

# 浅论房屋安全鉴定的特点与基本方法

文 / 张海滨 烟台市住房保障和房产交易中心 山东烟台 264000

**【摘要】**房屋安全鉴定工作能够将房屋建筑的安全性能真实客观地进行反馈，对建筑的安全性和经济效益有参考作用。房屋安全鉴定工作具有较多鲜明特点，鉴定方法也有直观经验法、实用技术鉴定法等多种基本方法，通过对特点和鉴定方法的明确，能够使从业人员对鉴定工作了解更加全面，进而完善工作要点。

**【关键词】**安全鉴定；房屋建筑；特点与方法

**【DOI】**10.12334/j.issn.1002-8536.2022.07.062

## 1、房屋安全与安全鉴定

房屋建筑是受众群体最为广泛的一种建筑，房屋建筑的安全对于经济发展和财产生命安全也有直接关系。房屋安全的构成形式多样化，结构安全、材料安全、消防安全等均属于房屋安全的范畴。建筑安全的全面保障对于维持使用安全和使用耐久有着重要意义，安全鉴定工作就是具有资质的鉴定单位对房屋的结构和其他部分展开科学全面的鉴定，进而了解房屋的真实安全情况。

## 2、房屋安全特点

### 2.1 影响因素多

房屋安全影响因素多样化，在决策阶段、施工阶段、使用阶段均会对安全造成影响。房屋工程中，材料、设备、工艺的选择也会对安全性能造成影响。此外房屋安全与房屋建筑的自身质量、房屋使用情况、自然情况等也有关系。复杂的影响因素是房屋安全的特点之一。

### 2.2 安全事故危害

大部分房屋建筑均为民用建筑，有着使用人群多、人群密度大的特点，若发生安全事故，则可能出现坍塌、掉落等安全事故，对于建筑内部和建筑周围的人员危害极大。房屋一般极少发生安全问题，一旦发生将造成极大危害，同时伴随较大的经济损失。

## 3、房屋安全鉴定的重要性

### 3.1 明确房屋安全

房屋工程的安全情况影响因素复杂，后果危害严重，对于安全性能未知的建筑进行鉴定是有必要的，能够通过鉴定的形式来客观得知安全情况，进而保障房屋在使用过程中的安全。部分自建房屋、老旧建筑对于安全性能并没有可靠的理论支撑，也未经过专业设计，通过安全鉴定的形式能够明确房屋安全。

### 3.2 提高经济效益

对于将达设计年限的房屋工程或部分缺乏明确设计的老旧

房屋，对建筑后续能否安全使用并没有充分的参考资料，通过安全鉴定的形式，来明确建筑物各个部分的安全情况，同时进行综合评估，进而采取加固、部分重建、拆除的形式来决定鉴定对象建筑的处理方案。通过安全鉴定能够明确建筑的安全情况，进而采取对应处理措施，以达到提高经济效益的目的。

## 4、房屋安全鉴定工作特点

### 4.1 法定性与社会公益性

在行业层面，房屋安全鉴定工作属于验收工作的范畴，对于新建房屋和翻修房屋而言，通过安全鉴定的形式能够明确房屋的安全性，进而确保使用需求和耐久度的实现。我国早在2004年发布的《建设部关于修改〈城市危险房屋管理规定〉的决定》中就已经规定了关于房屋建筑安全鉴定相关的条文，且需在市县级政府和主管部门中设立具有资质的鉴定部门。全国各地在此影响下，也将安全鉴定工作提上日程，出台或制定相关条文，使房屋建筑安全鉴定工作有据可循，同时体现了房屋建筑安全鉴定工作的法定性。

房屋建筑工作不仅仅在普通建筑中开展进行，为了确保行业的健康发展与地方政府的稳定，对于部分建筑的安全鉴定工作并不从中盈利，或相关费用由政府承担。常见的建筑类型有老旧建筑、公共建筑、年代久远建筑、灾后建筑等，采取政府方出资鉴定的形式，能够避免很多不必要的麻烦，同时杜绝此类问题的经济利益对鉴定结果的影响。整个鉴定过程中，由政府方发起鉴定或政府方委托进行鉴定，根据鉴定结果采取后续工作。此为房屋鉴定工作公益性的体现。

