

房屋鉴定合同

工 程 名 称：丹灶镇公共空间设施修复-环两江校园周边
安全与环境提质工程专项鉴定服务

工 程 地 点：佛山市南海区丹灶镇中心小学内

项 目 单 位：佛山市南海区丹灶镇城建和水务办公室（市
政管理）

项目建设单位：佛山市南海区丹灶镇工程建设中心

代 建 单 位：佛山市南海区丹灶建设投资有限公司

受 托 方：建同设计有限公司

签 订 日 期： 年 月 日

项目单位（全称）：佛山市南海区丹灶镇城建和水务办公室（市政管理）

项目建设单位（全称）：佛山市南海区丹灶镇工程建设中心

代建单位（全称）：佛山市南海区丹灶建设投资有限公司

受托方：建同设计有限公司

就代建单位委托受托方对位于佛山市南海区丹灶镇丹灶中心小学内有为楼、协力楼的房屋进行外墙完损性专项鉴定并出具《房屋安全鉴定报告》事宜，按照《中华人民共和国民法典》和其他有关法律法规的规定，经四方友好协商，本着平等互利和诚实信用的原则，一致同意签订本合同，以共同遵守。

注：本项目采用集中建设与委托代建模式。项目单位（佛山市南海区丹灶镇城建和水务办公室（市政管理））为项目的投资和使用主体，已将本工程的建设管理职责全权委托给项目建设单位（佛山市南海区丹灶镇工程建设中心）。项目建设单位作为集中建设管理单位，选定并全权委托代建单位（佛山市南海区丹灶建设投资有限公司）负责本工程的全过程代建管理。

鉴于此，代建单位在本合同中作为项目建设单位的全权代表，与设计人签订并履行本合同。本合同项下，代建单位以自身名义作出的一切法律行为（包括但不限于委托、指示、验收、确认等），其法律效果及权利义务均由代建单位直接承担。项目建设单位对代建单位的履约行为进行监督。

第一条 房屋鉴定项目概况

1.1 项目名称：丹灶镇公共空间设施修复-环两江校园周边安全与环境提质工程
专项鉴定服务

1.2 项目地址：佛山市南海区丹灶镇丹灶中心小学内

1.3 鉴定面积及收费：施工前有为楼、协力楼外墙完损性鉴定外立面总面积约为 4000.00 m²，检测鉴定工作含税总价为 ¥14000.00 元，（大写：壹万肆仟元整），本合同为总价包干。

1.4 鉴定目的：为了解上述房屋外立面现时情况，损伤状态以及相关技术参数，代建单位委托受托方对上述房屋外立面进行全面检查，并辅以必要的检测，并按照有关规定、规范给出相应的完损性评定等级。

第二条 检测鉴定依据

- 2.1 《房屋完损性等级评定标准》（城住字[84]第 678 号）；
- 2.2 《建筑结构检测技术标准》GB/T50344-2019；
- 2.3 《建筑变形测量规范》（JGJ8—2016）；
- 2.4 《建筑地基基础设计规范》（GB50007—2011）；
- 2.5 《房屋安全鉴定报告编制规范》DB 44/1887-2016（广东省地方标准）；
- 2.6 国家现行相关系列的设计规范和标准；
- 2.7 有关方面提供的有关设计施工图纸和资料。

