

武汉市住房和城乡建设局文件

武住更规〔2025〕4号

市住房和城乡建设局重新印发关于做好房屋 安全鉴定工作的通知

各房屋安全鉴定单位：

根据《武汉市行政规范性文件管理办法》有关规定，我局对《关于做好房屋安全鉴定工作的通知》（武房规〔2020〕5号）进行了评估，现予以重新印发，自2026年1月23日起施行，有效期为5年。

武汉市住房和城乡建设局
2025年12月22日

关于做好房屋安全鉴定工作的通知

为加强房屋安全鉴定管理,规范房屋安全鉴定行为,根据《武汉市房屋安全管理条例》的有关规定,现就做好房屋安全鉴定工作通知如下:

一、严格执行鉴定标准

房屋安全鉴定执行建设部《危险房屋鉴定标准》(JGJ125-2016)及《武汉市房屋安全鉴定技术规程》(DB4201/T 537-2018),经鉴定为非危房的,应按照《房屋完损等级评定标准(试行本)》(建设部城住字〔84〕第678号)评定完损等级。对工业建筑、公共建筑、高层建筑和文物、历史保护建筑以及在偶然作用(系指在设计基准期内不一定出现,而一旦出现其量值很大且持续时间很短的作用)下的房屋安全性鉴定,还应当参照国家、地方有关专业技术标准、规范和规程进行。

二、规范鉴定操作程序

房屋安全鉴定应有两名以上的房屋安全鉴定人员参加,按照下列程序开展:

(一)受理委托

依法受理房屋安全责任人、利害关系人、住宅小区业主委员会、社区居民委员会、开发建设单位(或施工企业)等当事人委托的本市行政区域内已建成并投入使用房屋的安全鉴定。对于需要应急处置的房屋的安全鉴定委托,鉴定单位应及时受理,不能

因证件资料提交不全等原因而推诿。房屋安全鉴定单位应与鉴定委托人签订《房屋安全鉴定合同》，确定房屋危险性鉴定内容和范围，并要求委托人提供有关资料。

(二) 调查查勘

调查查勘包括图纸资料调查、房屋历史情况（含房屋改造、装饰装修历史情况）调查和现场查勘。收集调查和分析房屋原始资料，并进行现场查勘，填写《房屋安全鉴定现场查勘表》（详见附件1）。

(三) 编制鉴定方案

鉴定方案应由鉴定人员在调查查勘的基础上，根据鉴定类型、范围、目的和相关要求进行编制。编制鉴定方案应与委托方进行沟通，并书面告知。

(四) 检测验算

根据鉴定方案，有针对性地对房屋现状进行现场检测。对于增大荷载、增设夹层、拆改承重结构、改变房屋用途等情况，应当进行材料强度检测和结构承载能力验算。现场结构检测应提供真实、可靠、有效的检测数据和检测结论。

(五) 鉴定评级

对调查、查勘、检测、验算的数据资料进行全面分析，论证定性，根据国家、地方标准和规范，对房屋安全状况进行综合评定，确定其危险等级。

鉴定结论是《房屋安全鉴定书》的重要组成部分，应当客观、真实反映房屋安全状况。对于整幢房屋安全鉴定，按照《危险房

屋鉴定标准》的规定，鉴定结论划分为非危房、危险点房、局部危房和整幢危房，分别对应 A、B、C 和 D 级。如果是 A 级（非危房），应按照《房屋完损等级评定标准（试行本）》划分为完好房、基本完好房、一般损坏房和严重损坏房。对于局部安全鉴定，出具鉴定结论，明确鉴定部位的安全状况。

对被鉴定的房屋，应提出原则性的处理建议。经鉴定属于危险房屋的，房屋安全鉴定单位应当根据鉴定结论，在《房屋安全鉴定书》上提出以下处理意见：

1. **观察使用。**适用于采取适当安全技术措施后，尚能短期使用，但需继续观察的房屋；

2. **处理使用。**适用于采取适当技术措施后，可解除危险的房屋；

3. **停止使用。**适用于已无修缮价值，暂时不便拆除，又不危及相邻建筑和影响他人安全的房屋；

4. **整体拆除。**适用于整幢危险且无修缮价值，需立即拆除的房屋。

经鉴定属于非危房的，房屋安全鉴定单位应当在《房屋安全鉴定书》上注明该房屋在正常使用条件下的有效时限。

（六）鉴定书签发及备案

《房屋安全鉴定书》的式样应符合附件 2 的要求，由两名及以上经专业培训考试合格后的鉴定人员签字，并由具有副高及其以上专业技术职称或国家注册结构工程师资格的技术负责人审核签字，单位负责人（或委托代理人）签字加盖单位公章后签发。

