

# 东莞市住房和城乡建设局关于加强全市

## 房屋安全鉴定机构管理的通知

东住建规〔2026〕9号

各镇街（园区）住房和城乡建设局（城市建设局），各有关单位：

为进一步加强我市房屋安全鉴定机构（以下简称鉴定机构）和从业人员管理，规范全市房屋安全鉴定行为，提高房屋安全鉴定报告质量，切实维护群众利益，根据《建设工程质量管理条例》、《城市危险房屋管理规定》（建设部令第4号）、《建设工程质量检测管理办法》（住房城乡建设部令第57号）等法律法规、政策文件，依据《既有建筑鉴定与加固通用规范》（GB 55021-2021）、《危险房屋鉴定标准》（JGJ 125-2016）等标准规范，结合我市实际，现就有关事项通知如下：

### 一、严格规范鉴定机构行为

鉴定机构应按以下要求开展房屋安全鉴定：

（一）房屋安全鉴定机构和房屋使用安全责任人一般应当签订房屋安全鉴定书面合同，明确鉴定的工程概况、鉴定目的及范围、质量标准、合同价款、履行期限、双方责任等内容，并依据现行法律法规规章、政策文件和鉴定、检测技术标准等，制定科学严谨的鉴定方案，按照规定鉴定程序开展鉴定活动。

（二）应对受鉴定房屋既往相关工程资料以及使用历史情况进行收集和调查，对整栋房屋现状结构体系和重大缺陷进行全面排查、调查，不得简化鉴定程序，严禁以局部安全鉴定代替整栋房屋安全鉴定，排查（评估）报告不能代替房屋安全鉴定报告，确保鉴定报告逻辑严密、数据真实、依据充分、内容完整、结论准确。

（三）房屋安全鉴定活动涉及现场检测工作的，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。应对自行检测或委托检测的检测工作实施质量管理，将现场检测、实验数据纳入质量管理范围。

（四）现场鉴定工作应当安排两名以上鉴定机构的鉴定人员参加，现场鉴定人员其中一名可以为一级注册结构工程师或获得建筑工程相关专业高级工程师职称后从事房屋安全鉴定及相关工作5年以上的高级工程师，另一名可以为建筑工程相关专业中级及以上工程师，且从事房屋安全鉴定及相关工作达2年以上。鉴定人员应对鉴定过程进行实时记录和签名，现场拍摄两张以上鉴定人员和被鉴定建筑合照留证，确保照片清晰可辨，并将照片附在鉴定报告后。

（五）各鉴定机构应该完善鉴定报告管理制度，鉴定报告应满足相关技术规范要求，按照《房屋安全鉴定报告书》（见附件），由亲历现场的项目负责人或主要鉴定人员进行编制。鉴定报告应严格执行校核、审核、批准三级审核制度，由鉴定机构技术负责人批准并签字，鉴定报告应由一级注册结构工程师签字审核并加盖执业章。报告签字人应为鉴定机构在册人员并取得单位相应授权，不得越权签字，不得转授权。

（六）鉴定机构不得超越业务能力承接鉴定任务，不得恶意扰乱行业秩序，不得迎合委托方意图出具不实鉴定结论。

（七）鉴定机构应督促工程质量检测机构严格现场取样、实验室试验，出具客观检测数据。督促其它勘察、测量单位对受托鉴定房屋进行必要勘察测量作业，出具客观真实的勘察、测量报告。

(八)对经鉴定为C、D级危屋的,鉴定机构应当将鉴定报告及时送达委托人,并向房屋所在镇街(园区)住房城乡建设部门报告;对有垮塌危险的,鉴定机构应当立即告知委托人,并立即向镇街(园区)住房城乡建设部门报告。

(九)国家、省有关规定及要求。

## 二、加强安全鉴定信息化建设

鉴定机构开展鉴定活动前,应在东莞市房屋安全鉴定管理系统填写房屋安全鉴定基本情况,实施作业告知制度,鉴定后将房屋安全鉴定报告上传系统,获得系统唯一标识二维码,作为鉴定报告的防伪标志,再将带有二维码的鉴定报告打印盖章送达至委托人。房屋安全鉴定信息应当统一归集到东莞市房屋安全鉴定管理系统,归集信息包括鉴定结论、鉴定时间、鉴定机构名称和统一社会信用代码、房屋基础信息等。东莞市房屋安全鉴定管理系统定期公示鉴定机构名录、违法违规情况、企业基本信息、诚信经营情况及房屋安全鉴定报告抽查情况、危险房屋等信息。

## 三、严格落实行业监督管理

(一)加强鉴定机构从业监管。符合条件的设计、勘察和工程质量检测机构可办理在莞登记备案,信用信息纳入管理。市住房城乡建设局不定期组织对鉴定机构进行核查,主要核查场所、仪器、人员、资质等信息,督促鉴定机构配备开展业务所需的专业人员和设备。各镇街(园区)住房城乡建设局应加强辖区内鉴定机构、从业人员管理和房屋安全鉴定行为的监管,确保辖区内房屋安全鉴定工作规范有序开展。相关行业协会应充分发挥行业管理职能,加强行业自律。

(二)实施鉴定机构信用评价机制。住房城乡建设部门对鉴定机构实施信用评价机制,采集鉴定机构行为数据,形成企业信用信息并及时更新,对鉴定机构违反法律、法规、规章、强制性标准和相关规定情况,依照相关规定给予信用评价,并根据企业失信行为,依据《全国失信惩戒措施基础清单(2025年版)》(以下简称《基础清单》),实施依法依规共享公示失信信息、纳入重点监管范围等失信惩戒措施。承接鉴定检测业务的检测机构,按照相关法规规范要求做好鉴定检测,我局将按照有关规定对检测机构的鉴定检测行为进行信用评价。

(三)加强鉴定报告的质量监管。建立鉴定报告抽查制度,定期组织对鉴定报告进行质量抽查检查,抽查内容包括鉴定过程、检测报告、计算书等,抽查采用专家组随机抽查方式,并对抽查结果进行公示。

(四)加大违法违规行为查处力度。鉴定机构涉嫌出具虚假报告或存在违法违规行为的,住房城乡建设部门对企业主要负责人、技术负责人和项目负责人予以约谈、责令限期改正,依法依规给予信用评价和行政处罚,并可依据《基础清单》实施公示失信信息等惩戒措施。鉴定机构未落实将房屋安全鉴定报告上传东莞市房屋安全鉴定管理系统的,住房城乡建设部门责令其整改,并依照相关规定给予信用评价。鉴定机构存在虚假备案、转包、违法分包、使用虚假检测和计算数据、出具虚假鉴定报告等严重违法违规行为的,因房屋安全鉴定报告结论错误原因导致发生事故的,依法进行查处;构成犯罪的,依法追究刑事责任。

本通知自2026年5月1日起施行,有效期至2031年4月30日。《关于进一步加强全市房屋安全鉴定工作管理的通知》《关于进一步加强房屋安全鉴定机构信用评价及动态管理的通知》(东建质安〔2020〕4号)同时废止。

附件:房屋安全鉴定报告书

东莞市住房和城乡建设局

2026年4月28日