的破坏程度及其危险性进行的以排险为目标的紧急检查和鉴定。可依据《危险房屋鉴定标准》JGJ 125、《火灾后建筑结构鉴定标准》CECS 252、《房屋完损等级评定标准》(城住字〔1984〕第 678 号)等相关标准进行。

5.1.2 房屋安全应急鉴定基本要求应包括下列内容:

- 1 鉴定人员应按预案要求做好应急鉴定准备工作。
- 2 现场查勘时,应注意保护好现场,并做好相关证据保全工作。
- 3 根据现场初步调查情况,综合分析突发事件对房屋的影响程度及发展趋势,做出初步判断。
- 4 根据现场调查、查勘情况,出具房屋安全应急评估意见书,为决策机关或委托人应急处理突发事件提供技术支撑。
- 5 应急鉴定结束后,必要时应进行详细鉴定。

5.1.3 房屋安全应急鉴定工作应包括下列内容:

- 1 收集与受损房屋相关的资料。
- 2 了解突发事件发生时间、地点、影响范围、损伤程度、灾害原因等。
- 3 开展初步调查,判断房屋受损状况及对周边环境的影响。
- 4 出具应急鉴定意见和处理建议。

5.2 火灾后房屋结构鉴定

5.2.1 火灾后房屋结构鉴定是指房屋受火灾影响后,依据《火灾后建筑结构鉴定标准》CECS 252,为评估火灾后结构可靠性而进行的鉴定工作。鉴定以房屋结构构件的安全性为主,通过火灾后初步鉴定和详细鉴定两阶段来分析确定结构损伤程度。

5.2.2 火灾后房屋结构鉴定基本要求应包括下列内容:

1 发生火灾后应及时对房屋结构构件进行查勘鉴定。现场查勘、检测应在具备工作面及保障安全的前提下进行。当对有垮塌危险的结构构件进行查勘时,应首先采取有效防范措施,防止次生灾害发生。

2 房屋结构烧损严重、无加固修缮价值和烧损轻微的一般房屋结构,可仅进行初步鉴定。

3 火灾后房屋结构鉴定调查和检测的对象应为整幢房屋,或者是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的,鉴定对象可仅考虑火灾影响区域内的结构和构件。

4 火灾后结构分析应针对不同结构或构件(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。

5 火灾后结构构件复核算应考虑火灾作用对结构材料性能、结构受力性能的不利影响,按照现行设计标准、规范的规定进行。

6 对结构存在重大安全隐患,或可能导致次生灾害发生的房屋,应及时向委托人发出险情告知书,同时向房屋所在地的房屋安全行政主管部门报告。

7 房屋可靠性按《民用建筑可靠性鉴定标准》GB 50292或《工业建筑可靠性鉴定标准》GB 50144 进行鉴定。

5.2.3 火灾后房屋结构鉴定工作应包括下

1 初步鉴定内容应符合:

- 1) 了解火灾的基本情况,检查房屋受火灾影响房屋的相关资料;
- 2) 根据火灾过程、火场残留物状态的温度范围和作用时间;
- 3) 根据结构构件损伤特征,评定构件的损伤状态等级;
- 4) 对不需要进行详细鉴定的房屋编制鉴定报告。

2 详细鉴定内容应符合:

- 1) 火作用详细调查与检测分析;
- 2) 对受火和未受火结构构件的材料性能进行抽样检测,对受火结构构件的损伤程度进行全面检测;
- 3) 根据实测材料参数、构件损伤等情况,对结构承载力进行复核算;
- 4) 根据构件的损伤状态等级和结构构件承载力复核算结果,进行安全性鉴定评级,并编制鉴定报告。

5.3 施工对相邻房屋影响鉴定

5.3.1 施工对相邻房屋影响鉴定是指开挖、降水、打桩、爆破等工程施工对相邻房屋影响的鉴定。应根据委托事项,依据《危险房屋鉴定标准》JGJ 125、《民用建筑可靠性鉴定标准》GB 50292、《工业建筑可靠性鉴定标准》GB 50144 等现行相关标准、规范、规程进行鉴定。

5.3.2 施工对相邻房屋影响鉴定基本要求应包括下列内容:

- 1 应根据工程实际情况编制鉴定方案。
- 2 应按合同约定的项目进行鉴定。鉴定方法可采用两次对比的方法进行,即施工前对房屋现状进行保全鉴定,施工结束后

5.2 火灾后房屋结构鉴定

5.2.1 火灾后房屋结构鉴定是指房屋受火灾影响后,依据《火灾后建筑结构鉴定标准》CECS 252,为评估火灾后结构可靠性而进行的鉴定工作。鉴定以房屋结构构件的安全性为主,通过火灾后初步鉴定和详细鉴定两阶段来分析确定结构损伤程度。

5.2.2 火灾后房屋结构鉴定基本要求应包括下列内容:

1 发生火灾后应及时对房屋结构构件进行查勘鉴定。现场查勘、检测应在具备工作面及保障安全的前提下进行。当对有垮塌危险的结构构件进行查勘时,应首先采取有效防范措施,防止次生灾害发生。

2 房屋结构烧损严重、无加固修缮价值和烧损轻微的一般房屋结构,可仅进行初步鉴定。

3 火灾后房屋结构鉴定调查和检测的对象应为整幢房屋,或者是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的,鉴定对象可仅考虑火灾影响区域内的结构和构件。

4 火灾后结构分析应针对不同结构或构件(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。

5 火灾后结构构件复核算应考虑火灾作用对结构材料性能、结构受力性能的不利影响,按照现行设计标准、规范的规定进行。

6 对结构存在重大安全隐患,或可能导致次生灾害发生的房屋,应及时向委托人发出险情告知书,同时向房屋所在地的房屋安全行政主管部门报告。

7 房屋可靠性按《民用建筑可靠性鉴定标准》GB 50292或《工业建筑可靠性鉴定标准》GB 50144 进行鉴定。

5.2.3 火灾后房屋结构鉴定工作应包括下列内容:

1 初步鉴定内容应符合:

- 1) 了解火灾的基本情况,检查房屋结构损伤程度,收集受火灾影响房屋的相关资料,编制鉴定工作计划书;
- 2) 根据火灾过程、火场残留物状况,初步推断过火区域的温度范围和作用时间;
- 3) 根据结构构件损伤特征,评定构件的损伤状态等级;
- 4) 对不需要进行详细鉴定的房屋编制鉴定报告。

2 详细鉴定内容应符合:

- 1) 火作用详细调查与检测分析;
- 2) 对受火和未受火结构构件的材料性能进行抽样检测,对受火结构构件的损伤程度进行全面检测;
- 3) 根据实测材料参数、构件损伤等情况,对结构承载力进行复核算;
- 4) 根据构件的损伤状态等级和结构构件承载力复核算结果,进行安全性鉴定评级,并编制鉴定报告。

