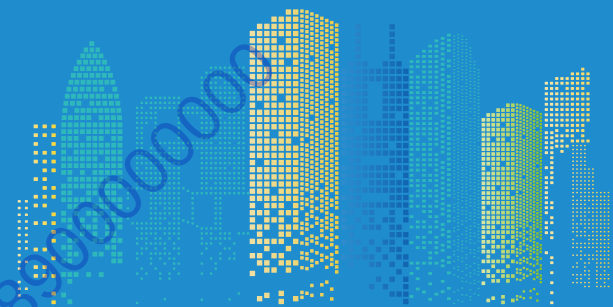


房屋安全鉴定 知识宣传手册



筑安固本，防患未然 科学勘测，精准把关
隐患早除，居无忧烦 共护家园，岁岁平安



西安市住房和城乡建设局 宣
西安市房屋安全鉴定服务中心

目录

01	房屋的基本情况	01
02	什么是房屋安全鉴定?	02
03	如何正确使用房屋?	02
04	谁是房屋使用安全责任人?	03
05	房屋安全责任人应承担哪些责任?	03
06	房屋安全责任人有哪些义务?	04
07	在日常生活中,怎样检查房屋的安全	04
08	什么情况下应当委托房屋安全鉴定?	05
09	对房屋安全鉴定结论有异议或质疑如何申请复核? 需要提交哪些材料?	06
10	自建房安全鉴定的依据标准? 鉴定结论有几个等级?	07
11	谁来委托房屋安全鉴定? 自建房委托房屋安全鉴定需要提供什么资料?	07
12	为什么自建房转为经营性用途需要进行房屋安全鉴定?	08
13	怎样办理经营性自建房安全鉴定合格证明?	09
14	怎么选取房屋安全鉴定机构及查询房屋安全鉴定报告?	10
15	近年房屋倒塌案例	11

