

如何判断是危房 ,如何申请危房鉴定

市房屋安全鉴定所为你答疑解惑

记者 钱枫枫

自 10·10 鹿城双屿农房倒塌事故发生后 ,我市在全市范围内开展 大拆大整 专项行动 ,排查危旧房是其中的重点之一。

关于危旧房的问题已然成为市民关心的热点。如何判断自家房屋是不是危房 ,如何申请危房鉴定 ,哪些危房鉴定机构具有鉴定资质 市房屋安全鉴定所就群众关心的9个问题予以答复 ,并公布25家符合鉴定条件的相关机构名单 ,建议有关单位和个人自主选择鉴定机构。

1 如何判断自家房屋是不是危房

答 :主要看承载构件是否有受损 ,如地基、柱、承重墙、梁、屋面等。比如地基有不均匀沉降 ,柱或承重墙有蛀蚀、开裂、倾斜 ;外墙屋面风化严重 ,又或者木结构超过 40 年 ,混合结构超过 50 年等 ,均可判断为疑似危房 ,应当申请鉴定。

2 如何申请危房鉴定

答 :首先是合法产权 ,对于没有房产证的 ,应当先办理《不动产权证》。对于因各种原因一时不能办理 ,又不属于违章建筑的 ,可以报告属地乡镇(街道)进行统一鉴定。 其次是委托有资质的房屋安全鉴定机构进行鉴定 ,已备案的有资质的鉴定机构名单在市住建局官方网站的公告栏里可以找到 ,都有对应的联系号码 ,市民可以直接联系 ,鉴定费用自负。 第三 ,由属地乡镇(街道)统一安排鉴定的 ,鉴定费用也由乡镇(街道)统一安排。

3 房屋已被属地乡镇(街道)贴了封条 ,还被停水停电 ,怎么办

答 :首先 ,房产所有人是房屋安全使用的责任主体。房屋所有人应遵守国家有关房屋管理规定 ,爱护和正确使用房屋 ,定期对其房屋进行安全检查 ,发现有严重损坏或危及安全的异常迹象时 ,应及时向有资质的鉴定机构申请安全鉴定。 经鉴定为危房后未采取有效解危措施而造成他人生命财产损失的 ,由司法机关依法追究刑事责任。 其次 ,根据住建部第129号令第十七条 :房屋所有人对经鉴定的危险房屋 ,必须按照鉴定机构的处理建议 ,及时加固或修缮治理 ;如房屋所有人拒不按照处理建议修缮治理 ,房地产行政主管部门有权采取强制措施 ,发生的费用由责任人承担。 所以 ,大家应该配合有关单位的管理 ,该搬离的及时搬离 ,该拆整的及时拆整。 如果房产所有人对鉴定机构出具的鉴定报告有异议的 ,首先还是要按照鉴定报告的处理意见进行处理 ,再申请有司法鉴定资质的第三方鉴定机构重新鉴定。

4 自家房屋没有申请过鉴定 ,为何被告知是危房要求搬离

答 :根据《瑞安市危险房屋治理实施办法》第五条第二款规定 ,房屋所有权人、使用人没有提出鉴定申请的 ,属地乡镇(街道)代为提出鉴定申请。也就是在房产所有人没有提出申请时 ,属地政府出于保护群众生命财产安全考虑 ,已经对你家的房屋进行了安全鉴定。鉴定报告可以到属地乡镇(街道)咨询 ,由鉴定机构提供。

5 已根据危房鉴定报告要求进行了治理 ,为何还说是危房 ,如何“解危”

答 :按照规定 ,鉴定为 C 级危房的 ,应根据鉴定报告的处理意见 ,由有资质的设计院提出加固维修方案 ,出具施工图纸 ,由第三方进行图纸审查合格后 ,再实施加固 ,竣工验收合格后才能解危 。如没有经过设计而是私自加固维修的 ,则需要对房屋进行一个全面的检测鉴定 ,如鉴定为非危房的 ,也是可以 解危 的。 对于鉴定为 D 级危房的 ,说明已经没有修缮的价值 ,必须整体拆除 ,重新建设后才能 解危 ,不能像 C 级危房一样 ,采用维修加固等方式 解危 。

6 危房鉴定的费用大概是多少 ,如何计算

答 :房屋使用安全检测鉴定机构是省住建厅批准的 ,有国家注册一级结构工程师和相关专业技术人员的专业服务机构 ,产生的服务费与检测点的部位、数量、检测方法等因素有关 ,目前还没有统一的计算方法。不过可以提供以下信息供大家参考 :如果按 1 平方米为单价计算 ,一般不超过 8 元。如果按自然间为单价计算 ,一般不超过 2000 元 ,市民朋友可以从机构名单里面多问几家再作决定。