5.3 施工对相邻房屋影响鉴定

5.3.1 施工对相邻房屋影响鉴定是指开挖、降水、打桩、爆破等工程施工对相邻房屋影响的鉴定。应根据委托事项,依据《危险房屋鉴定标准》JGJ 125、《民用建筑可靠性鉴定标准》GB 50292、《工业建筑可靠性鉴定标准》GB 50144 等现行相关标准、规范、规程进行鉴定。

5.3.2 施工对相邻房屋影响鉴定基本要求应包括下列内容:

1 应根据工程实际情况编制鉴定方案。

2 应按合同约定的项目进行鉴定。鉴定方法可采用两次对比的方法进行,即施工前对房屋现状进行保全鉴定,施工结束后

对房屋进行复查鉴定。通过两次鉴定结果对比,评价施工是否对房屋造成影响及对结构安全的影响程度。若无特别约定,可不对房屋整体安全性作出评价。

3 当需对房屋整体安全性进行鉴定评级时,应对房屋结构构件进行抽检,综合考虑房屋原有结构状况,并结合施工对相邻房屋的影响程度,按现行鉴定标准,对房屋整体安全性提出鉴定意见。

4 当地基基础沉降尚未稳定时,原则上不评定房屋安全等级,但应加强对房屋的沉降观测、检查;在相邻施工影响源消除、房屋沉降稳定后,再进行等级评定。

5 当施工影响危及房屋安全时,应及时对所影响房屋进行危险性鉴定评级。

6 鉴定报告应对各次检查、检测情况(如沉降、水平位移、倾斜、裂缝等)进行详细描述。所鉴定房屋存在安全隐患的,应判断其与施工影响的关联性。

5.3.3 施工对相邻房屋影响鉴定工作应包括下列内容:

1 在工程施工前对周边房屋进行鉴定应符合下列规定:

- 1) 收集有关拟建工程的资料,应包括工程概况、施工场地平面图、岩土工程勘察报告、基坑支护形式、基坑开挖及降水方式情况、基础形式、施工进度及施工方案等;
- 2) 了解被鉴定房屋的基本情况,包括与拟建工程相对位置、结构类型、基础类型、地质资料、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,判定损坏性质,对可能产生影响的部位及构件应进行特别检查,并留下影像资料;
- 4) 对房屋变形(包括沉降、倾斜、裂缝等)监测,施工过程中监测次数可根据工程实际情况确定,但不得少

于首末2次;房屋位移监测可根据需要,分别或组合测定房屋主体的水平位移和基坑壁侧向位移,并对建筑场地滑坡进行监测;

- 5) 房屋主体倾斜测量应从两个方向进行,鉴定报告中应注明测量的位置、方向、测点高度及倾斜值;
- 6) 房屋已有裂缝的观测,应选取有代表性或对结构有影响的裂缝,作好裂缝观测标记,测量裂缝宽度,绘制裂缝示意图(包括走向、位置、宽度、测点等),并拍照留存;复查时,重点检查原标记裂缝的变化情况,及对结构有影响的新增裂缝;
- 7) 鉴定报告中应对房屋的损坏情况及影响程度进行评价,对发生的变化是否影响结构安全作出明确结论。

2 在工程施工中或施工后对周边房屋进行鉴定,除满足本条第1款的要求外,尚应做好下列工作:

- 1) 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,应加强对影响房屋的变形监测和安全检查;
- 3) 在工程施工过程中委托鉴定的,可将委托时所做鉴定为首次,施工结束后复查作为末次;
- 4) 在工程施工结束、影响源消除、房屋沉降稳定后,综合分析施工对相邻房屋的影响,出具鉴定报告。

5.4 抗震鉴定

5.4.1 抗震鉴定指通过检查既有房屋的设计、施工质量和现状,按规定的抗震设防要求,依据《建筑抗震鉴定标准》GB 50023,对其在地震作用下的安全性进行评估。

5.4.2 抗震鉴定基本要求包括下列内容:

1 对鉴定房屋,根据其使用功能、地区的抗震设防烈度,按《建筑工程抗震设防分类标准》GB 50223 的要求,确定其抗震设防类别(甲、乙、丙、丁类)及抗震设防标准。

2 根据房屋的建造年代和实际需要,选择后续使用年限,确定其抗震鉴定方法,即划分为 A、B、C 类建筑。

3 建筑结构的抗震鉴定分两级进行:第一级鉴定以宏观控制和构造鉴定为主进行综合评价,检查结构布置、结构整体性、局部构造措施等是否符合设计文件要求,抽测主要构件的材料强度是否满足抗震鉴定要求;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。

4 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,其余各类均需进行第二级鉴定,并根据第一级和第二级抗震鉴定结果综合评定房屋是否符合抗震鉴定要求。

5 按《建筑抗震鉴定标准》GB 50023 对建筑整体抗震性能作出评价。对符合抗震鉴定要求的,应提出后续使用年限;对不符合抗震鉴定要求的,应提出相应的抗震减灾对策和处理意见。

6 对于结构安全不确定的既有房屋,抗震鉴定应结合现行相关鉴定标准对结构安全性进行鉴定,为后续的加固设计或决策措施提供技术依据。

5.4.3 抗震鉴定工作主要包括下列内容:

1 收集鉴定房屋工程勘察报告、设计及竣工图纸、工程质量保证材料以及其他相关资料。

2 对基础现状、房屋倾斜、结构布置、构件尺寸、配筋情况、材料强度等进行必要的调查和检测,核查房屋现状与原设计图纸的符合程度和施工质量,检测房屋受损情况和结构缺陷。

3 根据房屋结构类型及结构布置、后续使用年限、抗震设防类别、抗震设防烈度等,采用相应的鉴定方法和鉴定标准核查抗震措施、验算抗震承载力,分析房屋的综合抗震能力。

4 对既有房屋的整体抗震性能作出评价,提出相应处理建议。

5.5 渗漏鉴定

5.5.1 房屋渗漏鉴定是指对屋面渗漏、墙面渗漏、厨房及卫生间渗漏、地下室渗漏等的漏水原因作出的分析和评估。

5.5.2 渗漏鉴定基本要求应包括下列内容:

1 渗漏鉴定应检查渗漏水来源、渗漏点位置及渗漏水影响范围。

2 受客观条件限制,对渗漏原因难以作出判断的,应在报告中说明。

5.5.3 渗漏鉴定工作应主要包括下列内容:

1 屋面渗漏鉴定工作应包括下列内容:

- 1) 查阅设计、施工资料,调查屋面排水情况和防水做法;
- 2) 现场初步调查,查找渗漏痕迹,确定渗漏范围;
- 3) 抽取检测点,检查屋面结构施工质量是否存在瑕疵,结构是否有裂缝,屋面构造是否满足设计要求,结合初步调查情况判断渗漏原因;
- 4) 对于目测无法判断的,可采用屋面淋水试验,配合红