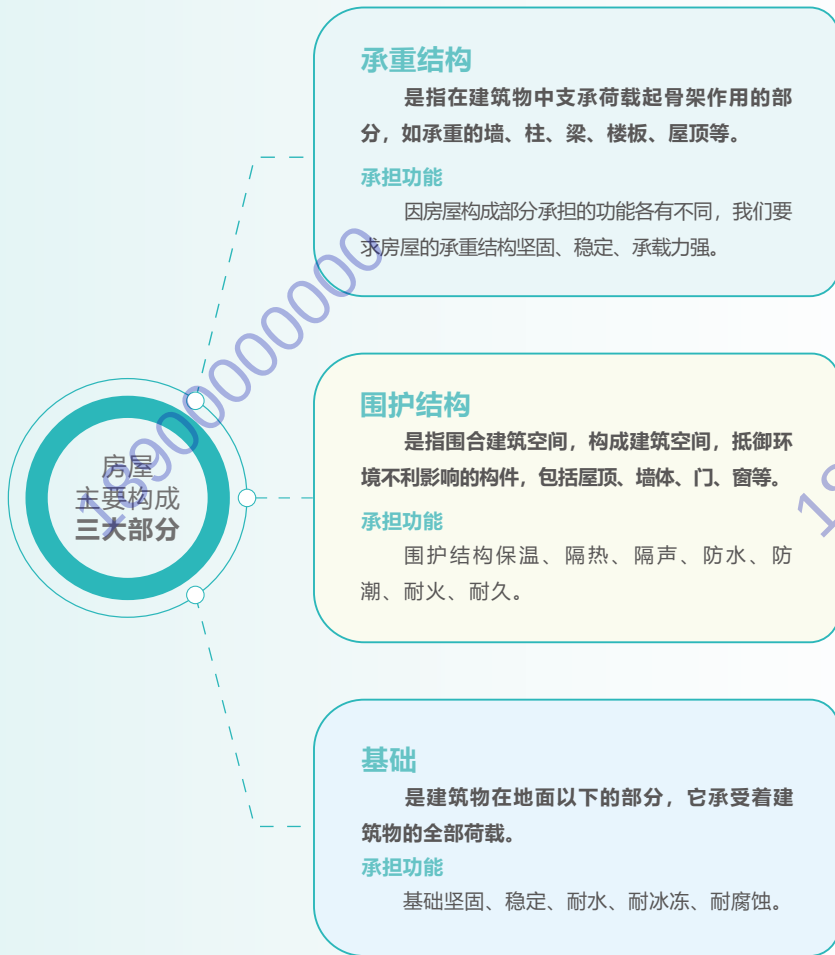
前言

房屋是人类生存的寄托,是生活中不可缺少的场所,我们生命中有二分之一以上的时间都在房屋中度过。房屋的结构类似人的身体骨骼,人会生病,需要看病,房子也一样,为了做好城镇既有房屋的使用管理,住房和城乡建设部出台了《城镇危险房屋管理办法》(建设部令第129号),我市也出台了《西安市城市房屋使用安全管理条例》、《西安市城镇危险房屋管理规定》(西安市市长令第7号)等相关的法律、法规。但近年来,因房屋产权人和使用人安全意识不足,出现私搭乱建、随意拆改结构、野蛮装修、超用途超负荷使用房屋等行为,在全国各地造成了多起房屋使用安全事故,也为我们持续加强房屋使用安全管理工作敲响了警钟。

为了提高广大群众正确科学使用房屋的意识,避免出现房倒屋塌、伤人毁物等事故,西安市住房和城乡建设局结合我市特有的地质特点,编写了《房屋使用安全典型案例和相关法规汇编》及《房屋安全鉴定知识宣传手册》,通过宣传,让大家对房屋使用安全和房屋安全鉴定有进一步的了解,并希望能对大家提供帮助。

01 房屋的基本情况

房屋是人们进行生产生活的重要场所，它的各类承重构件如同人体的骨骼，撑起了房屋的整体结构，其核心构件包括哪些，有何要求呢，一起来看看吧！



02 什么是房屋安全鉴定?

房屋安全鉴定是指房屋安全鉴定机构依据相关的鉴定标准、设计规范，借助检测工具和仪器设备，对房屋的结构材料、承载力和损坏原因等情况进行调查、检测、建模验算和分析评定等一系列活动，旨在发现潜在隐患、预防事故。房屋安全鉴定结论是认定房屋使用安全状况的依据。



03 如何正确使用房屋?

1

要杜绝破墙打洞、私自改变房屋结构的行为。



2

要注意防火防爆。不玩火，不超负荷用电，用火、用电、用气时要保证有人在场，安全使用。

3

要定期进行房屋体检，看看房屋有没有倾斜、裂缝等，及时进行处理。



04 谁是房屋使用安全责任人?

根据《西安市城市房屋使用安全管理条例》第十条

- 01 业主为房屋使用安全责任人。
- 02 房屋属国有或者集体所有的，其经营管理单位为房屋使用安全责任人。
- 03 业主下落不明、房屋权属不清的，代管人为房屋使用安全责任人；无人代管的，使用人为房屋使用安全责任人。

05 房屋安全责任人应承担哪些责任?

依据《西安市城市房屋使用安全管理条例》第十一条，房屋使用安全责任人应当承担下列房屋使用安全责任：



(一) 检查、维修、养护等日常管理



(二) 委托房屋安全鉴定



(三) 白蚁防治



(四) 安全隐患排除



(五) 危险房屋治理



(六) 其他保障房屋使用安全的必要措施

06 房屋安全责任人有哪些义务?

依据《西安市城市房屋使用安全管理条例》第十六条

- 01 业主、国有或者集体所有房屋的经营管理单位、代管人、使用人应当按照设计用途、使用性质及房屋权属证明记载的房屋用途合理使用房屋，依法履行房屋安全使用义务。
- 02 房屋使用人发现安全隐患，应当及时通知房屋使用安全责任人，并配合做好房屋的检查、维修、养护、安全鉴定和危险治理等工作。

07 在日常生活中，怎样检查房屋的安全



一看

楼栋有无倾斜；梁、柱是否出现明显弯曲或裂缝；外墙有无长条明显裂缝，如有，人员应立即撤离，并对房屋进行安全鉴定。



二看

天花板墙皮有无大范围脱落、发霉；墙面、地面有无鼓包或下陷，如有，应及时进行检修。



三看

墙角有无八字形或斜向裂缝；墙面上部有无长条横向裂缝；墙面无长条斜裂缝或多条宽度较小的斜裂缝；墙底有无多条竖向裂缝，如有，说明房屋存在明显的风险隐患，人员应及时撤离，并对房屋进行安全鉴定。

08 什么情况下应当委托房屋安全鉴定?

