

# 西安市住房和城乡建设局文件

市建发〔2020〕158 号

---

## 西安市住房和城乡建设局 关于印发《西安市房屋安全鉴定 机构管理办法》的通知

各区、县住建局，西咸新区住建部门，各开发区住建部门，各有关单位：

为加强我市房屋安全鉴定行业监督管理，规范房屋安全鉴定机构和鉴定人员的行为，根据《西安市城市房屋使用安全管理条例》、《城市危险房屋管理规定》（建设部令第 129 号）等，结合我市实际，制定了《西安市房屋安全鉴定机构管理办法》，现印

发给你们，请认真贯彻执行。

西安市住房和城乡建设局

2020 年 12 月 22 日

（联系人：李四鹏、史湘红      电话：87624421、89830263）

## 西安市房屋安全鉴定机构管理办法

**第一条** 为加强我市既有房屋安全鉴定监督管理，规范鉴定机构和从业人员的行为，促进我市房屋安全鉴定行业健康有序发展，根据《城市危险房屋管理规定》和《西安市城市房屋使用安全管理条例》等规定，制定本办法。

**第二条** 本办法适用于本市从事房屋安全鉴定的经营性鉴定机构及其从业人员鉴定行为的监督管理。

**第三条** 本办法所称的房屋安全鉴定，是指依据国家、省、市相关法律、法规以及技术标准、规范等，对房屋结构的完损程度或者使用状况进行查勘、鉴别、检测、评定的活动。

**第四条** 房屋安全鉴定活动，应遵循客观公正、科学准确、统一规范的原则。

**第五条** 市住房城乡建设主管部门负责全市鉴定机构的监督管理，建立房屋使用安全信息管理平台 and 鉴定机构登记名录。市房屋安全鉴定服务中心协助做好鉴定机构信用管理工作，指导鉴定机构开展房屋安全鉴定工作。区县住房城乡建设主管部门、开发区管委会做好本辖区鉴定机构管理工作。

**第六条** 在我市开展房屋安全鉴定工作，根据《建设工程质量检测管理办法》等规定，应当符合下列条件：

（一）具有独立法人资格；

(二)具有开展房屋安全鉴定工作必要的专业鉴定检测仪器设备和结构计算分析软件,鉴定机构应承诺其设备仪器在计量认证的有效期内;

(三)具有陕西省住房和城乡建设厅颁发的建设工程结构、地基基础检测及主体工程结构检测资质或建筑工程设计乙级及以上资质;或在其他省(市)取得相应资质,按照有关规定在陕西省住房和城乡建设厅备案;或取得中国合格评定国家认可委员会颁发的建筑结构检验机构认可证书和实验室认可证书;

(四)专职在岗工程技术人员不少于 10 人,至少有 1 名国家一级注册结构工程师;

(五)具有健全的房屋安全鉴定管理制度、责任制度,完善的技术管理、质量保证体系以及档案管理制度;

(六)根据工作需要具备的其他条件。

**第七条** 市住房建设主管部门将符合条件的鉴定机构的基本情况、信用评价等信息通过门户网站向社会公布。

**第八条** 房屋安全鉴定的委托,按照《西安市城市房屋使用安全管理条例》相关规定执行。

**第九条** 开展房屋安全鉴定工作应当符合下列要求:

(一)按照现行法律、法规以及国家技术标准、规范等要求,在相应资质和业务范围内承揽业务。

(二)应当与委托人签订鉴定合同,按照合同约定的房屋安全鉴定内容和范围,编制专项鉴定方案,做好现场查勘、检测验

算、综合评定等工作。

（三）现场鉴定工作应当有两名以上鉴定人员参加，其中至少一名鉴定人员为注册结构工程师或建筑工程相关专业中级以上职称专业技术人员。鉴定人员应当对鉴定过程进行实时记录并签名，记录可以采取笔记、拍照、录像等方式；

（四）房屋安全鉴定应当使用规定的专业术语出具鉴定报告，由鉴定人员、项目负责人、技术负责人按各自职责负责签字，并应由国家一级注册结构工程师签审，加盖注册专用章和鉴定报告专用章。