外热像仪检查的方法判断屋面渗漏情况和主要渗漏点，必要时可采取局部破坏性方法检查渗漏原因；

5) 编制鉴定报告，应明确屋面渗漏水部位、影响范围及引起的原因。

2 墙面渗漏鉴定工作应包括下列内容：

1) 查阅设计、施工资料及墙面构造做法；

2) 现场调查，查找渗漏痕迹，确定渗漏范围；

3) 对于目测无法判断的，可采用外墙淋水试验，配合红外热像仪检查的方法判断墙面渗漏情况和主要渗漏点；

4) 编制鉴定报告，应明确外墙面是否存在渗漏水、渗漏水的部位、影响范围及引起的原因。

3 厨房、卫生间渗漏鉴定工作应包括下列内容：

1) 查阅设计、施工资料及厨房、卫生间的防水要求及做法；

2) 了解是否存在楼面开孔、拆改墙体等行为，防水层、止水带是否破坏，检查水卫设备位置是否改动；

3) 了解给排水管道隐蔽敷设情况，重点检查接头、弯管部位是否存在渗漏；

4) 检查给水管道是否存在渗漏，可采用分段加压检查或在管道内加灌热水，采用红外热像仪检测；

5) 楼面是否存在渗漏可采用蓄水试验方法进行检测；

6) 编制鉴定报告，应明确渗漏位置及引起渗漏的原因。

4 地下室渗漏鉴定工作应包括下列内容：

1) 查阅设计、施工资料，了解基础形式、地下水位标高、地下室防水要求及做法；

2) 现场调查，查找渗漏痕迹、渗漏部位，初步确定渗漏范围；

3) 宜采用红外热像仪和微波湿度测试系统检查的方法判断地下工程渗漏情况和主要渗漏点；必要时，采取局部破损方法抽取检测点，按图纸资料核对防水及构造做法，结合初步调查情况判断渗漏原因；

4) 编制鉴定报告，应明确地下工程渗漏部位、影响范围及引起的原因。

6 鉴定报告

6.0.1 鉴定报告编制应当使用国家标准计量单位、符号和文字，使用统一专业术语，符合本标准的相关要求。

6.0.2 鉴定报告（本标准附录 B）一般由封面、正文和附件组成。

6.0.3 鉴定报告宜包括下列内容：

- 1 房屋的建筑、结构概况，以及使用历史、维修情况等。
- 2 鉴定的目的、内容、范围、依据。
- 3 调查、检测、验算、分析过程及结果。
- 4 鉴定评级。
- 5 鉴定结论及建议。
- 6 附件。

6.0.4 在鉴定报告中，应对房屋的危险构件（包括 *c* 级、*d* 级、*c_u* 级、*d_u* 级构件）的数量、位置、在结构体系中的作用以及现状作出详细说明，并提出处理建议。

6.0.5 按《危险房屋鉴定标准》JGJ 125 进行房屋危险性鉴定，当鉴定结果为非危险房时，应在鉴定报告中注明报告的有效时期，一般不超过 1 年。

7 鉴定档案

7.0.1 鉴定档案基本要求包括下列内容：

- 1 应建立符合国家相关规定的档案管理制度。
- 2 鉴定电子档案的保管期限为长期。
- 3 档案管理应有专人负责，鉴定档案的立卷应做到电子资料与纸质资料同步存档。鉴定过程中形成的所有材料，应能客观、正确、完整、全面地反映鉴定的整个过程。
- 4 与鉴定相关的照片、影像、数据库光盘等，应与纸质材料同时归档，注明制作人、制作时间，说明与其他相关的鉴定档案的参见号，并单独整理存放。

5 鉴定报告出具 30 日内，项目鉴定人应将鉴定档案移交档案管理部门，做好交接记录。交接记录包括类别、卷数、页数、移交人、接收人等信息。

6 鉴定档案按类别和年度，一鉴一卷，也可以一鉴数卷。

7 需退还委托人的鉴定材料，可选择性复印、扫描或拍照存档。

7.0.2 归档文件材料应包括鉴定文书委托书（或委托鉴定合同）、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。

7.0.3 鉴定档案案卷由下列部分组成：

- 1 案卷封面。
- 2 卷内目录。
- 3 应归档文件材料。
- 4 卷内备考表。
- 5 封底。

7.0.4 因工作原因知悉档案秘密的人员必须严格遵守保密制度，

保守国家机密和当事人秘密。不得违反规定向任何人提供档案和扩大利用范围，不得向他人泄露档案内容。

8 质量评价

8.0.1 鉴定机构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。

1 工作质量考核作为单位内部质量管理的一个重要环节，应定期进行。

2 工作质量考核形式可分为鉴定人自查、项目组互查、机构检查等。

8.0.2 质量评价的考核依据主要包括：

1 建立跟踪回访制度，收集鉴定意见的采信情况，定期分析和评价，提高工作质量和服务水平。

2 制定工作质量考核标准和细则。

3 结合单位实际情况制定房屋鉴定作业指导书，作为鉴定各个环节的考核依据。

8.0.3 工作质量评价应包含下列内容：

1 工作质量评价包括鉴定报告的技术质量评价和鉴定工作的服务满意度评价。重点是对鉴定结论的准确性、鉴定工作的科学性和归档材料的完整性进行考核评价。

鉴定机构应定期组织对鉴定报告进行评价，对发现制度或程序上存在的缺陷，应及时改进。

2 对鉴定人的考核评价，以鉴定程序的规范性和服务满意度为核心，根据技术水平、服务质量、职业道德、执业纪律遵守情况等信息，对鉴定人的业务能力和鉴定行为进行定期考核评价。

3 检查重点应包括：

1) 受理申请应重点检查受理材料是否齐全、受理流程是

是否符合规定要求、鉴定申请表填写是否完整、申请人提交的送鉴材料是否登记等；

- 2) 初始调查应重点检查初始调查表是否填写完整，初始调查内容是否详尽，查阅的技术资料是否登记，重要的技术资料是否按规定留存等；
- 3) 现场查勘应重点检查现场调查方法和内容是否符合规定要求，现场查勘记录表内容是否齐全，现场绘制的草图是否与鉴定报告相符，重点损伤部位的记录、附图、照片等是否与鉴定报告一致等；
- 4) 结构和构件检测应重点检查检测方法和抽检数量是否满足相关标准的要求，检测数据是否合法有效；
- 5) 复核算应重点检查验算所采用的规范和相关参数是否合理，采用的计算模型是否准确，复核算资料是否齐全等；
- 6) 原因分析应重点检查原因分析是否具体明确，依据是否充分，因果关系的逻辑性、关联性是否准确等；
- 7) 鉴定结论应重点检查结论是否严谨、客观、公正，所引用的鉴定标准是否准确，结论与委托事项是否相符等；
- 8) 处理建议应重点检查建议的针对性、合理性和可行性；
- 9) 文书编制应重点检查文书格式是否规范，文字是否简洁、通顺，层次是否分明，有无易产生理解歧义的用语，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；
- 10) 资料管理应重点检查归档材料是否齐全，档案装订是否规范，档案保管是否符合要求。