根据《西安市城市房屋使用安全管理条例》第二十五条, 有下列情形之一的, 房屋使用安全责任人应当委托房屋安全鉴定:

- 01** 房屋地基基础、墙体或者其他承重构件有明显下沉、裂缝、变形、腐蚀等危险症状的;



- 02** 学校、医院、场馆、车站、商场等大中型公共建筑的使用年限达到设计使用年限三分之二的;



- 03** 其他可能危及公共安全的情形。

09 对房屋安全鉴定结论有异议或质疑如何申请复核? 需要提交哪些材料?

房屋安全鉴定委托人、使用人或利害关系人对房屋安全鉴定报告有异议, 依据《西安市房屋安全鉴定复核规定》, 以幢为单位(产权人超过一人的, 应有该幢建筑专有部分二分之一以上的业主共同申请), 在鉴定报告有效期内可以向西安市房屋使用安全行政管理部门提出复核申请。

申请复核应提供下列材料

- 01** 书面复核申请;
- 02** 身份证件 (单位应提交营业执照、法人授权委托书。未换发“五证合一”营业执照的单位同时应提交组织机构代码证、税务登记证);
- 03** 房屋权属证书 (明);
- 04** 房屋使用人需提供房屋租赁契约;
- 05** 其他利害关系人需提供与鉴定房屋有利害关系的相关证明文件;
- 06** 有异议的《房屋安全鉴定报告》, 申请人无法提供鉴定报告的, 需提供《房屋安全鉴定报告》相关信息, 由行政主管部门核查, 并经申请人核实;
- 07** 代理委托书;
- 08** 其它相关材料。

10 自建房安全鉴定的依据标准？ 鉴定结论有几个等级？

01

依据《既有建筑鉴定与加固通用规范》（GB 55021-2021）房屋的安全性等级分为：

Asu

房屋可正常使用

Bsu

存在一定安全隐患

Csu

存在严重安全隐患

Dsu

02

依据《危险房屋鉴定标准》（JGJ 125-2016），房屋危险性等级分为A、B、C、D四个等级。

A

房屋处于非危险状态

B

房屋局部处于
危险状态，构成局
部危房

C

整体处于危险
状态，构成整幢危
房

D

11 谁来委托房屋安全鉴定？ 自建房委托房屋安全鉴定需要提供什么资料？

根据《国务院办公厅关于印发〈全国自建房安全专项整治工作方案〉的通知》（国办发〔2022〕10号）要求，房屋产权人在办理相关经营许可、开展经营活动前应依法取得房屋安全鉴定合格证明。为此，自建房在开展经营活动前，产权人就应当对整栋房屋开展安全鉴定。

委托房屋安全鉴定需要准备业主身份证（业主为公司的还需要提供营业执照）、房屋产权证明等资料。



12 为什么自建房转为经营性用途需要进行房屋安全鉴定？

为了汲取湖南长沙“4·29”特别重大居民自建房倒塌事故的教训，确保人民群众生命财产安全。陕西省住房和城乡建设厅等16部门印发了《关于联合印发〈加强经营性自建房安全管理实施细则〉的通知》（陕建发〔2023〕1194号），该细则第一条第十二款规定“加强转为经营用途房屋监管。自建房转为经营用途的，产权人或使用人在办理相关经营许可、开展经营活动前：



