

宜昌市建筑装饰协会房屋安全鉴定分会

宜昌市房屋安全鉴定报告核查技术要点（暂行）

各房屋安全鉴定机构：

为提高我市房屋安全鉴定报告质量，根据《宜昌市房屋安全鉴定管理规定》及相关技术标准，结合 2024 年 1 月以来鉴定报告抽查工作实践，制定本核查要点。

一、鉴定报告形式核查

1.1 行为主体合规性

核查委托主体是否适格；鉴定机构是否超检测资质范围承接鉴定项目；参与鉴定人员是否具备相关资格；报告签字、盖章是否齐全，签字是否真实有效。

1.2 报告要件完整性

核查鉴定报告是否包含工程概况、鉴定目的、设备仪器、依据和方法等内容，以及调查检测、结构验算、综合评定、结论及建议等章节；文字、数据、图表、图纸、照片等是否相互对应、无矛盾。

1.3 报告附件齐全性

核查勘查影像资料是否清晰、具有可辨识度，重点部位影像资料是否缺失；是否有建筑图、结构图（施工图设计图或复原图）；是否有地勘报告或地基基础核查意见、实体结构检测报告、结构验算文件，以及签字、盖章是否齐全。

二、鉴定报告实质核查

2.1 受理委托阶段

核查委托目的是否明确；是否按照行业技术规范或参照《关于房屋安全鉴定采选标准参考意见的提示函》选取鉴定标准。

2.2 调查检测阶段

核查是否详尽调查房屋权属、建成时间、参建单位、用途、维修改造历史等信息；勘查记录是否完整且涵盖被鉴定房屋的全部结构类型；是否对加建、改造、损伤部位进行重点勘查；是否按照相应鉴定类别的规范要求开展检测工作。

2.3 结构验算阶段

核查计算模型是否与房屋实际结构相符，是否考虑加建、改造、损伤等实际情况；荷载取值是否符合规范要求，是否考虑实际使用荷载；验算软件类型与版本是否标明，输入与输出参数是否合理。

2.4 综合评定阶段

核查鉴定等级评定是否严谨，评定过程是否逻辑清晰；是否存在随意放宽评定条件或规避关键条款的行为。

2.5 报告编制阶段

核查鉴定的目的是否实现；处理建议是否合理，言之有据；是否参照宜昌市相关鉴定技术导则编写。

三、附则

本核查技术要点自发布之日起执行，适时调整。

附件：房屋安全鉴定报告核查负面清单

宜昌市建筑装饰协会房屋安全鉴定分会

2025年9月28日



附件

房屋安全鉴定报告核查负面清单

序号	核查项目	负面问题	
1	行为主体 合规性	非房屋所有权人/实际使用人/管理人/利害关系人委托且原因不明（若非上述单位或人员之一委托的，委托人需征得其同意并承诺收到报告后七日内转交）。	
2		**鉴定机构超检测资质范围承接鉴定项目（如无钢结构检测资质的鉴定机构承接项目的房屋局部为钢结构）。	
3		参与鉴定人员不具备相关资格。	
4		报告签字、盖章不齐全或签字不真实有效。	
5	报告要件 完整性	缺少工程概况、鉴定目的、设备仪器、依据和方法等内容，以及调查检测、结构验算、综合评定、结论及建议等章节。	
6		文字、数据、图表、图纸、照片等内容相互矛盾或不对应。	
7	报告附件 齐全性	勘查影像资料不清晰、不可辨识，照片未标注时间、地址水印，或重点部位影像资料缺失。	
8		缺少建筑图、结构图（施工图或复原图）。	
9		缺少地勘报告或核查意见，或签字、盖章不齐全。	
10		缺少实体检测报告，或签字、盖章不齐全。	
11		缺少结构验算文件，或签字、盖章不齐全。	
12	受理委托 阶段	委托鉴定目的不明确。	
13		标准选取 不准确	*未按照行业规范选取鉴定标准。
14			未参照市安鉴中心《关于房屋安全鉴定采选标准参考意见的提示函》。
15	调查检测 阶段	未详尽调查房屋权属、建成时间、用途、参建单位、维修改造历史等信息。	
16		勘查记录不完整，未涵盖房屋全部结构类型，未对加建、改造、损伤部位重点勘查。	

17	调查检测阶段	未开展结构实体检测	*房屋可靠性鉴定、抗震鉴定未开展。
18			*存在在建、改造房屋的危险性鉴定未开展。
19			其他房屋的危险性鉴定未开展（注：结构简单房屋危险性鉴定时，可用风险评估替代）。
20		未按照检测规范要求布置测点，或测点数量不满足试验方法要求；检测数据不准确。	
21		*采用的检测标准、方法错误；未对材料强度等关键指标进行测试；检测数据存在明显矛盾或有造假嫌疑。	
22	结构验算阶段	未开展结构验算	*房屋可靠性鉴定、抗震鉴定未开展验算。
23			*存在在建、改造房屋的危险性鉴定未开展验算。
24			其他房屋的危险性鉴定未开展验算（注：结构简单房屋危险性鉴定时，可用风险评估替代）。
25		*计算模型与实际房屋结构严重不符；未考虑在建、改造、损伤等实际情况。	
26		*荷载取值不符合规范要求；未考虑实际使用荷载。	
27	综合评定阶段	未标明验算软件类型与版本，或未使用正版授权软件。	
28		*结构验算的输入、输出参数不合理。	
29		鉴定等级评定不严谨，评定过程逻辑不清晰。	
30	报告编制阶段	*随意放宽评定标准或规避关键条款（如危险性鉴定中未计算危险构件百分比）。	
31		鉴定报告未响应鉴定目的。	
32		*处理建议不合理，言之无据。	
33	特殊情形	未参照《宜昌市既有民用建筑可靠性和抗震鉴定技术导则》《宜昌市既有工业建筑可靠性和抗震鉴定技术导则》。	
34		**协会抽检提示收回报告并补充完善或重新鉴定，但因特殊情况无法实施整改的。	

说明：标注“*”项的处理建议一般为“收回报告、重新鉴定”；标注“**”项的处理建议为“收回报告、声明作废”；其他为“收回报告、补充完善”。