附录 A 房屋鉴定委托书

受委托单位：

受理编号： 年 第 号

委托人信息	委托人	☐ 产权人 ☐ 使用人 ☐ 第三方		联系人	
				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				
申请鉴定内容： ☐ 房屋危险性鉴定 ☐ 房屋可靠性鉴定 ☐ 房屋抗震鉴定 ☐ 房屋安全应急鉴定 ☐ 灾后房屋结构鉴定 ☐ 施工对相邻房屋影响鉴定 ☐ 其他鉴定					
房屋使用变迁、改建、维修概况：					
委托鉴定目的及内容	委托人签字（章）： 年 月 日				
备注	1. 申请受理时加盖“已登记”章为有效。 2. 委托人因故撤消鉴定时，须书面通知鉴定单位。 3. 鉴定单位对鉴定项目的资料及鉴定报告负有保密责任。				

受理申请日期： 年 月 日 受理验印：

附录 B 鉴定报告参考格式

B.0.1 鉴定报告封面参考格式:

编号: 房安鉴 2016×××

2016—×—×

房屋鉴定报告

项目名称: ××市××区××路×号楼

鉴定类别: 房屋危险性鉴定

委托单位: ××市××有限公司

鉴定机构: (章)

单位名称: ××机构

单位地址: ××市××区××路×号

邮政编码: ××××××

单位电话: ×××—××××××

传 真: ×××—××××××

B.0.2 鉴定报告正文参考格式:

××市××区××路×号楼

房屋危险性鉴定

报告编号: 房安鉴 2016×××

委托单位: ××市××有限公司

房屋地点: ××市××区××路×号楼

鉴定类别: 房屋危险性鉴定

查勘时间: ××××年×月×日

一、房屋概况:

二、鉴定目的、内容:

三、鉴定依据:

四、检测仪器:

五、检查情况:

六、检测结果:

七、复核算算:

八、原因分析:

九、鉴定评级:

十、鉴定结论:

十一、处理建议:

(以下空白)

项目负责人	姓名	职称	签名
鉴定人	姓名	职称	签名
审核人	姓名	职称	签名
审定人	姓名	职称	签名

(章)

报告日期：××××年×月×日

附件：

××区××路×号楼房屋危险性鉴定 第×页 共××页

B.0.3 鉴定报告格式要求：

1 鉴定文书采用 A4 单页打印，封面及封底可采用铜版纸，内页使用普通 A4 纸打印，装订线为左侧纵向。

2 鉴定报告封面字体和字号：大标题用 2 号黑体，居中排列；编号用 4 号仿宋体，居右排列。鉴定报告正文字体和字号：标题，一级标题用 3 号黑体，段首空 2 字；二级标题用 4 号黑体，段首空 2 字；正文用 4 号仿宋体，两端对齐，段首空 2 字，行间距为 1.5 倍行高；页边距，左、右、上、下边距各空 2cm（首页上边距空 4cm，左边距留出装订线 1cm）。

3 文内编号：用“一、（一）、1、（1）”表示。

4 表格：用统一的三线表，图表说明和表内文字用 5 号仿宋体。表内文字居中排列，表格具中排列。

5 附件：在发文日期下空一行，左空 2 字，用 4 号黑体，后用全角冒号，附件名称用 4 号仿宋体。

6 落款：应当与正文同页，不得使用“此页无正文”字样。日期用简体汉字将年、月、日标全，“零”写为“0”。

7 鉴定文书章节、段落、内容可以根据不同鉴定目的做相应调整。

8 落款由项目鉴定人签名，同时加盖鉴定机构鉴定专用章，并注明文书制作日期等。

9 附件包括与鉴定文书有关的检测报告、图表、照片等。

本标准用词说明

1 为便于在执行本标准条文时区别对待，对要求严格程度不同的用词说明如下：

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) 表示有选择，在一定条件下可以这样做的，采用“可”。

2 条文中指明应按其他有关标准执行的，写法为“应符合……的规定”或“应按……执行”。

江苏省工程建设标准

江苏省既有房屋鉴定标准

DGJ32/TJ 214—2016

条 文 说 明

目 次

1	总则	45
2	术语和符号	46
2.1	术语	46
2.2	符号	46
3	鉴定工作基本规定	47
3.1	鉴定分类	47
3.2	鉴定范围及程序	47
4	鉴定工作技术要求	50
4.1	初步调查	50
4.2	鉴定方案	50
4.3	详细调查	52
4.4	结构和构件检测	53
4.5	结构复核与分析	57
4.6	鉴定评级	58
5	专项鉴定	59
5.1	房屋安全应急鉴定	59
5.2	火灾后房屋结构鉴定	59
5.3	施工对相邻房屋影响鉴定	60
5.4	抗震鉴定	60
5.5	渗漏鉴定	61
6	鉴定报告	62
7	鉴定档案	65
8	质量评价	67

1 总 则

1.0.1 为了适应房屋鉴定工作的发展和需要，规范江苏省房屋鉴定工作，使房屋鉴定工作做到有章可循，在总结多年房屋鉴定工作实践经验的基础上，结合江苏省工作现状制定本标准。

1.0.2 本条明确了本标准的适用范围为江苏省行政区域内的各类房屋。

1.0.3 本条明确了房屋鉴定尚应符合国家现行相关标准的规定。

2 术语和符号

2.1 术语

本节采用的术语及其含义，凡国家现行标准已规定的，遵照引用，不再另行定义或说明。

2.2 符号

本节采用的符号及其意义是根据《工程结构设计通用符号标准》GB/T 50132、《建筑结构设计术语和符号标准》GB/T 50083规定的符号用字规则及其表达方法制定的，并在制定过程中注意了与相关标准协调和统一的问题。

鉴定评级符号依据所采用的鉴定标准分别使用。

3 鉴定工作基本规定

本章是房屋鉴定工作应遵循的基本原则，可根据鉴定目的、内容的不同进行细化。

3.1 鉴定分类

3.1.1 房屋鉴定分类，主要是指委托人在房屋正常或非正常使用的情况下，针对房屋使用现状进行房屋鉴定。鉴定机构应根据委托人的鉴定目的，在规定的时间内，按照鉴定内容确定鉴定类别，根据鉴定能力开展房屋鉴定工作。

3.1.2 房屋危险性鉴定是指依据《危险房屋鉴定标准》JGJ 125对房屋的危险性程度进行的鉴定。可靠性鉴定包括了安全性鉴定和使用性鉴定。

3.1.3 其他鉴定指独立结构构件（如阳台、单个构件）的鉴定、振动影响鉴定、耐久性鉴定等。

3.2 鉴定范围及程序

3.2.1 房屋鉴定范围主要参照国家相关鉴定标准确定。

3.2.2 本条给出的是常规鉴定工作程序，是鉴定工作规范化的基本要求和工作质量的保证，执行时可根据鉴定类型的不同进行具体安排。若遇到简单的问题，可予以适当简化；若遇到特殊的问题，可进行必要的调整和补充。