01

应依法依规取得与经营业态相适应的房屋安全鉴定合格证明

02

省住房城乡建设部门规范房屋安全鉴定合格证明内容和样式

03

镇（街道）政府（办事处）依据专业检测机构的检测报告出具安全鉴定合格证明

04

县（市、区）市场监管等部门在办理相关经营手续前应核查房屋安全鉴定合格证明

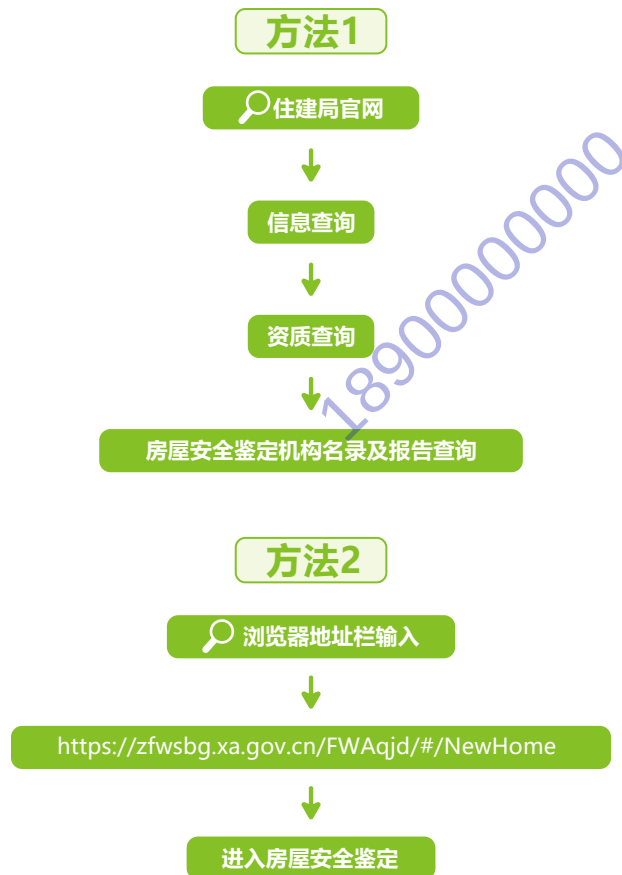
13 怎样办理经营性自建房安全鉴定合格证明？

根据《陕西省住房和城乡建设厅关于明确经营性自建房安全鉴定合格证明有关事项的通知》（陕建发【2024】1069号），合格证明申办流程为：



14 怎么选取房屋安全鉴定机构及查询房屋安全鉴定报告？

依据住建部等15部门联合印发《关于加强经营性自建房安全管理的通知》（建村〔2023〕18号）第三款第三条明确“加强房屋安全鉴定管理。各地要规范房屋安全鉴定市场，公布房屋安全鉴定专业机构推荐名录”。为此，我市将建立的鉴定机构推荐名录公布在西安市住房和城乡建设局门户网站。



15 近年房屋倒塌案例

2023年4月28日 ▸

倒塌地址

哈尔滨市松北区民学苑小区一栋居民楼3层。

倒塌原因

为开健身房擅自砸掉三楼承重墙后，上面楼层相继出现裂缝，整栋楼结构开裂，并蔓延至21层，240户业主连夜撤离。

专家表示，整栋楼的结构体系已经发生转变，具有很大的危险性。

经济损失

预计16800多万元。

2022年4月29日 ▸

倒塌地址

长沙市一栋居民自建房发生倒塌事故。

造成伤亡

遇难53人。

倒塌原因

该居民自建房于2018年违规加建至8层，且承租户对房屋有不同程度的结构改动。擅自改变房屋用途，违规用作经营，不断违规改造加盖、扩建装修，甚至拆改房屋主体结构，房屋结构承载力和稳定性差，造成倒塌。

2021年7月12日 ▸

倒塌地址

苏州市吴江区的四季开源酒店辅房发生坍塌事故。

造成伤亡

17人死亡、5人受伤。

倒塌原因

该酒店未经许可擅自组织施工、违法发包和改变经营场所建筑的主体和承重结构，盲目拆除承重横墙和绝大部分内纵墙，致使上部结构传力路径中断，导致该酒店自下而上连续坍塌。

经济损失

直接经济损失约2615万元。

2021年6月19日 ▸

倒塌地址

郴州市的一栋村民自建房发生坍塌。

造成伤亡

5人死亡，7人受伤。

倒塌原因

该村民自建房屋未经具有资质的单位进行地质勘察和设计，并委托无施工资质、未经培训的个人组织施工，盲目开挖，造成地基变形，导致整板基础断裂，瞬间坍塌。

经济损失

直接经济损失734万元。

2020年8月29日 ▸

倒塌地址

山西临汾市聚仙饭店发生坍塌。

造成伤亡

29人死亡、28人受伤。

倒塌原因

该饭店建筑结构整体性差，先后8次违规扩建加盖，部分屋面预制板长期处于超荷载状态，在其上部高炉水道保温层的持续压力下，发生脆性断裂，形成对宴会厅顶板的猛烈冲击，导致东北角承重砖柱崩塌，最终造成北楼二层南半部分和宴会厅整体坍塌。

经济损失

直接经济损失1164.35万元。

2020年3月7日 ▸

倒塌地址

泉州市鲤城区欣佳酒店坍塌。

造成伤亡

29人死亡、42人受伤。

倒塌原因

欣佳酒店在未取得建设相关许可手续，且未组织勘察、设计的情况下，多次违法将工程发包给无资质施工人员，将原为四层的建筑增加夹层、改建为七层，达到极限承载能力并处于坍塌临界状态，加之事发前对底层支承钢柱违规加固焊接作业引发钢柱失稳破坏，导致建筑物整体坍塌。

经济损失

直接经济损失5794万元。