（五）鉴定机构完成鉴定工作后，应将《房屋安全技术鉴定报告》及相关资料扫描后上传房屋使用安全管理信息平台，取得统一编号后，向委托人送达《房屋安全技术鉴定报告》。

鉴定结论为危险房屋的，鉴定机构应当立即告知鉴定委托人，并向区县住房城乡建设主管部门或开发区管委会报告。

**第十条** 对于结构特殊、环境复杂的鉴定项目，鉴定机构应当组织专家对检测鉴定方案进行论证，对鉴定结论进行评审。

**第十一条** 房屋安全鉴定委托人、房屋使用安全责任人或房屋使用安全利害关系人对鉴定报告有异议的，可根据《西安市城市房屋使用安全管理条例》、《西安市房屋安全鉴定复核暂行规定》申请复核。

**第十二条** 鉴定机构应建立鉴定项目档案，专人负责长期保管，保证房屋安全鉴定检测数据、原始资料的可追溯性。

**第十三条** 鉴定机构应当在国家、省、市相关部门或机构发布的关于检测鉴定费用的指导价范围内合理收费，不得有低价竞争、哄抬价格及其他扰乱行业市场价格秩序等行为。

**第十四条** 市住房建设主管部门应当对鉴定机构进行信用管理，负责鉴定机构信用信息评价、处理和披露及动态管理，具体工作由市房屋安全鉴定服务中心实施。区县住房建设主管部门、开发区管委会负责本辖区鉴定机构信用信息的采集、审核。

**第十五条** 房屋安全鉴定信用信息由基本信息、良好信息、不良信息三部分组成。

（一）基本信息是指登记、核准和备案等事项的信息，包括企业名称、资质情况、质量管理体系和管理制度、人员和设备情况等；

（二）良好信息是指受到房屋安全行政主管部门奖励和表彰，取得的对行业科技进步产生重要影响的创新成果，以及履行社会责任等方面的信息；

（三）不良信息是指在本市行政区域从事房屋安全鉴定工作中违反相关法律、法规、规章、规范性文件、强制性标准的信息。

**第十六条** 房屋安全鉴定信用信息采集的主要渠道如下：

（一）房屋安全鉴定单位申报；

（二）房屋安全行政主管部门检查、行政执法；

（三）公众举报、媒体报道。

**第十七条** 市住房建设主管部门依据《西安市房屋安全鉴定机构信用评价标准》对鉴定机构进行信用信息记分管理，根据年

度信用记分结果，评定鉴定机构信用等级。信用信息评价等级分 A、B、C、D 四个等级。90 分以上的评为 A 级，80-89 分评为 B 级，70-79 分评为 C 级，70 分以下的评为 D 级。

鉴定机构信用基本分为 60 分，实行加减分制。新成立鉴定机构，信用等级暂定为 C 级。

**第十八条** 鉴定机构信用评价实时进行并公布，评价结果作为历史数据保存在鉴定机构信用信息档案中。

**第十九条** 鉴定机构对采集的房屋安全鉴定信用信息有异议的，可向市住房建设主管部门提出异议，并提供相关证据。经审核认为异议成立的，应当立即更正；认为异议不成立的，应当书面告知异议申请人。

**第二十条** 市住房建设主管部门根据信用信息评价情况，将信用等级评为 A 的评估机构纳入“红名单”，信用等级评为 D 级，经整改仍为 D 级或是不整改的鉴定机构，纳入“黑名单”，同时将“红、黑名单”推送“信用中国（陕西）”平台，实现信息共享，依法面向社会提供查询服务。

**第二十一条** 鉴定机构应当于每年 3 月 25 日前向市住房建设主管部门报送房屋安全鉴定情况的年度报告。

**第二十二条** 本办法自发布之日起施行，有效期 5 年。

## 西安市房屋安全鉴定机构信用评价标准

| 信息类别 | 记分项目              | 评价标准                | 分值       |
|------|-------------------|---------------------|----------|
| 基本信息 | 法人情况              | 满足本《办法》第六条第一款规定     | 10       |
|      |                   | 不满足本《办法》第六条第一款规定    | 0（直接为 D） |
|      | 计算软件              | 满足本《办法》第六条第二款规定     | 10       |
|      |                   | 不满足本《办法》第六条第二款规定    | 0（直接为 D） |
|      | 资质能力              | 满足本《办法》第六条第三款规定     | 20       |
|      |                   | 不满足本《办法》第六条第三款规定    | 0（直接为 D） |
|      | 鉴定人员              | 满足本《办法》第六条第四款规定     | 20       |
|      |                   | 不满足本《办法》第六条第四款规定    | 0（直接为 D） |
|      | 业绩情况              | 年度完成合同总金额 1000 万及以上 | 10       |
|      |                   | 年度完成合同总金额 500 万及以上  | 8        |
|      |                   | 年度完成合同总金额 250 万及以上  | 6        |
|      |                   | 年度完成合同总金额 100 万及以上  | 4        |
|      |                   | 年度完成合同总金额 50 万及以上   | 2        |
|      |                   | 年度完成合同总金额 50 万以下    | 1        |
|      | 鉴定报告<br>线上存档<br>率 | 100%                | 15       |
|      |                   | 每少存档一份扣一分，扣完为止      | ---      |