专项鉴定工作流程可参照图1。

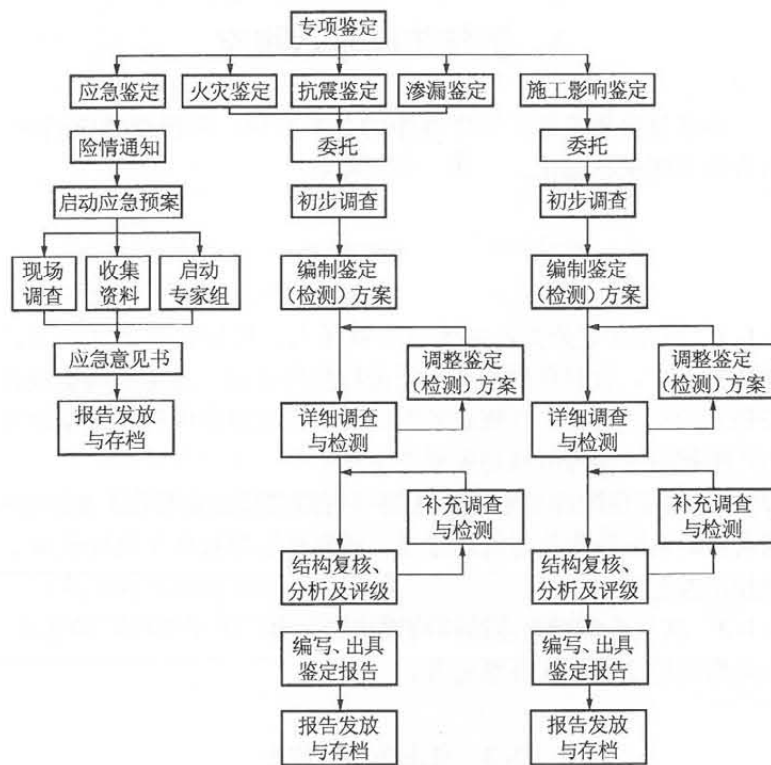


图1 专项鉴定工作流程

3.2.3 鉴定机构应指导委托人正确填写房屋鉴定委托书，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。

查验证件是受理工作中值得注意的事项，在区别房屋是否为违法建筑时有着重要意义。另外，查验证件也有利于鉴定工作的顺利开展，若相关人提出房屋鉴定，应征得产权人或使用人的同

意，不然容易产生纠纷。查验证件一般包括房屋所有权证、住房租赁合同、仲裁或审判机关已经发生法律效力的裁定书或判决书、委托人的有效证件等。

施工对相邻房屋影响的鉴定项目应提供的工程资料包括工程地质勘察报告、施工设计文件、基坑支护方案以及针对房屋的防护措施等。

3.2.4 提供材料不完整的，鉴定机构应一次性告知委托人补充。

4 鉴定工作技术要求

本章规定了房屋鉴定工作的技术要点,对于不同的鉴定类别,鉴定工作内容可以结合项目实际情况进行调整。

4.1 初步调查

4.1.1~4.1.4 初步调查的目的在于查清房屋的历史和现状,结合鉴定目的,制订鉴定检测方案。这几条规定的初步调查主要工作内容可根据实际需要选定。

现场状况调查应包括实地查勘、走访听取有关人员意见等,并应做好现场调查记录,作为制定鉴定方案的重要依据。室外检查包括地下设施、相邻建筑物的相互关系。

4.2 鉴定方案

房屋鉴定方案应根据委托人提出的鉴定原因、范围和目的及国家相关鉴定、检测标准、规范,经初步调查后综合确定。鉴定方案应及时告知委托人。对于涉及矛盾纠纷的鉴定方案,宜在得到相关利益人确认后实施。

4.2.1 鉴定方案是鉴定工作人员、设备及工作安排的依据,应结合实际编制。

1 编写前,应充分查阅房屋原始设计、施工、改建、加固设计文件及其他有关技术档案资料,了解房屋结构情况和改造处置等历史信息,掌握房屋结构类型、施工情况及已发现的问题,明确鉴定检测重点项目内容和技术要点。检测方案应有针对性,检验方法和检测数量应符合相关标准的要求,应坚持普遍检查与

重点检查结合的原则,做到由点及面、点面结合。

2 鉴定依据应包括本次鉴定所采用的国家、行业和江苏省相关标准、技术文件,房屋施工图和相关施工资料,第三方提供的检测报告及委托鉴定合同。

3 制定方案时,要注意明确鉴定检测重点部位。如:结构体系中薄弱部位或严重拆改部位;出现渗漏水部位的构件;受到较大反复荷载或动力荷载作用的构件;暴露在室外的构件;受到腐蚀性介质侵蚀的构件;存在安全隐患的构件;易受磨损、冲击损伤的构件。

4.2.2 各项检测内容要求如下:

1 结构体系检查、结构构件尺寸检测:主要包括对房屋结构形式、布置情况、构件截面尺寸、墙体厚度、楼板厚度等检测。

2 构造及连接措施检查:主要包括房屋结构布置、构造、支撑布置、节点连接等检查。

3 变形测量:主要包括倾斜、沉降、裂缝及水平位移等检测。

4 材料力学性能检测:主要包括混凝土、砌体、木材、钢材等主体结构构件材料强度检测。

5 既有房屋结构实体质量检测:主要包括钢筋配置、构件内部缺陷检测,构件性能实荷检验,结构动态检测等。

6 结构损伤检测:对房屋结构损伤等进行全面检查、记录,查明房屋损伤情况。

7 在专项鉴定中,可根据具体情况有针对性地选择检测项目。

4.2.3 若施工验收资料缺失房屋的鉴定,应按照各专业工程质量验收规范的规定进行抽样检验和合格质量的评定。对房屋的地基基础和上部结构实体质量检验不满足现行施工质量验收规范和

设计规范的,应进行安全性与抗震鉴定。

4.3 详细调查

4.3.1、4.3.2 详细调查是鉴定的关键性工作,不应有疏漏,否则会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。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。

实施详细调查时,鉴定人应通过对鉴定房屋进行现场实勘、实测、实量、实查,以及必要的查询、查档、询问,掌握第一手资料,为后续综合分析和判别定级提供真实客观的依据。详细调查工作应细致、详实,并形成现场查勘记录。

现场查勘记录除了鉴定人现场填写的查勘表格、绘制的相关示意图,还包括询问记录、录音录像和对危险点或关键部位的影像资料等。

查勘记录必须真实、及时,应由参加现场调查、查勘的鉴定检测人员签字确认。原始记录纸必须作为附件一并归档。

为避免检查遗漏,要求依照先室外(包括地下设施、相邻建筑的相互关系)后室内、先下层后上层的原则,按地基基础、墙、柱、梁板、屋架、屋面的顺序进行逐层、逐间、逐项检查。