第三条 鉴定内容

3.1 房屋检查的一般项目

3.1.1 房屋建造年代、房屋朝向、建筑面积

3.1.2 房屋结构类型、层数、房屋的使用材料；

3.1.3 房屋使用过程中的修缮、改造、扩建情况，用途变更、使用条件改变及受灾情况等；

3.1.4 房屋的使用条件和内、外环境状况（荷载历史）。

3.1.5 调查记录房屋的设计单位及施工单位。

3.2 现状检查

3.2.1 对房屋的现状进行全面的检查鉴定，包括：现时结构构件的变形、开裂等损坏情况；结构构件的布置、尺寸等，并与图纸进行比较、复核。

3.3 房屋地基基础及房屋垂直度的基本情况

3.3.1 检查基础是否有不均匀沉降的迹象。

3.3.2 检查室内、外地台是否有沉降裂缝，室外墙脚是否与地台有分离裂缝，裂缝宽度、长度。

3.3.3 用全站仪或吊锤检查房屋的垂直度，在条件允许情况下为房屋四周角八向位置垂直度进行检测。

3.4 结构使用状况勘查

3.4.1 房屋地基基础的基本情况

3.4.1.1 检查基础是否有不均匀沉降的迹象。

3.4.1.2 检查室内、外地台是否有沉降裂缝，室外墙脚是否与地台有分离裂缝，裂缝宽度、长度。

3.4.2 检查建筑物上部结构（包括承重结构、围护结构和连系结构）所采用的结构形式及其所用材料。

3.4.3 检查结构的整体性、位移（侧移、沉降、倾斜、扭转）和局部变形；检查房屋的垂直度可使用经纬仪或吊锤等仪器，在条件允许情况下为房屋四角和中部位位置垂直度进行检测。

3.4.4 检查构件及其连接工作情况，以及构件变形和裂缝分布情况。

3.4.4.1 混凝土构件外观完损状态记录：保护层脱落、裂缝、露筋、移位、蜂窝、麻面、空洞、掉角、水渍、变色等。

3.4.4.2 裂缝记录时要按位置、走向、裂缝形式、宽度、长度的顺序进行记录，用照相机拍摄记录异常现象。

3.4.4.3 检查各构件之间的连接是否有松动、开裂及变形等损坏现象。

3.4.5 抽检建筑结构的平面布置、垂直布置及构件截面尺寸，并与原设计图纸进行对比，以实际的情况作为结构复核验算的依据。

3.5 房屋围护结构基本情况

3.5.1 检查砖墙砌体的损坏情况

3.5.1.1 墙体外观完损状态检查：破损、裂缝、倾斜、弓凸、风化、腐蚀、高低不平、灰缝酥松等。

3.5.1.2 裂缝记录时要按位置、走向、裂缝形式、宽度、长度的顺序进行记录，并选取典型裂缝进行刻画，用照相机拍摄记录异常现象。

3.5.2 检查房屋的饰面及隔热层损坏情况

3.5.2.1 检查楼地面的损坏：起砂、剥落、裂缝、沉陷、空鼓。

3.5.2.2 检查装修部分的损坏情况：内外墙抹灰、空鼓、剥落、风化、裂缝、龟裂、墙面渗水。

3.5.3 检查房屋门窗的损坏情况：窗框与墙体固定、木质腐朽、开启、钢门窗锈蚀、变形、玻璃、五金、油漆等。

3.5.4 检查房屋水电设备的使用功能：给排水管道堵塞、锈蚀、漏水；电照设备的新旧、完损、电线老化、绝缘。

3.5.5 检查房屋其他各部分（如：屋顶女儿墙、栏杆、雨蓬、挑檐等）的使用状况和建筑物损坏状况。

3.5.6 用照相机拍摄房屋主要异常现象。

3.6 编写报告

3.6.1 通过上述步骤及内容对房屋进行检查和鉴定后，依据《房屋完损等级评定标准》（城住字[84]第 678 号）等规定、规范对所鉴定的房屋作完损性等级评定，编写房屋完损性鉴定报告，对于鉴定的房屋发现存在缺陷或存在安全隐患的房屋提出合理的处理建议和修缮报价。

