

广东省住房和城乡建设厅

粤建规范〔2023〕1号

广东省住房和城乡建设厅关于印发自建房房屋安全鉴定管理若干规定（试行）的通知

各地级以上市住房城乡建设主管部门、城市管理和综合执法主管部门：

现将《广东省住房和城乡建设厅关于自建房房屋安全鉴定管理的若干规定（试行）》印发给你们，请认真组织实施。实施过程中遇到的问题，请径向省住房城乡建设厅反映。


广东省住房和城乡建设厅
2023年7月5日

公开方式：主动公开

抄送：住房城乡建设部办公厅，省司法厅。

广东省住房和城乡建设厅关于自建房房屋安全鉴定管理的若干规定（试行）

第一条 为进一步规范我省自建房房屋安全鉴定活动，加强我省自建房房屋安全鉴定管理，依据《城市危险房屋管理规定》《全国自建房安全专项整治工作方案》《广东省自建房安全专项整治工作实施方案》等有关规定和方案，制定本规定。

第二条 本规定适用于我省行政区域内建成并投入使用的自建房房屋安全鉴定活动。

自建房房屋安全鉴定活动是指房屋安全鉴定机构接受委托，依据国家有关法律、法规和技术标准，对自建房房屋建筑及其附属构筑物和配套设施设备进行调查、检测、分析、验算和评定等一系列活动。

第三条 省住房城乡建设厅负责全省自建房房屋安全鉴定活动的监督管理。县级以上住房城乡建设主管部门负责本行政区域内自建房房屋安全鉴定活动的监督管理。

第四条 自建房房屋安全鉴定活动涉及现场检测工作的，房屋安全鉴定机构应当具备对应检测项目的建设工程质量检测能力，或委托具备对应检测能力的建设工程质量检测机构进行检测工作。

第五条 自建房房屋安全鉴定由房屋使用安全责任人委托

房屋安全鉴定机构进行。

房屋使用安全责任人是指房屋所有权人或其法定委托管理使用者，以及当房屋权属不清或房屋所有权人、历史遗留违法建筑当事人（管理人）下落不明时房屋的实际使用人。

第六条 自建房有下列情形之一的，房屋使用安全责任人应当按规定委托房屋安全鉴定机构进行自建房房屋安全鉴定：

（一）根据《自建房结构安全排查技术要点（暂行）》初步判定为“存在严重安全隐患”和“存在一定安全隐患”的。

（二）其他按照国家的法律、法规和政策规定应当进行房屋安全鉴定的。

第七条 房屋使用安全责任人和房屋安全鉴定机构一般应当签订房屋安全鉴定书面合同，合同内容一般包括房屋鉴定目的、范围、内容、鉴定类别、鉴定报告、价款及结算方式、双方的权利与义务、违约责任、解决争议的方法等。

鼓励房屋使用安全责任人与房屋安全鉴定机构签订长期技术服务协议。

第八条 自建房房屋安全鉴定应当按照下列规范开展工作：

（一）一层、二层的农村非经营性自建房依据《农村住房安全性鉴定技术导则》（建村函〔2019〕200号）进行安全性鉴定。

（二）城镇自建房、农村经营性自建房、三层及以上农村非经营性自建房依据《既有建筑鉴定与加固通用规范》（GB 55021）、《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)、《建筑抗震鉴定标准》(GB 50023)同时进行安全性鉴定和抗震鉴定。

(三)对有明显危险构件或整体危险迹象的房屋,可以依据《危险房屋鉴定标准》(JGJ 125)进行危险性鉴定,其中,一层、二层的农村自建房也可以依据《农村住房危险性鉴定标准》(JGJ/T 363)进行危险性鉴定。危险性鉴定不得作为判定房屋结构安全的依据。

(四)对应当进行安全性鉴定的不得以使用性鉴定或完损性鉴定代替。

第九条 房屋安全鉴定委托人应当向房屋安全鉴定机构提供自建房的技術或档案资料,并为自建房房屋安全鉴定活动提供必要的作业条件,配合房屋安全鉴定机构开展必要的装饰层拆除、基础开挖等工作。房屋安全鉴定委托人应当对所提供材料的真实性、准确性负责。

第十条 房屋安全鉴定机构应当根据自建房房屋安全鉴定委托合同确定的内容和范围,编制房屋安全鉴定方案,实施现场调查、检测、分析、验算和评定等一系列活动,依据现行规范和标准出具房屋安全鉴定报告。

自建房房屋安全鉴定活动应当按下列主要程序进行:

- (一) 初始调查,摸清房屋的历史和现状。
- (二) 现场检测,记录各项参数,出具检测报告。
- (三) 分析验算,整理技术资料。

(四) 评级定性，作出综合判断，提出处理建议。

(五) 出具鉴定报告。

第十一条 自建房房屋安全鉴定的现场调查、检测活动应当安排二名以上鉴定人员参加。鉴定人员应当为房屋安全鉴定机构在册人员，并对鉴定过程进行实时记录和签名。

第十二条 自建房房屋安全鉴定报告应当使用规范的专业术语，并包含以下内容：

(一) 概况。

(二) 鉴定目的、依据、内容、仪器。

(三) 现场检查检测结果。

(四) 分析验算结果。

(五) 安全性分析和评级。

(六) 鉴定结论。

(七) 处理建议。

(八) 附件。

(九) 根据鉴定工作需要的其他内容。

鉴定报告应由亲历现场的项目负责人或主要鉴定人员编制，应当经过校核、审核、批准，并加盖房屋安全鉴定机构公章。鉴定报告的编制、校核、审核、批准人员应当为房屋安全鉴定机构在册人员。鉴定报告应当明确标识城乡自建房安全专项整治信息归集平台的房屋排查编码。

第十三条 房屋安全鉴定信息应当统一归集到城乡自建房

安全专项整治信息归集平台，归集信息包括鉴定结论、鉴定时间、鉴定机构和统一社会信用代码，鉴定报告（盖章）应当扫描上传至归集平台。

房屋安全鉴定机构应当对自建房房屋安全鉴定报告档案管理，专人负责，保证自建房房屋安全鉴定检测数据、原始资料的可追溯性。

第十四条 县级以上住房城乡建设主管部门应当围绕以下内容，对在行政区域内从事自建房房屋安全鉴定活动的房屋安全鉴定机构进行随机抽查和现场核查，房屋安全鉴定机构应当予以配合：

（一）人员、场地、设备等基本情况。

（二）鉴定技术管理、质量管理和档案管理执行情况。

（三）鉴定合同、鉴定方案、鉴定报告、现场原始记录、检测报告、计算书等。

县级以上住房城乡建设主管部门可根据当地实际情况，按规定组织技术力量协助进行随机抽查和现场核查。

第十五条 自建房房屋安全鉴定活动应当遵循客观公正、真实准确、科学可靠的工作原则。对不按照国家规定的技术标准和操作规程实施自建房房屋安全鉴定活动的，利害关系人可向属地县级住房城乡建设主管部门进行投诉和举报。

第十六条 县级以上住房城乡建设主管部门应根据群众投诉、媒体曝光、监督检查、行政处罚等情况，对鉴定机构信用信

息实施动态管理。对查实鉴定机构存在转包自建房房屋安全鉴定业务；以其他单位名义或者允许其他单位、个人以本单位名义承揽鉴定业务；未经鉴定或者出具虚假鉴定报告；未按国家有关鉴定强制性标准进行鉴定等违法违规行为的，除依据有关法律法规进行查处外，还应列入失信企业名单并推送至同级公共信用信息平台进行公示。

第十七条 本规定自 2023 年 8 月 7 日起施行，有效期 3 年。