7 作为房屋安全鉴定机构 ,应具备哪些条件 ,才能申请备案

(一)具有独立法人资格。
(二)在瑞安市范围内具有能开展日常工作的固定办公场所。
(三)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(具体要求参照《关于印发<浙江省建设工程质量检测管理实施办法>的通知》规定执行)和结构计算分析软件。
(四)具有浙江省住房和城乡建设厅颁发的建设工程结构检测资质或建筑设计乙级及以上资质 ,外省机构需经浙江省住房和城乡建设厅备案。
(五)在职在岗鉴定人员不少于 10 人 ,其中国家一级注册结构工程师不少于 1 人 ,同时具备下列条件 :
1.鉴定人员具有建筑结构设计或相关专业大专及以上学历。
2.技术负责人必须具有国家一级注册结构工程师资格。
(六)具有健全的房屋安全鉴定管理制度、责任制度以及档案管理制度 ,完善的技术管理和质量保证体系。

8 房屋受周边施工等影响导致损坏的 ,能否获得赔偿

答 :按有关规定 ,施工工地在施工前 ,应对周边可能影响的房屋进行动态监测 ,施工完毕后由监测机构出具鉴定报告 ,如证实是由施工原因造成的 ,施工方应当赔偿。如果当时没有做动态监测 ,现在也可以委托有司法鉴定资质的鉴定机构进行全面检测鉴定 ,出具检测鉴定报告 ,再协商赔偿事宜。

9 哪些鉴定机构具有鉴定资质

答 :市住房和城乡建设局下属市房屋安全鉴定所负责全市鉴定机构的备案审核 ,制定监督管理制度 ,建立信用评价体系 ,根据信用评价结果 ,每年发布鉴定机构推荐名录。有关单位和个人可从推荐名录中自主择优选定鉴定机构。 2016 年 11 月 2 日 ,根据浙江省住房和城乡建设厅《关于开展房屋使用安全鉴定机构备案工作的通知》(建房发〔2015〕328 号)和瑞安市住房和城乡建设局《关于印发 瑞安市房屋安全鉴定市场管理办法(试行) 的通知》(瑞住建发〔2016〕225 号)文件精神 ,市住建局对上报申请备案的房屋使用安全鉴定机构进行审核 ,浙江科鉴检测校准有限公司等 25 家单位符合条件 ,准予备案 ,现予公布。(详见表格)

企业名称	司法鉴定资质	业务联系人	
		姓名	联系电话
浙江科鉴检测校准有限公司	有	诸葛忠	13616669688
杭州市房屋安全鉴定检测中心有限公司	有	蔡伟忠	15258801742
天津市建筑工程质量检测中心	有	陈公悦	13282790988
北京市建设工程质量第三检测所有限责任公司	有	陈丽燕	13587560410
浙江中能工程检测有限公司	有	池冬红	13706688187
杭州市建筑工程质量检测中心有限公司		王国度	13388533332
浙江求是工程检测有限公司	有	林法群	13967715751
浙江大合检测有限公司	有	林 洁	18072073210
浙江城乡工程检测有限公司	有	林 海	13806807705
温州金丰建筑设计有限公司		金行丰	13566152727
浙江嘉华建筑设计研究院有限公司		朱 雯	13736341711
浙江华正检测有限公司	有	陈勤栋	13958881877
浙江恒欣建筑设计有限公司		叶信龙	13958892314
杭州方汇建设工程检测有限公司	有	木春晖	13566155828
浙江众城检测技术有限公司	有	陈 忠	13958885332
浙江众生建筑设计有限公司		董文鹤	13566172407
浙江中浩应用工程技术研究有限公司	有	王作良	13706889990
温州同邦建筑设计有限公司		王 毅	13705875857
浙江元本检测技术股份有限公司	有	周苏喆	18357789883
浙江省建设工程质量检测检验站有限公司	有	曹凌坚	0571 - 88277387
浙江省地球物理技术应用研究所	有	廖伊琳	0571 - 88376199
浙江华咨工程检测有限公司		苗尧洪	13906744769
浙江方大建筑设计有限公司		邱忠虎	13968911221
温州设计集团有限公司		徐 斌	13868822899
浙江翰达工程检测有限公司	有	金 华	13588414003