第四条 项目单位、项目建设单位、代建单位权利与义务

4.1 应向受托方提交以下资料：

4.1.1 代建单位积极配合受托方工作，尽可能收集并向受托方提供检测鉴定所需勘察、设计、施工、验收等资料，并对资料真实性、准确性负责。

4.1.2 项目单位、项目建设单位、代建单位不得要求受托方违反国家有关标准进行检测鉴定。

4.1.3 代建单位提供检测、鉴定所需的工作面。

4.1.4 现场检测过程中，代建单位安排工作人员负责现场配合受托方工作人员进行现场检测工作。

4.2 项目建设单位中途变更工程量或服务要求等，应在变更决定后及时通知受托方，同时支付因此所增加的费用，完工期限将在重新确认后顺延。

4.3 项目建设单位、代建单位收到受托方检测鉴定报告后，如对鉴定报告有异议，在报告收到 20 天内向受托方发出书面复议申请。

4.4 项目单位按本合同约定及时足额支付检测鉴定费。

第五条 受托方权利和义务

5.1 在签订合同并且项目单位完成所有检测准备工作之后 3 个工作日内安排人员、设备进场进行现场检测。

5.2 保证具备相应检测鉴定资质并需经佛山市及辖区住建局等相应部门备案。

5.2.1 调查摸清房屋的历史和现状。

5.2.2 现场查勘、检测，记录各种数据和状况。

5.2.3 在检测过程中，可根据工程实际情况对鉴定构件数量进行适当调整，但必须提前通知代建单位并征得代建单位同意。

5.2.4 整理现场的资料，出具相应的检测鉴定报告。

5.3 对结构混凝土钻芯取样及对结构构件进行开凿检查后，受托方无需对主体结构进行恢复。

5.4 出具《房屋安全鉴定报告》，报告所涉及检测鉴定项目名称或房屋的名称必须与本合同相符。

5.5 收到项目建设单位、代建单位对鉴定报告提出的书面复议申请后，受托方应在 3 日内进行处理。

5.6 在检测鉴定期间，受托方应做好对进场员工的安全文明培训；受托方因履行本合同所发生的人身或财产安全事故，由受托方承担全部赔偿及法律责任。代建单位因此承担了相应责任的，有权向受托方追偿。

5.7 按照合同约定，按时完成现场检测工作和检测鉴定报告，报告一式 叁 份。

第六条 合同工期

6.1 受托方在合同生效之日起，在代建单位提供具备现场工作的条件的前提下，应在 7 个工作日内完成现场检测鉴定、数据分析、报告编写及出具递交鉴定报告等所有工作（若代建单位未能及时提供鉴定所需的相关资料，相应工期顺延）。

6.2 代建单位要求缩减工期、提前完成所有工作的，应征得受托方同意，并支付受托方因赶工采取措施所产生的费用。

6.3 因受托方责任，不能按期开工或中途无故停止，影响工期的，工期不顺延。受托方应承担工期延误的违约责任。

6.4 因项目建设单位服务要求变更或非受托方原因造成停电、停水、停气及不可抗力因素影响，一周内每累计停工八小时，工期相应顺延一天。

6.5 因项目单位、项目建设单位、代建单位原因未按约定完成工作影响工期的，则工期顺延。

第七条 合同结算

7.1 合同签订生效后，受托方完成了本项目的所有工作并向代建单位出具《房

屋完损性鉴定报告》电子版及增值税普通发票后，项目单位需在15个工作日内一次性付清合同总费用，项目单位按合同给付所有费用后，受托方需在2个工作日内出具一式肆份的《房屋完损性鉴定报告》纸质报告。

7.2 合同总费用已包括房屋鉴定服务实施、检测、售后咨询服务、出具报告及合同实施过程中的应预见和不可预见等费用。除本合同另有约定外，受托方不得再以任何理由或名义向项目单位收取任何额外费用。

7.3 因本项目使用的是财政资金，项目单位在规定的付款时间为向政府财政支付部门提出办理财政支付申请手续的时间（不含政府财政支付部门审核的时间），在规定时间内提出支付申请手续后即视为项目单位已经按期支付，受托方不得因审批流程影响款项支付为由延迟履行合同约定的义务，也不得因此提出索赔要求。