### 4.2 鉴定对象复杂性

安全鉴定工作中的鉴定对象较为复杂，一般而言正常使用阶段的民用建筑房屋不会进行频繁的安全鉴定工作，进行安全鉴定的房屋通常有以下几类：

(1) 既有房屋。既有房屋指的是该房屋已经建造完成投入使用，或主体部分建造完成。若该房屋构成复杂或有其他鉴定需要，则需开展安全鉴定工作，与该房屋是否投入使用、

是否在设计年限内均无直接关联。

(2) 年代、结构差异大。房屋安全鉴定工作中有相当一部分房屋工程是因为结构或年限的因素，从而对后续工作开展产生分歧，进而进行安全鉴定。安全鉴定工作本质上是分析房屋结构与施工工艺材料等能否满足使用需要，而我国地广物博，对于建筑的工艺和材料选取也有着较大差异，不同年代的建筑参考的标准也是不一致的。对于老旧建筑而言，有相当一部分建筑并未参照标准规范进行施工，而当时参考的规范内容在当今是否具备现实意义和参考价值也是安全鉴定工作中的讨论的要点之一。年代和结构形式的复杂性会使房屋安全鉴定工作面临诸多难点，对从业人员的专业知识也有极高要求。由于结构和年代的多变性，在鉴定工作中也通常没有完备的参考资料。对于老旧房屋的评定工作，还要根据使用环境、气候条件、材料耐候性等多方面进行考究。对于不同结构、不同年代的建筑，鉴定方式和标准也是不同的。

(3) 建筑基础资料缺乏。进行安全鉴定的房屋建筑，参考资料通常不够全面。进行安全鉴定的房屋中，有相当一部分的违章建筑、自建建筑、老旧建筑，而房屋的安全性能在进行评估时，建筑的决策资料、设计方案、勘察资料都对房屋安全评估有参考作用，但在上述房屋中，有部分房屋缺乏正规审批、设计方案未经探究、缺少前期勘察资料等，这将给房屋安全鉴定工作带来极大困难。同时即使有项目具备资料，也可能有保管原因或其他因素，造成参考价值不大。

(4) 安全因素复杂性。建筑安全中影响最大的、最为重要的安全分项即为建筑安全，但房屋建筑除结构安全外，还有诸多安全因素构成，如构件连接安全、附属工程安全、消防安全等，而各个安全要点的影响因素均是复杂的，在进行房屋安全鉴定的过程中对于诸多安全要点的检查与管控是复杂的。

#### 4.3 鉴定结果客观性

房屋安全鉴定结果用于后续工作的参考和房屋安全工作的决策，对于使用者安全和建筑经济发展有直接作用，同时具有较大的社会影响力。房屋安全鉴定工作一般由“委托发起—资料收集—检测实验—鉴定评级—处理建议—报告出具”六个步骤。委托发起一般为政府方或者建设单位发起，用于鉴定指定建筑的安全情况，为了达成安全明确、质量验收、后续处理的目的；资料收集阶段根据待鉴定的建筑情况，对建筑的前期必要资料进行收集，通常包括设计方案、设计图纸、政府审批方案、前期勘察方案等，根据收集的前期资料，进行理论层面的安全性能分析并明确重点检测位置；在检测实验阶段主要是安全鉴定工作的实施阶段，对必要的部位、结构展开检测和实验工作；检测实验后，根据前期分析资料，检测实验结果进行评级，主要评判该建筑结构是否处于安全状态，能否满足安全使用要求等；鉴定完成后，根据委托方的实际需求以及鉴定结果情况，给出对应处理建议；对检测结果进行复核后，若无异议出具正规检测报告，报告根据地方政府要求进行备案，作为房屋安全依据。

房屋安全鉴定工作具有相关条文作为实施依据，同时检测单位需要取得相关资质，对于关键指标的评判需通过可靠的检测手段进行多次复核，而后量化检测结果。整个工作的

进行具有专业资质的操作人员和单位完成，最后出具的报告具有客观性，能够作为后续工作开展的重要依据，也可作为房屋安全性能的参考内容。

#### 4.4 鉴定结果法律效力

房屋安全鉴定工作分为民用鉴定和政府鉴定两个层面。民用鉴定为普通个人或单位进行委托，为达成建筑目的或验收的鉴定行为，仅能作为目标建筑的评判依据，而依据的完备性和可信性在法律层面并不具有效力。政府鉴定行为由政府方发起，一般作为新建建筑的审核依据、老旧建筑的处理参考等。在政府鉴定行为下，委托过程具备法律效力，受委托的单位为经过备案的、具有资质的鉴定单位，同时所有工作的开展均在监管下进行，最后输出的鉴定结果具备法律效力，鉴定单位也需对该结果进行负责。在民事案件中，房屋鉴定单位所进行的安全鉴定也可作为评判依据。具备法律效力的特点就决定了整个工作的开展需具有全面性与科学性。

