

济南市房屋安全鉴定管理办法

(2017 年 1 月 24 日济南市人民政府令第 256 号公布 根据 2020 年 3 月 18 日济南市人民政府令第 267 号修订 根据 2022 年 1 月 21 日济南市人民政府令第 276 号第二次修订)

第一条 为规范我市房屋安全鉴定活动,加强房屋安全鉴定管理,维护公共安全和公共利益,根据国家有关法律法规,结合本市实际,制定本办法。

第二条 对本市市辖区内依法建成的房屋进行安全鉴定及管理适用本办法。

第三条 本办法所称的房屋安全鉴定,是指依据国家省、市有关法律、法规以及技术标准和操作规程,对房屋结构完损程度或者使用状况是否危及安全使用进行查、鉴别、检测、评定的活动。

第四条 房屋安全鉴定活动,应当遵循客观公正、科学准确、统一规范的原则。

从事房屋安全鉴定的机构独立开展房屋安全鉴定活动,并依

法承担相应责任。

第五条 市住房和城乡建设部门是本市房屋安全鉴定的行政主管部门，负责监督管理本市市辖区范围内房屋安全鉴定活动。

第六条 在用的房屋有下列情形之一的，应当进行房屋安全鉴定：

（一）达到设计使用年限的；

（二）地基基础、墙体或者其他承重构件出现明显下沉裂缝、变形、腐蚀等情形的；

（三）因自然灾害或者爆炸、火灾等事故造成房屋出现裂缝、变形、不均匀沉降等情形的；

（四）对承重结构进行拆除或者改造的；

（五）存在其他安全隐患需要鉴定的。

第七条 房屋安全鉴定由下列相关主体作为委托人委托房屋安全鉴定机构实施：

（一）房屋所有权人；

（二）房屋属于直管公有房屋的，由经营管理单位或者实际使用人委托；

（三）房屋所有权人下落不明、房屋权属不清的，由房屋代管人、实际使用人委托；

（四）房屋尚未办理不动产登记的，由合法占有该房屋的自

然人、法人或者其他组织委托；

（五）存在第六条规定情形，危及利害关系人安全的可以由利害关系人委托。

第八条 房屋安全鉴定委托人应当委托专业鉴定机构开展房屋安全鉴定业务，并与其签订委托协议。

第九条 房屋安全鉴定机构应当按照委托协议约定的时限组织现场查勘作业。

现场查勘作业应当按照国家规定的技术标准和操作规程进行。

查勘作业结束后，房屋安全鉴定机构应当向委托人出具《房屋安全鉴定报告》。《房屋安全鉴定报告》中应当按照国家标准和技术规范确定所查勘房屋的安全等级。对被鉴定为危险房屋的，应当根据危险等级分别提出观察使用、处理使用、停止使用或者整体拆除的处理建议。

第十条 《房屋安全鉴定报告》应当由房屋安全鉴定机构项目负责人、技术负责人、机构负责人签字并加盖房屋安全鉴定机构公章。

第十一条 房屋所有权人、房屋经营管理单位、房屋代管人或者实际使用人、建设单位应当按照《房屋安全鉴定报告》的处理建议对房屋采取相应的维修、加固措施或者停止使用。

第十二条 进行隧道、桩基、开挖深基坑等工程施工建设单位应当在开工前针对可能因施工影响房屋安全的情况制定相应的工程防护预案：

（一）锤击预制桩施工，距最近桩基一倍桩身长度范围内的房屋；

（二）开挖深度为三米以上的基坑，距基坑边两倍基坑深度范围内的房屋；

（三）地下隧道、盾构施工，距洞口边缘一倍埋深范围内的房屋；

（四）爆破施工中处于爆破安全距离范围内的房屋；

（五）地下管线、降低地下水位等其他工程施工中处于设计影响范围内的房屋。

施工期间，建设单位应当自行或者委托有资质的单位对前款所列房屋进行跟踪监测，并按照规定采取安全防护措施。

第十三条 对受到隧道、桩基、开挖深基坑等工程建设影响出现裂缝、变形、不均匀沉降等异常现象的房屋，房屋所有权人、实际使用人要求房屋安全鉴定的，建设单位应当委托房屋安全鉴定机构进行房屋安全鉴定。