第八条 违约责任

8.1 非因不可抗力或项目单位、项目建设单位、代建单位违约，受托方逾期交付鉴定报告的，或没及时按代建单位要求对鉴定报告、资料文件出现的遗漏错误进行补充修改的，每逾期1日，应向项目单位支付本合同鉴定费总额万分之二的违约金；逾期超过15日，代建单位有权解除合同，受托方除应退回已收取的全部鉴定费，还应向项目单位支付本合同鉴定费总额20%的违约金。受托方应在收到代建单位《解除合同通知书》之日起5日内退还代建单位交付的全部图纸、资料，逾期退还的，每逾期1日，受托方应向项目单位支付鉴定费总额万分之二的违约金；逾期超过15日，受托方应向项目单位支付本合同鉴定费总额20%的违约金。

8.2 非因不可抗力或受托方违约，项目单位逾期支付鉴定费的，每逾期1日应向受托方支付逾期付款额万分之二的违约金。

8.3 受托方应按照代建单位要求及时对鉴定报告、资料文件出现的遗漏或错误补充、修改。由于受托方鉴定错误发生房屋安全事故，受托方应对事故给项目单位或第三方造成的损失、损害承担全部赔偿责任，并退还已收取的全部鉴定费用。

第九条 争议的解决

9.1 合同履行过程中发生的任何争议，如代建单位与委托方未能通过友好协商解决，应向佛山市南海区人民法院提起诉讼。

9.2 法院审理期间，除提交法院审理的事项外，其它无争议的事项和条款仍应继续履行。

第十条 不可抗力

任何一方由于不可抗力原因不能履行合同时,应在不可抗力事件结束后 48 小时内向对方通报,以减轻可能给对方造成的损失,在取得有关机构的不可抗力证明或双方谅解确认后,允许延期履行或变更、解除合同,并根据情况可部分或全部免于承担违约责任。

第十一条 合同生效:

本合同在四方法人代表或其授权代表签字盖章之日起生效。

第十二条 其它

12.1 所有经一方或四方签署确认的文件(包括会议纪要、补充协议、往来信函)、采购文件、要约文件和响应承诺文件、合同附件及《成交通知书》均为本合同不可分割的有效组成部分,与本合同具有同等的法律效力和履约义务,上述文件生效日期为有效签署或盖章确认之日期。

12.2 如一方地址、电话、传真号码有变更,应在变更当日起 48 小时内通知对方,否则,应承担相应责任。

12.3 本合同未尽事宜,由四方共同协商并签订补充协议,该补充协议作为本合同的有效组成部分具有于本合同同等的法律效力。

12.4 受托方对项目单位提供的所有图纸、规范、技术文件、日常运作及其他书面信息应被视为保密文件,即受托方在鉴定过程中获知的项目单位商业秘密等,受托方不能用于本合同以外的其他目的和向第三方透露,否则应承担因此给项目单位造成的全部损失。

12.5 本合同一式捌份,合同四方各执贰份。

12.6 本合同签约地点: 佛山市南海区。

12.7 四方均已对以上各条款及附件作充分了解,并明确理解由此而产生的相关权责。

(以下无正文,为合同签署页)

项目单位（公章）：佛山市南海区丹灶镇城建和水务办公室

法定代表人或授权代理人（签字）：

经办人（签字）：_____

单位地址：佛山市南海区丹灶镇

联系电话：0757-85413601

项目建设单位（公章）：佛山市南海区丹灶镇工程建设中心

法定代表人或授权代理人（签字）：

经办人（签字）：_____

单位地址：佛山市南海区丹灶镇

联系电话：0757-85413602

代建单位（公章）：佛山市南海区丹灶建设投资有限公司

法定代表人或授权代理人（签字）：

经办人（签字）：_____

单位地址：佛山市南海区丹灶镇

联系电话：0757-85430016

受托方（公章）：建同设计有限公司

法定代表人或授权代理人（签字）：

经办人（签字）：_____

单位地址：广州市南沙区黄阁镇金

茂中二街 1305-1 房号 305-1 房

联系电话：0757-85413602

开户银行：中国建设银行股份有限公司广州应元路支行

账 号：44050142031300001277