### 5、房屋鉴定方法

#### 5.1 直接经验法

直接经验法为主要依托经验进行房屋鉴定的一种模式，鉴定人员在开展鉴定工作的过程中，会结合多方资料来源进行房屋情况的安全评级与鉴定。该方式不会输出量化结果，仅能进行评级或输出是否合格的结果，无法进行精准评分。一般进行评定的依据是图纸与施工方案，首先对图纸和施工方案的合理性进行评定，而后检验实际施工内容与方案的内容是否一致，从而得出结论。

开展鉴定的过程中，拿到图纸、施工方案、设计说明书、结构说明书等内容后，通过结构计算，合规性考察，法规层面合理性的形式，对该建筑在设计层面上的安全性进行评定。而后通过方案和实际对比的形式，对建造情况进行调查和现场查验，通过关键部位的对比和复合来确定结果。若实际施工内容与设计方案一致，且在设计层面上建筑合规的，即可认定该建筑的安全鉴定结果合格。

该鉴定方法最显著的优势就是操作简单，耗时较少，成本花销小，但不借助外界技术和鉴定措施的方式也恰恰是这种方式的弊端。对于方案审查和评估而言，与个人能力和经验相关较大，且可能存在操作与认知的错误。在项目施工完成之后，对于内部隐蔽工程和关键工程也是无法进行验收的，这也会造成鉴定工作的不全面。对于部分内容依靠资料留存进行判定，而资料的准确性和真实性也无从考证。该方式除房屋安全有重大问题之外，其余方面很难进行量化鉴定。

#### 5.2 实用技术鉴定法

实用技术鉴定法是房屋安全鉴定工作中最全面、应用最广泛的一种鉴定方法，除了对新建房屋和使用中房屋进行安全鉴定输出结果之外，对于已经发生安全问题和出现损坏的方案也能进行鉴定，用来明确原因并制定维修方案。该方式是在直接经验法的基础上，进行补充和完善的一种方式，评定依据包括施工方案、施工图纸、现场检查，除此之外，仪器测量和实验室检测等方式也构成结果。对于部分指标，能够通过仪器、实验的方式形成数据，从而得到量化的评分。

采取实用技术鉴定法进行房屋安全鉴定的工作时,均进行全面的评定工作,对于能够采取仪器和鉴定措施的部位,均会采用现代科学仪器的检测技术和方案进行安全鉴定。在实挂面用技术鉴定法中,一般包括的内容有:①与直接经验法类似,对房屋建筑的初步情况进行调查,包括设计方案、勘察结果等,通过调查对房屋的安全性进行评估;②对建筑的各个组成部分进行检验或查看,尤其是主体结构部分的检测。在检测工作的进行过程中,主要针对的部位包括但不限于:地基与基础工程(土质情况、地基加强工程、地下水等)、建筑框架结构(结构尺寸、结构强度、变形缝设置、抗震等级设置)、建筑材料(材料自身性能、材料施工工艺、材料保存情况)、附属工程(不起到承载作用但可能有脱落或分离隐患的结构部分),除上述检验点之外,也会根据工程形式的具体不同有着更多检查点,而检查点的具体包含内容和标准也会随着工程不同而具有差异性。③通过 BIM 技术、现代信息处理技术等对房屋建筑方案和局部构造进行耐久性与安全性分析,用来模拟未来使用阶段或极端情况下的安全性,以达到综合评估的目的。④房屋安全影响因素分析。对于可能影响房屋安全的因素,如结构、材料、施工工艺方案、自然环境等进行分析,通过因素剖析的形式来明确房屋安全影响,进而完善安全鉴定结果。

实用技术鉴定法鉴定范围全面,鉴定内容为房屋安全影响的全部因素,鉴定方式为可靠技术和仪器。通过实用技术鉴定法来评判的安全鉴定结果更趋于精准,同时收到人员认知与技术的影响较小,只要能够正确操作仪器并读取结果,即能一定程度上反映房屋真实的安全情况。实用技术鉴定法成本高、周期长,人员技术要求全面,同时人力支出成本大。该种方式适用于强制要求下的鉴定或全面验收,能够发现房屋结构中的细小问题,同时对于未来使用情况也能进行分析。