在查勘记录时,对损坏较多、难以简单叙述的,应绘制平面图,并在平面图上将各种损坏构件的部位及损坏程度和数量予以图示、标明。

4.3.3 对房屋的地质情况有怀疑、房屋拟改变用途、结构改造或地基反力不足时,应进行地质情况调查。

开挖检测时,基础开挖点应选择有代表性的部位进行。有条件时,宜检测基础材料的力学性能。

4.3.4 上部结构调查应根据房屋不同构件材料类别,进行有针

对性的检查。

1 砌体构件:纵横墙连接处,裂缝数量及分布、走向、宽度、长度、深度,砌体变形(倾斜),砌块风化等。

2 混凝土构件:裂缝情况,主筋锈蚀情况,材料老化情况,屋架变形(含平面内和平面外的变形)情况等。

3 钢构件:焊缝、螺栓等连接形式及变形情况,钢构件锈蚀情况,柱脚损伤情况,杆件弯曲变形情况,屋架变形(含平面内和平面外的变形),支撑系统情况等。

4 木构件:木材腐朽、虫蛀情况,构件连接情况,构件变形情况,屋架变形情况(含平面外和平面内的变形),支撑系统情况等。

4.4 结构和构件检测

4.4.1 对结构构件的材料性能、几何尺寸、变形、缺陷和损伤等检测应符合国家现行相关检测标准的规定。

4.4.2、4.4.3 不同材料结构构件检测时,应区分重点部位和一般部位,明确检测重点。

4.4.4 构件损伤检测要求如下:

1 本款规定了混凝土构件损伤检测的内容,常见检测方法如下:

- 1) 混凝土构件外观缺陷的检测可采用目测与量测相结合的方法进行;当混凝土结构表面无粉刷层时,宜采用目测的方法检测混凝土结构构件的外部缺陷;当混凝土结构构件表面有粉刷层,且确实怀疑混凝土有外观缺陷时,应采用随机抽样的方式剔除粉刷层进行检查;
- 2) 混凝土构件内部缺陷的检测可采用超声法、雷达法等非破损方法,按《超声法检测混凝土缺陷技术规程》

CECS 21 及《雷达法检测建设工程质量技术规程》DGJ32/TJ 79 进行;

- 3) 混凝土构件裂缝的检测采用目测与量测相结合的方法进行;当采用超声法检测裂缝深度时,应符合《超声法检测混凝土缺陷技术规程》CECS 21 的规定;
- 4) 混凝土碳化深度可采用滴注酚酞试剂的方法进行测试;
- 5) 混凝土构件中钢筋锈蚀状况可采用精密二氧化碳含量法、电位法、电阻法、电流法检测,必要时采取局部破损的方法进行检测钢筋锈蚀率;对于采用海砂等含有对钢筋有害物质进行浇筑的混凝土和沿海地区对钢筋受有害物质外侵严重的混凝土结构构件,宜检测混凝土中氯离子含量。

2 本款规定了砌体构件损伤检测的内容,常见检测方法如下:

- 1) 砌体构件裂缝检测采用读数显微镜、裂缝测宽仪等工具测量裂缝宽度,裂缝长度可采用钢尺测量,必要时采用软线测量;
- 2) 砌体构件风化的范围、程度和深度可采用目测与尺量相结合的方法,应确定损伤部位、范围和损伤程度。

3 本款规定了钢结构构件损伤检测的内容,常见检测方法如下:

- 1) 钢构件锈蚀或腐蚀检测可通过现场观察,并辅助游标卡尺、金属测厚仪等工具,判断截面的损失程度;
- 2) 焊缝高度检查可采用量具卡规进行测量;
- 3) 焊缝可采用金属超声波探伤、磁粉探伤、着色探伤和渗透探伤等无损探伤方法进行检测;
- 4) 螺栓连接的检查可采用观察、锤击检查等方法。

4 木结构构件及其连接节点在不同工作环境中的损伤情况

不一样,检查损伤时应做到逐根、逐个检查。

4.4.5 材料强度检测要求如下:

1 本款规定了混凝土抗压强度现场检测方法;一般情况下可按层划分检测单元,层数较多且已知混凝土的设计强度等级时,也可将混凝土设计强度等级相同的若干层合并作为一个检测单元;检测方法应符合下列要求:

- 1) 采用钻芯法检测混凝土抗压强度应按《钻芯法检测混凝土抗压强度技术规程》CECS 03 的规定执行;
- 2) 采用回弹法、超声回弹综合法检测混凝土抗压强度应按《回弹法检测混凝土抗压强度技术规程》JGJ/T 23:《超声回弹综合法检测混凝土抗压强度技术规程》CECS 02 的规定执行;
- 3) 采用后装拔出法检测混凝土抗压强度应按《后装拔出法检测混凝土强度技术规程》CECS 69 的规定执行。

2 因钢材的离散性较小,可按同类构件同一规格的钢材划分检测单元。检测方法应符合下列要求:

- 1) 钢材强度现场检测宜优先选用硬度法,减少对原结构的损伤;在硬度法条件不允许的情况下,选取现场截取法或化学分析法;
- 2) 当采用里氏硬度法检测钢材强度时,按《里氏硬度计现场检测建筑钢结构钢材抗拉强度技术规程》DGJ32/TJ 116 执行;
- 3) 当采用现场截取法检测钢材力学性能时,按《混凝土中钢筋检测技术规程》JGJ/T 152、《钢筋混凝土用钢 第 2 部分:热轧带肋钢筋》GB 2499.2、《金属材料室温拉伸试验方法》GB/T 228、《碳素结构钢》GB/T 700 和《低合金高强度结构钢》GB/T 1591 等相关要求推定钢材牌号。

3 本款规定了砌体结构材料强度现场检测方法。一般情况下可按楼层划分检测单元。由于砌体的离散性较大,当层数较多、砌体的设计强度等级已知且单层的建筑面积较小(不超过 300m^2) 时,方可将具有相同设计强度等级的若干层合并作为一个检测单元。

4 本款规定了木结构材料强度现场检测方法,根据木材的种类、产地和实际的使用情况,依据《木结构设计规范》GB 50005 确定木材的力学性能。当无法确定木材的种类或木构件的使用情况非常恶劣等情况时,方考虑直接切取试样进行试验。取样时应注意取样位置,保证安全。

4.4.6 房屋变形测量要求如下:

1 房屋及构件变形测量测点布置应符合国家现行相关标准的要求,所布置测点应便于观测。

2 房屋倾斜测量方法应根据现场条件合理选用,可采用投点法、小角法、前方交会法等方法测量;对于通视条件较差或视距较短的情况,可采用吊垂球法、测定基础沉降差法或采用全站仪配合目镜弯管进行测量。

3 近年来,随着技术的进步,激光扫描仪和基于数码相机的数字摄影测量方法有了进一步的发展,并在建筑房屋变形测量和相关领域得到应用。由于《建筑变形测量规范》JGJ 8 的相关规定中未完全涉及,当实际用于工程实践时,应根据精度要求、现场作业条件和仪器性能等进行专门的技术设计,必要时还应进行技术论证。