房屋安全鉴定单位及相关负责人对出具的鉴定书承担法律责任。

房屋安全鉴定单位应当及时向鉴定委托人出具《房屋安全鉴定书》，并将鉴定书同时报房屋所在地的区房屋主管部门备案。鉴定结论为危险房屋的，房屋安全鉴定单位应当在作出鉴定结论后 24 小时内将鉴定书送达鉴定委托人。在鉴定过程中发现房屋存在重大险情的，要立即向房屋所在地区房屋主管部门报告，根据实际情况需要可进行房屋安全应急鉴定。

《房屋安全鉴定书》通常作为房屋安全责任人对房屋进行维护维修和危险治理的依据，不作他用。

三、有关工作要求

（一）按时完成鉴定工作

应当在合同约定的时限内，按时完成房屋安全鉴定，涉及应急鉴定的，应在可能的情况下及时完成房屋安全鉴定工作。因拖延鉴定时间而发生事故的，房屋安全鉴定单位应承担法律责任。

（二）使用安全信息管理系统

《房屋安全鉴定书》应在武汉房屋安全信息管理系统中制作、提交上传并打印。《房屋安全鉴定书》提交后不得擅自修改。

（三）落实鉴定文书报备

应当在合同约定的时限内向鉴定委托人出具《房屋安全鉴定书》，并于送达委托人当日，将签字盖章的《房屋安全鉴定书》扫描后通过武汉房屋安全信息管理系统报房屋所在地的区房屋主管部门备案。鉴定结论属于危险房屋的，报备时应附《房屋安全鉴定现场勘查表》。报备的文书应与房屋安全鉴定系统中提交

的文书保持一致。

（四）落实鉴定文书审查

对拟出具处理意见为整体拆除房屋的《房屋安全鉴定书》，应当及时报市房屋主管部门审查后出具。审查工作由市房屋主管部门委托其所属的市房屋安全管理中心具体负责。

（五）杜绝违规鉴定行为

房屋安全鉴定应当客观、真实反映房屋的安全状况，房屋安全鉴定单位及相关负责人对其出具的鉴定书承担法律责任，坚决杜绝弄虚作假、不依法报送鉴定书等违法违规行为。

（六）规范鉴定资料存档

凡涉及房屋安全鉴定的原始资料，如：鉴定文书、委托书、委托人及当事人资料，房屋新改扩施工图纸、图片资料、初始调查表、构件查勘表、检测验算资料、综合评级资料，备案资料、各类通知书及存根或回执等均应立卷建档，作档案保存，保存期不低于 20 年。