第十四条 学校、幼儿园、医院、养老院、宾馆、文化体育场馆、大型商业设施、公共服务设施、交通枢纽等人员密集公共

活动场所的建筑物属于下列情形的，产权单位或者管理单位应当委托房屋安全鉴定机构实施房屋安全鉴定：

（一）设计使用年限过半且仍在使用的，每满十年应当进行一次房屋安全鉴定；

（二）超过设计使用年限仍需继续使用的，每满五年应当进行一次房屋安全鉴定。

前款规定人员密集公共场所的建筑物，出现本办法第六条规定的情形，可能危及公共安全，产权单位或者管理单位未能依照规定委托房屋安全鉴定的，由房屋安全鉴定主管部门组织房屋安全鉴定。

第十五条 房屋安全鉴定机构应当在出具《房屋安全鉴定报告》的同时，将《房屋安全鉴定报告》报送房屋安全鉴定主管部门。房屋安全鉴定主管部门应当将《房屋安全鉴定报告》的内容纳入房屋安全管理信息平台资料库，供公众查询。

对鉴定为危险房屋的，房屋安全鉴定主管部门应当组织复鉴。危险房屋的复鉴工作由市房屋安全检测鉴定中心负责。

经复鉴，属于应当停止使用或者整体拆除的危险房屋房屋安全鉴定主管部门应当向房屋产权人出具《危险房屋通知书》，在危险房屋现场设置警示标识，同时书面告知房屋所在地街道办事处、镇人民政府，并通过房屋安全管理信息平台向社会公示。

第十六条 房屋安全鉴定机构应当向房屋安全鉴定主管部门提交以下材料：

- （一）营业执照复印件；
- （二）鉴定检测仪器设备清单；
- （三）建设工程质量检测机构资质证书；
- （四）与其业务相适应的注册结构工程师等在岗专业技术人员名册及相应劳动合同、社会保险证明、身份证、执业资格证书等有关证明和资料复印件；
- （五）房屋安全鉴定技术管理制度和档案管理制度、技术管理和质量保证体系等材料。

第十七条 房屋安全鉴定机构因机构名称、法定代表人、企业资质、场所、房屋安全鉴定人员等事项发生变化的，应当办理信息变更手续。

第十八条 房屋安全鉴定主管部门应当建立本市房屋安全鉴定行业信用记录制度，将相关信用记录纳入房屋安全管理信息平台。

房屋安全鉴定主管部门应当通过房屋安全管理信息平台，记录并公布房屋安全鉴定机构的基本信息以及从业人员的基本情况、遵守法律法规和诚信经营的情况、受表彰或者因违法被通报查处等情况。

第十九条 房屋安全鉴定主管部门应当对房屋安全鉴定机构下列行为实施监督检查：

- （一）房屋安全鉴定机构登记信息的真实性、完整性情况；
- （二）房屋安全鉴定技术管理制度和档案管理制度执行情况；
- （三）房屋安全鉴定作业的技术管理和鉴定质量保证措施的执行情况；
- （四）房屋安全鉴定机构的执业情况。

第二十条 对不按照国家规定的技术标准和操作规程实施房屋安全鉴定活动的，任何单位和个人都可以向房屋安全鉴定主管部门进行投诉和举报。

第二十一条 房屋安全鉴定机构有下列行为之一的，由房屋安全鉴定主管部门责令限期改正，并将相关违法违规信息在房屋安全管理信息平台予以公布。逾期不改正或者情节严重的，向其上一级资质主管部门通报其违法违规情况：

- （一）提交虚假材料，隐瞒真实情况的；
- （二）未按照国家规定的技术标准和操作规程进行现场查勘作业的；
- （三）未按照国家标准和技术规范要求出具鉴定报告或者出具虚假鉴定报告的；
- （四）鉴定结论存在严重错误的；

(五) 未按要求履行信息变更手续的。

第二十二条 军产、宗教产及文物建筑的房屋安全鉴定管理按照国家有关规定执行。

第二十三条 县房屋安全鉴定管理参照本办法执行。

第二十四条 本办法自 2017 年 3 月 1 日起施行。