4.4.7 房屋沉降监测要求如下:

1 沉降监测观测周期应按《建筑变形测量规范》JGJ 8 和《建筑物沉降、垂直度检测技术规程》DGJ32/TJ 18 的规定执行。

2 承担沉降观测单位应具有相应资质,测量人员应具有相应资格。

4.5 结构复核与分析

4.5.1 恒载、活荷载标准值应按《建筑结构荷载规范》GB 50009 的规定进行计算或采用。亦可进行现场荷载试验检验既有混凝土结构受弯构件和大型复杂钢结构体系的结构性能,若试验荷载与目标使用期内荷载形式不同,应按荷载等效原则换算。

当进行短期静力加载试验检验结构构件的受力性能时,应遵从结构原位加载的原则,按比例逐级加载及加载限制的控制可参考《混凝土结构试验方法标准》GB/T 50152 第 9.2.1 条。

4.5.2 在房屋鉴定中,对结构进行复核算(承载力、挠度、位移等)和鉴定分析,应将复核算的参数资料、结果分析整理汇列成文字图表,编写结构计算书。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下列原则掌握:

1 对于存在改建、扩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。

对于受损构件,可选择主要构件或具有代表性的构件,对其强度、刚度、稳定性等进行复核算。对于拆改破坏后的结构体系,必须依据现状进行整体验算,复核算与结构分析方法应按国家现行相关标准、规范执行。复核算与结构分析应采用实际简图和构造、实际荷载和作用、实测构件截面和材料强度指标进行,不应完全采用原设计图纸。

2 对于未进行改建、扩建和改变使用功能的房屋,可根据委托人要求采用建造时期的设计规范,但不宜低于 89 系列规范。同时,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。

对于拆改破坏后的结构体系,必须根据现状,依据现行设计标准进行整体验算;对于受损构件,可以选择主要构件或具有代

表性的构件,对其强度、刚度、稳定性等进行复核验算。

3 当结构构件不具备验算条件或构件承载力处于边界条件时,可通过现场荷载试验评价结构承载能力和使用性能。

4 单个构件承载力复核可取截面控制内力手算复核。

4.5.3 当怀疑检测数据有异常时,应检查数据是否有差错、检测方法是否得当、检测构件是否有代表性;当检测数据与查勘结构相悖时,应同时对检测数据和查勘结果进行复查,必要时可进行二次查勘或检测;当发现检测数据不足时,应及时进行补充检测。

根据构件损坏的部位、形态、特征分析原因,分析应详尽明晰、科学客观。当对存在的缺陷无法准确判定原因时,应对存在的缺陷是否影响房屋的安全和正常使用有明确的结论。

结构构件的缺陷、损伤对房屋结构安全性影响的分析应具体明确,如结构承重功能削弱、结构整体牢固性及稳定性下降、结构侧向层间与整体出现位移、结构整体或局部出现沉降与变形等。

4.6 鉴定评级

鉴定评级应符合鉴定所依据标准的规定,以检查项目的评定结果作为依据,采用逐层逐步综合评定方法,分别评定房屋各层次、各组成部分的等级。同一鉴定单元不得采用两种及两种以上的鉴定标准进行鉴定评级。

5 专项鉴定

5.1 房屋安全应急鉴定

5.1.1 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房屋损伤时,应进行房屋安全应急鉴定。作为房屋鉴定的一种特殊形式,这类鉴定具有时限要求,但由于鉴定条件的局限性,房屋应急鉴定多以应急鉴定意见或紧急处理建议的形式提出。应急鉴定意见或紧急处理建议应安全、可靠,具有可操作性。

在房屋安全应急鉴定的基础上,应根据国家现行鉴定标准的相关条款及时对受损房屋的危险性进行鉴定。

5.1.3 房屋安全应急鉴定的基本工作内容包括收集房屋相关资料、了解房屋使用情况、调查灾情、现场初步查勘以及出具房屋应急鉴定意见书。

房屋使用情况包括房屋使用功能、使用历史、拆改情况、房屋使用环境及加固维修情况等。

5.2 火灾后房屋结构鉴定

5.2.1 火灾后房屋结构鉴定可根据实际情况对房屋构件进行损伤状态等级和结构构件安全性等级进行鉴定。也可对受损房屋进行可靠性鉴定。

5.2.3 根据《火灾后建筑结构鉴定标准》CECS 252,对火灾后房屋结构鉴定分为初步鉴定和详细鉴定。初步鉴定的基本内容包括现场初步调查、火作用调查、初步鉴定评级以及编制鉴定报

告。详细鉴定的基本内容包括火作用详细调查与检测分析、结构构件的检测、结构构件承载力验算复核、详细鉴定评级以及编制鉴定报告。

5.3 施工对相邻房屋影响鉴定

5.3.2 本条提出了施工对相邻房屋影响鉴定的基本要求。施工对相邻房屋影响的鉴定可根据施工前后房屋裂缝、沉降、倾斜和位移的对比,判断被鉴定房屋受到施工影响的程度。施工结束后,若需确定被鉴定房屋可靠性,应根据《民用建筑可靠性鉴定标准》GB 50292 或《工业建筑可靠性鉴定标准》GB 50144 的相关条款进行综合评定,此时应重点检查、检测房屋结构原有质量状况以及其拆改情况。

5.3.3 施工对相邻房屋影响鉴定应了解周边施工对房屋的影响,包括施工方案、地质情况和房屋结构工作状况,检查要细致、详尽,并做好观测标记。

鉴定工作内容包括收集资料、现场查勘、房屋倾斜观测、水平位移观测、沉降观测、裂缝检测和编制鉴定报告。

对于施工前介入的鉴定,变形观测应从未施工前开始,至施工结束、影响源消除、房屋确定沉降稳定为止。对于施工中介入的鉴定,变形观测应从正式受理时开始,至施工结束、影响源消除、房屋确定沉降稳定为止。其观测频率可依据《建筑变形测量规范》JGJ 8 第 5.5.5 条的规定确定,在开挖、降水等重点时期应加密监测频率。

5.4 抗震鉴定

5.4.1 抗震鉴定不适用于在建和未交付使用的房屋。

5.4.2 抗震鉴定应综合考虑房屋结构安全性;抗震不满足要求,应提出相应处理建议。

5.5 渗漏鉴定

5.5.1 渗漏鉴定一般应与委托方签订技术服务合同,对鉴定项目、范围、方法、双方承担的责任及风险提示以合同形式予以确认。

5.5.2 渗漏鉴定通常采用红外热像仪、微波湿度测试系统、喷淋水试验以及蓄水试验查明渗漏点和渗漏来源。

6 鉴定报告

6.0.1、6.0.2 本标准对鉴定报告的格式不作强制性规定，可根据本标准的原则及具体鉴定要求自行设计报告格式。

编制鉴定报告应使用国家标准计量单位、符号和文字。鉴定报告一般由封面、正文和附件组成。发出的鉴定报告应有相关鉴定人员签字，并加盖鉴定机构专用章，各页之间加盖骑缝章。