本通知自 2026 年 1 月 23 日起施行，有效期 5 年。有效期届满，根据实施情况评估修订。

- 附件：1. 房屋安全鉴定现场查勘表式样
2. 房屋安全鉴定书式样

附件 1

房屋安全鉴定现场查勘表式样

委托方					委托方 联系人	
房屋基本概况	房屋名称				联系电话	
	鉴定类型				是否优保(文保) 建筑	
	房屋座落				产权性质	
	建筑面积	约 m ²	建筑高度	约 m	权证编号	
	建成年份		层高	约 m	层数	
	勘察单位			设计 单位		
	施工单位			监理 单位		
	设计用途	☐ 住宅、宿舍 ☐ 办公 ☐ 商业用房 ☐ 综合楼 ☐ 工业厂房 ☐ 仓库 ☐ 医院 ☐ 教学楼 ☐ 幼儿园 ☐ 商店 ☐ 剧场、礼堂 ☐ 其他		现用途	☐ 住宅、宿舍 ☐ 办公 ☐ 商业用房 ☐ 综合楼 ☐ 工业厂房 ☐ 仓库 ☐ 医院 ☐ 教学楼 ☐ 幼儿园 ☐ 商店 ☐ 剧场、礼堂 ☐ 空置 ☐ 其他	
	地基处理	☐ 换填垫层 ☐ 粉喷桩复合地基 ☐ 强夯 ☐ 其他		楼盖形式	☐ 预制板楼盖 ☐ 现浇钢筋砼板 ☐ 木楼盖 ☐ 钢楼盖 ☐ 无 ☐ 其他	
	基础型式	☐ 桩基础 ☐ 柱下独立柱基 ☐ 条形基础 ☐ 其他		屋盖形式	☐ 预制板 ☐ 现浇钢筋砼板 ☐ 木屋架坡屋盖 ☐ 石棉瓦 ☐ 压型钢板 ☐ 其他	
墙体	☐ 砖墙 ☐ 加气砼砌块墙 ☐ 石材墙 ☐ 板材墙 ☐ 其他		结构类型	☐ 砖混 ☐ 框架 ☐ 剪力墙 ☐ 框架剪力墙 ☐ 砖木 ☐ 钢结构 ☐ 其他		
楼梯类型	☐ 现浇钢筋砼楼梯 ☐ 预制钢筋砼楼梯 ☐ 钢楼梯 ☐ 木楼梯 ☐ 其他		抗震等级	☐ 级 ☐ 无 ☐ 不详		
历史变更	用途变更	☐ 有 ☐ 无		使用 情况	拆改结构	☐ 有 ☐ 无
	改造扩建	☐ 有 ☐ 无			乱搭乱盖	☐ 有 ☐ 无
	加固修缮	☐ 有 ☐ 无			超载使用	☐ 有 ☐ 无
	灾害	☐ 有 ☐ 无			其他	☐ 有 ☐ 无
证件 图纸 资料	☐ 产权证复印件 ☐ 场区总平面图 ☐ 设计施竣工图 ☐ 地质勘察报告 ☐ 基坑支护方案 ☐ 质检验收资料 ☐ 改造扩建资料 ☐ 加固修缮资料 ☐ 变形监测资料					
周边环境	建房、施工、堆载、降水、滑坡等	☐ 正常, 查勘时该房屋周边无建设施工。 ☐ 距该房屋约 米处进行(请填写施工内容, 如深基坑施工)。现场查勘时, (请填写具体工程进度, 如基坑土方开挖, 开挖深度约 m)。 ☐ 其他				

现场 草图	绘制现场草图的有关要求： 1、标明指北针； 2、标明周边主要道路、建（构）筑物的名称； 3、标明周边建设工程施工项目与被鉴定房屋的位置关系； 4、标明特征地形地貌（水塘、湖泊、沟渠、边坡、堆土等）与被鉴定房屋的位置关系。
------------------	---

房屋 受损 情况	
查勘 人签 名	
查勘 时间	

附件 2

房屋安全鉴定书式样



房屋安全鉴定书

鉴定编号：武房鉴字[202*]00**号

房屋名称：*****

XXXXXXXXXX 公司

鉴定书查询方式：

- 1、查询网址：<https://zgj.wuhan.gov.cn/fzlm/sybsfw/fwaqjddwjdbgba/>
- 2、关注微信公众平台“武汉住房和城乡建设”，点击下方“办事大厅（办事服务）”，进入“房屋安全”栏目，点击“鉴定报告查询”，可直接扫描右上方二维码查询。

委托单位 (委托人)		联系人	
		联系电话	
房屋名称		产权性质	
房屋地址		产权证号	
产权人		建筑面积	***平方米 (请填写证载面积)
使用人		建成年份	****年
地勘单位		设计用途	
设计单位		现用途	
施工单位		委托日期	****年**月**日
监理单位		查勘完成日期	****年**月**日
是否农村危房改造	农村危房改造/非农村危房改造		
鉴定类别	整幢/局部鉴定	鉴定区域面积	根据鉴定区域面积填写
鉴定类别说明	居左 (局部鉴定应说明鉴定的范围)		
鉴定目的			
委托人提供资料	居左		
本鉴定依据标准及规范	“完标”：《房屋完损等级评定标准》(建设部城住字[84]第678号) “危标”：《危险房屋鉴定标准》(JGJ 125-2016) “规程”：《武汉市房屋安全鉴定技术规程》		
房屋使用维修改造灾害等历史情况	居左		
房屋外部环境及周边建设施工情况	居左		

房屋地质 勘察、地基 基础、主体 结构及其 其他情况	结构类型		屋盖型式		基础型式	
	层 数		檐口高度		楼盖型式	
	居左					
备注	1、本鉴定书仅作为房屋安全性评估、房屋维护和危房治理的依据，不作他用。 2、房屋需要进行维修、加固、重建的，应当到相关部门办理有关手续。 3、本鉴定书中房屋建筑面积应以产权管理部门核定的建筑面积为准。					
(插入电子版图片) 图 1 总平面示意图 (报告中所有绘图均应符合相关制图标准)						