|      |      |                                            |    |
|------|------|--------------------------------------------|----|
| 良好信息 | 获奖情况 | 获国家级奖项、表彰的，每项加                             | 5  |
|      |      | 获省级及以上房屋安全行政主管部门奖项、表彰的，每项加                 | 4  |
|      |      | 获市级及以上房屋安全行政主管部门奖项、表彰的，每项加                 | 3  |
|      |      | 获区县级房屋安全行政主管部门奖项、表彰的，每项加                   | 2  |
|      | 社会责任 | 参与国家部委组织的房屋安全应急等公益类鉴定、评估、咨询，每次加            | 5  |
|      |      | 参与省级及以上房屋安全行政主管部门组织的房屋安全应急等公益类鉴定、评估、咨询，每次加 | 4  |
|      |      | 参与市级及以上房屋安全行政主管部门组织的房屋安全应急等公益类鉴定、评估、咨询，每次加 | 3  |
|      |      | 参与区县级房屋安全行政主管部门组织的房屋安全应急等公益类鉴定、评估、咨询，每次加   | 2  |
|      | 科技进步 | 房屋鉴定研究成果获国家级科学技术奖，每项加                      | 5  |
|      |      | 房屋鉴定研究成果获省级及以上科学技术奖，或制定房屋鉴定国家标准，每项加        | 3  |
|      |      | 房屋鉴定研究成果获西安市科学技术奖，或制定房屋鉴定地方标准，每项加          | 2  |
| 不良信息 | 登记管理 | 提交虚假登记材料，每项扣                               | 10 |
|      |      | 登记事项发生变更，未按规定办理手续，每次扣                      | 5  |
|      | 市场行为 | 非法转包房屋安全鉴定业务，每次扣                           | 30 |
|      |      | 不配合房屋安全行政主管部门检查、行政执法，每次扣                   | 20 |
|      |      | 出借、借用、伪造、涂改资质证书等证明，每次扣                     | 20 |
|      |      | 以欺诈、商业贿赂及恶意低价等不正当手段取得鉴定业务，每次扣              | 20 |
|      |      | 房屋安全鉴定投标活动时，存在围标、串标的，每次扣                   | 20 |
|      |      | 同一项目接受多个利益冲突方的委托，未向各委托方披露，每次扣              | 10 |
|      |      | 违反本《办法》第九条规定，每次扣                           | 10 |

|      |      |                                                                          |    |
|------|------|--------------------------------------------------------------------------|----|
| 不良信息 | 市场行为 | 工作人员假借鉴定工作需要为名索要、收取钱财、物品，查证属实的，每次扣                                       | 10 |
|      |      | 开展房屋安全鉴定业务存在虚假宣传、不当承诺，每次扣                                                | 10 |
|      |      | 开展房屋安全鉴定业务存在诋毁、诽谤竞争对手，每次扣                                                | 10 |
|      |      | 未明确鉴定收费项目和标准，每次扣                                                         | 10 |
|      |      | 未按规定与鉴定人员签订劳动合同、办理社保、保险手续，每人扣                                            | 2  |
|      |      | 故意泄露委托方的商业秘密、保密信息，每次扣                                                    | 2  |
|      | 鉴定行为 | 在房屋安全鉴定期间，发现房屋存在重大安全隐患，未及时通告委托方和报告房屋所在地的区房屋安全行政主管部门，导致发生特别重大、重大或较大事故，每次扣 | 30 |
|      |      | 通过伪造、篡改房屋安全鉴定相关信息等手段，出具虚假鉴定报告，每次扣                                        | 30 |
|      |      | 鉴定结论存在严重错误，造成特别重大、重大或较大事故，每次扣                                            | 30 |
|      |      | 在房屋安全鉴定期间，发现房屋存在重大安全隐患，未及时通告委托方和报告房屋所在地的区房屋安全行政主管部门，导致发生一般事故，每次扣         | 20 |
|      |      | 涉及结构实体检测的，使用未按规定进行标定或校准的检测仪器、设备，每次扣                                      | 20 |
|      |      | 鉴定结论存在严重错误，造成一般事故，每次扣                                                    | 20 |
|      |      | 现场鉴定工作的人员不符合本《办法》第九条第三款要求，每次扣                                            | 10 |
|      |      | 现场查勘不全面，相关文字、图像记录不规范，每次扣                                                 | 1  |
|      |      | 现场检测测绘时未严格按照技术规范或技术管理规范实施，每次扣                                            | 1  |
|      |      | 涉及结构复核的，计算书未签章（名）每次扣                                                     | 1  |
|      |      | 未对鉴定所用的检测设备登记造册、专人管理，每项扣                                                 | 3  |

|      |      |                                            |    |
|------|------|--------------------------------------------|----|
| 不良信息 | 市场行为 | 未严格按照国家、行业、地方房屋安全鉴定的标准、规范编写鉴定报告，尚未造成事故，每次扣 | 2  |
|      |      | 房屋安全鉴定报告未按规定签章（名），每次扣                      | 2  |
|      |      | 对鉴定报告有异议的，专家复核意见与鉴定报告不一致，每次扣               | 10 |
|      |      | 未按要求建立鉴定档案，每项扣                             | 1  |
|      | 处罚情况 | 受到房屋安全行政主管部门的行政处罚，每次扣                      | 30 |
|      |      | 受到房屋安全行政主管部门通报批评，每次扣                       | 10 |