6.0.3 编写鉴定报告时，应根据鉴定项目的实际情况确定报告的主要内容及撰写深度。

1 概况包括：

- 1) 委托日期为正式受理的日期；查勘日期为现场检查的日期；报告落款日期为报告签发人签发的日期；
- 2) 委托鉴定事项应是鉴定委托书或合同约定的事项；若实际鉴定过程中委托人要求变更鉴定事项，应提交变更鉴定事项的书面材料；若鉴定人在鉴定过程中根据实际情况需要变更鉴定事项，应征得委托人同意，并办理相关变更的书面手续；
- 3) 房屋的基本信息应包括地址、建筑面积、建筑年代、使用功能、结构形式、鉴定目的和范围、房屋使用状态等。

2 房屋基本情况包括：

- 1) 现场核查房屋结构形式、结构布置、墙和柱轴网尺寸、主要承重构件、楼层数、层高及使用功能等；若有结构改动，应对结构改动情况详实描述，并附必要的示意图或照片；当鉴定对象结构体系较复杂、功能较多或为若干幢不同结构类型的房屋，以及在使用过程中多次改变功能或结构时，应从设计、施工、使用情况

等方面详细表述；

- 2) 鉴定所需资料缺失的房屋，应依据现场检查记录详细表述鉴定对象结构体系、结构布置、支撑体系、圈梁和构造柱、地基基础情况等，宜附各层建筑和结构平面布置图、立面图（可用照片）、剖面图，说明主要承重构件的类型，有无明显不合理拆改或搭建，使用荷载工况是否正常，鉴定对象目前的完损状况，并按地基基础、上部承重结构、围护系统分别表述。

3 房屋损伤情况包括：

- 1) 按地基基础、上部承重结构、围护结构（系统）分别表述主要损伤状况，并可附示意图或照片等加以说明；
- 2) 当进行房屋危险性鉴定时，应根据现场检查结果明确表述存在危险点的构件和位置。

4 检测内容与结果要求应包括检测方法、检测数量及样本确定方法、检测结果等。当采用或引用其他检测机构提供的检测数据时，应写明检测数据的来源。

5 结构复核及分析包括：

- 1) 鉴定报告应写明复核结果，构件承载力安全性主要通过抗力与作用效应比值判定，可列表排出抗力与作用效应不满足安全要求的构件；
- 2) 对主次原因比较明确的，其原因分析可以主次原因排序方式表述分析结果；对可能涉及多种原因的，可按原因主次或并列排序方式表述分析结果；对原因不明确的，宜以排除法对其影响进行分析表述；
- 3) 原因分析的深度应根据鉴定类型而定；对于一般小的鉴定项目或形成原因简单的鉴定项目，可简明扼要地指出原因，且可与鉴定结论合并阐述；否则，应作为报告重点内容单列，尽可能详尽分析，有理有据，前

后呼应，因果逻辑关系清晰。

6 鉴定评级要求包括：

- 1) 鉴定评级应按选用的鉴定标准要求逐级评定；当鉴定项目未采用鉴定标准进行鉴定时，可不进行等级评定；
- 2) 鉴定评级应根据检查、检测及承载力复核算结果，统计各类构件数量和每层各类构件占该层同类构件总数的百分比；
- 3) 鉴定评级应对照相应鉴定标准，对地基基础、上部承重结构、围护系统三个子单元分别评定等级。

7 鉴定结论及处理建议：

- 1) 鉴定结论应对房屋存在的损伤情况进行总结、评价，文字表述简明、准确；
- 2) 鉴定结论应严谨、公正，引用标准条文准确，应与委托鉴定事项对应；鉴定结论涉及的内容在检查情况中应有表述；
- 3) 依据委托鉴定事项对房屋存在的问题提出原则性、有针对性、切实可行的处理建议；
- 4) 需进行加固处理的房屋或构件，宜注明由有资质的设计、施工单位实施；
- 5) 施工对相邻房屋影响的鉴定，处理建议应强调施工方在后续施工过程中继续加强监测和采取必要的安全措施，确保鉴定房屋正常使用。

8 报告附件一般包括附图、照片、检测报告等。

7 鉴定档案

7.0.1 鉴定档案归档材料主要为文书、技术资料及影像资料，应由专人负责收集整理。相关现场查勘记录、检测（监测）记录、调查笔录、结构复核计算书、专家咨询意见等资料，应有记录人、复核人（见证人）等相关人员的签名。

为保证归档资料的齐全、准确，应对归档材料进行检查，确认资料齐全、准确后方可归档。

7.0.2 归档文件材料的排列次序如下：

- 1 鉴定委托书或鉴定委托合同。
- 2 初始调查表。
- 3 鉴定检测方案。
- 4 鉴定文书正本。
- 5 现场查勘、检测记录（包括查勘检测记录、照片、录像等）。
- 6 专业检测机构出具的检测报告。
- 7 结构复核计算书。
- 8 专家咨询、论证意见。
- 9 房屋设计与施工资料等。
- 10 与鉴定有关的受理资料或其他材料。

7.0.3 案卷应当做到材料齐全完整、排列有序，标题简明确切，保管期限划分准确，装订不掉页、不压字。

1 卷内材料的编号及案卷封面、目录和备考表的制作应符合下列要求：

- 1) 卷内材料经过系统排列后，应当在有文字的材料正面的右下角、背面的左下角用阿拉伯数字流水顺序编页码；

- 2) 案卷封面可打印或书写;
 - 3) 卷内目录应按卷内材料排列顺序逐一载明,并标明起止页码;
 - 4) 卷内备考表应载明与本案卷有关的影像、声像等资料的归档情况及存放地点;案卷归档后经机构负责人同意入卷或撤出的材料情况;立卷人、机构负责人、档案管理人员的姓名;立卷、接收日期,以及其他需说明的事项。
- 2 归档案卷应符合下列要求:
- 1) 案卷应采用三孔一线的方法装订,做到左齐下齐、结实美观、不掉页、不压页、不压字、不损坏文件;
 - 2) 装订前要做好卷内材料的检查整理,材料要除掉金属物;对已毁坏、破损或字迹褪变的材料,要进行修补或复制,复制件应列于原件后一同存档;
 - 3) 案卷备考表应载明卷内文件缺损、修改、补充、移出、销毁等情况以及与本案卷有关的影像、声像等资料的归档情况,由立卷人签名并标注立卷日期,机构负责人检查卷内材料的齐全、完整、准确后签名并标注检查日期。

8 质量评价

8.0.1 鉴定机构对鉴定工作要明确如何控制鉴定的各个环节以及对整个鉴定过程的有效管理。

8.0.3 鉴定机构应对鉴定工作制定相应的工作质量考核办法。