构件名称		部位	损坏构件查勘情况	评定结果	评定标准条款
地基		*-*×*-*轴线处, 主体结构以下	无地基不均匀沉降引起的上部结构裂缝, 建筑整体倾斜未超限, 综合推断地基无明显异常。(仅供参考, 据实描述)	处于危险状态/ 非危险状态/地基稳定, 但上部结构倾斜存在安全隐患	危标/规程第*.*.*.*条
基础		*-*×*-*轴线处, 主体结构以下	基础无腐蚀、酥碱、松散、折断导致上部结构出现的明显位移、倾斜和宽度大于10mm的裂缝, 综合推断基础无明显异常。(仅供参考, 据实描述)	危险点/完好/基本完好/一般损坏/严重损坏	完标/危标/规程第*.*.*.*条
上部承重结构	XX构件	(*F) *-*×*-*轴线处		危险点/完好/基本完好/一般损坏/严重损坏	完标/危标/规程第*.*.*.*条
围护结构承重构件		(*F) *-*×*-*轴线处		危险点/完好/基本完好/一般损坏/严重损坏	完标/危标/规程第*.*.*.*条
其它	装修部分	(*F) *-*×*-*轴线处		完好/基本完好/一般损坏/严重损坏	完标第*.*.*.*条

检测单位	XXX		
检测资质 证书号			
检测人员	XXX XXX		
检测报告 编号	14JDJC2017-***	检测日期	****年**月**日
主要检测 内容	1) 建筑物沉降观测 2) 建筑物整体倾斜检测 3) XXX 强度检测 (仅供参考, 据实描述)		
检测依据 标准	1、《建筑变形测量规范》(JGJ 8-2007) 2、《建筑结构检测技术标准》(GB/T 50344-2004) 3、《混凝土结构工程施工质量验收规范》(GB 50204-2015) 4、《混凝土结构现场检测技术标准》(GB/T 50784-2013) 5、《危险房屋鉴定标准》(JGJ 125-2016) 6、其它相关建筑规范、标准 (仅供参考, 据实描述)		

主要检测 成果	1、建筑物沉降观测点共*个点，其中建筑物最大累计沉降量为* mm，最大沉降速率为* mm/d，建筑物累计沉降与沉降速率均在规范允许范围之内； 2、建筑物整体倾斜检测点共*个，*个点的倾斜率范围为0.0*%-0.0*%，均未超过《危险房屋鉴定标准》（JGJ 125-2016）中所规定的危险点标准值（仅供未超过危险点时参考，以具体检测结果为准）。 3、XXX强度等级为**MPa。 （仅供参考，据实描述）
（插入电子版图片） 图2 房屋损坏平面示意图 （报告中所有绘图均应符合相关制图标准）	

图*房屋正立面图（插入图片）

图*房屋损坏图（插入图片）
（裂缝长、宽单位均用毫米为单位 mm）

图*房屋损坏图（插入图片）

房屋损坏情况综述	经现场查勘可知，目前该房屋主要问题为： 1、（（**F）*-**X*-**轴线处，墙体出现裂缝、墙面抹灰层剥落等） 2、..... （仅供参考，据实描述）
房屋损坏原因分析	结合现场查勘及检测资料分析，目前该房屋（该房屋鉴定区域）损坏主要原因为： 使用维护不当/建筑使用年限较长/施工质量较差/其他原因。 （仅供参考，据实描述）
鉴定结论及处理建议	情况 1（整幢鉴定）：结合现场查勘及检测资料分析，根据《房屋完损等级评定标准》（建设部城住字[84]第678号）、《危险房屋鉴定标准》（JGJ 125-2016）以及《武汉市房屋安全鉴定技术规程》，综合评定该房屋为：A级（完好房）/A级（基本完好房）/ A级（一般损坏房）/A级（严重损坏房）/B级/C级/D级。 情况 2（局部鉴定）：.....综合评定被鉴定区域存在危险点（注明危险构件）/不存在危险点，但存在安全隐患（注明隐患情况）/不存在危险点，也不存在安全隐患 （局部鉴定当危险程度增加时，根据实际情况建议委托人处理之后再做鉴定或者建议做整幢鉴定，具体情况具体分析。） 备注：在正常使用条件下，本鉴定有效期时限为一年；（适用于非危房或局部鉴定不存在危险点的情况）
安全等级	建议： A级（完好房）/A级（基本完好房）/ A级（一般损坏房）/A级（严重损坏房）/B/C/D级/无（局部鉴定）
鉴定人：*** *** 审核人：*** 签发人：*** 鉴定单位： 年 月 日 （单位公章）	