### 5.3 概率法

概率法作为房屋安全鉴定中的预估方式,应用场景的限制性是很大的,通常用于设计阶段对方案的综合检验,或对于老旧房屋、违规房屋的安全使用情况进行鉴定。概率法是通过行业数据与鉴定人员的经验认知,以过往房屋的安全情况和类似结构的全面鉴定结果对房屋整体方案或某个构件的安全性进行评估的一种方式。使用概率法进行的结果输出通常不认为具备权威意义,但对于安全鉴定结果和工程实际使用而言,概率法具备现实参考价值。

使用概率法进行评估鉴定需要有较多的个人经验及参考资料,通过类比与概率预测的形式对最终结果进行确定。通过相同结构或类似结构在其他建筑中或实验室模拟中的失效概率及后果,对待鉴定的房屋进行评估,从而得到待鉴定房屋的“安全概率”。该鉴定方法适用范围局限性较强,一般作为后续鉴定工作的参考依据,而不能独立作为可靠鉴定结果。

## 6、房屋安全鉴定行业发展

房屋安全鉴定工作是对房屋工程的安全情况进行鉴定,从而判断是否宜居、是否满足使用条件等。除应用最多的民用建筑安全鉴定,对于老旧建筑、违规建筑、古建筑等的后续工作

开展也具有参考。对古建筑或民间自行建造的老旧建筑而言,通过开展房屋鉴定的形式能够明确结构安全,进而对拆除或修复的决策提供参考;对于未经政府审批私自建造的违规建筑,直接拆除并不利于经济发展,若综合条件允许的情况下可通过建筑安全鉴定,用来明确该建筑的安全性能,采取保留、加固、拆除等措施;当建筑接近使用年限或已达设计年限后,可通过开展鉴定的形式对安全性能进行全面评估,进而确定建筑能否继续使用,用来提高建筑综合经济效益。

房屋安全鉴定是综合性的学科,需对建筑物的全流程有着初步认识并明确技术要点,进而达到房屋安全全面评估的意义。房屋建筑安全影响范围广、事故后果大,房屋工程的安全情况对综合经济效益也具有重要意义。当前房屋建筑安全在行业内和国家法规层面已经有了较为完善的标准和条文,对于房屋工程的安全鉴定工作也在发展之中,已经有了越来越多的先进手法与方案为安全鉴定服务,安全鉴定工作结果的真实性、实用性也更高。

随着人们安全意识的提高和行业认同的发展,对打造高品质安全建筑和提高建筑的经济效益是很重要的工作形式,安全鉴定工作已经不仅仅局限于新建建筑的交付工作中,通过安全鉴定的形式能够对房屋安全性进行全面评估,进而为建筑加固、建筑拆除、建筑维修等后续工作提供参考依据。同时房屋建筑安全鉴定的结果具有科学性与可信性,在法规层面也能作为建筑情况的直观体现,应用范围广泛。

### 结语:

房屋建筑的安全性能对建筑物安全使用和综合经济效益实现具有直接意义,安全鉴定工作具有全面性、客观性的特点,能够体现建筑物的真实安全情况,作为后续工作的参考依据。房屋安全鉴定的方法主要包括直观经验法、实用技术鉴定法、概率法等方式,各个方法的特点及适用范围均不同。房屋安全鉴定工作的合规展开,对整个建筑行业的健康发展具有重要意义。

### 参考文献:

- [1] 余丹. 浅谈房屋安全鉴定的特点与基本方法 [J]. 工程与建设, 2009(1):3.
- [2] 巩振江. 浅谈房屋安全管理与房屋安全鉴定 [J]. 华章, 2010, 000(012):169-169, 178.
- [3] 彭斌. 房屋安全鉴定中对砌体结构裂缝的分析 [J]. 四川水泥, 2015(12):1.
- [4] 战国冬. 浅谈房屋安全鉴定工作的基本特性与常用方法 [J]. 科技情报开发与经济, 2010.
- [5] 周向学. 浅谈房屋安全鉴定的技术问题 [J]. 房地产导刊, 2015(22).

### 作者简介:

张海滨, 性别: 男, 籍贯: 山东济宁, 学历: 大学本科, 单位: 烟台市住房保障和房产交易中心, 职称: 参评副高级工程师, 研究方向: 建筑工程。