

正本

白云区江村小学校舍加固改造工程周边 房屋完损性鉴定服务合同

项目名称：白云区江村小学校舍加固改造工程

项目地点：广州市白云区

建设单位（甲方）：广州市白云区教育综合服务中心

甲方合同编号：穗云教 2025 建设 173 号

工程建设管理单位（乙方）：广州市白云工程咨询管理有限公司

乙方合同编号：云咨询-GL-[2025]-136 号

服务单位（丙方）：广东保顺检测鉴定有限公司

丙方合同编号：

签订地点：广州市白云区

签订日期：2025 年 11 月 20 日

建设单位（甲方）：广州市白云区教育综合服务中心

法定代表人：何志立

地址：广州市白云大道南 383 号

建设管理单位（乙方）：广州市白云工程咨询管理有限公司

法定代表人：王国强

地址：广州市白云区齐富路 88 号 C 座 5-6 楼

服务单位（丙方）：广东保顺检测鉴定有限公司

法定代表人：江洪波

地址：广东省广州市天河区广汕二路 600 号之一第二层自编 202 房

依据《广州市房屋使用安全管理规定》（广州市人民政府令第 164 号）第二十条的有关规定，需要对白云区江村小学校舍加固改造工程进行周边房屋完损性鉴定；甲方通过中介超市选取丙方就白云区江村小学校舍加固改造工程进行周边房屋完损性鉴定工作。依照《中华人民共和国民法典》及其他有关法律、行政法规，遵循平等、自愿、公平和诚实信用的原则，三方就本鉴定工程事项协商一致，订立本合同，共同遵守。

第一条 工程概况

1. 工程名称：白云区江村小学校舍加固改造工程；

2. 鉴定范围：项目承台基坑施工前周边房屋完损性鉴定（按照市文件要求，鉴定范围为承台基坑深度 2 倍范围内的建筑，以及委托方专门要求鉴定的建筑，作为施工前的证据保全资料，鉴定包括建筑基本情况核查、地基基础情况调查鉴定、主体结构情况调查鉴定、围护结构调查鉴定，以及门窗、地面、天花等装修情况和附属部分调查）等。

第二条 丙方服务内容

丙方须严格执行国家的法律、法规和现行房屋安全鉴定规范、标准，专业的职业道德，严格遵循业务流程进行鉴定工作，鉴定报告必须公平、公正、严谨、专业。

2.1 房屋鉴定主要技术依据

- (1)《民用建筑可靠性鉴定标准》(GB50290-1999);
- (2)《工业建筑可靠性鉴定标准》(GBJ50144-2008);
- (3)《危险房屋鉴定标准》(JGJ125-99 2004 年版);
- (4)《建筑变形测量规程》(JGJ/T8-2007);
- (5)《城市危房管理规定》(建设部第 129 号令);
- (6)《房屋完损等级评定标准》(城住字[84]第 678 号);
- (7)《广州市房屋安全管理规定》(穗府 2010 年第 30 号令);
- (8)《建筑工程建筑面积计算规范》(GB/T50353-2005)。

2.2 丙方交付的房屋鉴定报告内容,包括但不限于:

- (1)房屋鉴定日期;
- (2)房屋的地基基础的基本情况;
- (3)房屋的承重结构的基本情况;
- (4)房屋的围护结构的基本情况;
- (5)房屋的垂直度的基本情况;
- (6)房屋鉴定的鉴定意见和处理意见。

2.3 丙方负责的房屋安全鉴定工作要求,包括但不限于:

2.3.1 房屋检查的一般项目

- (1)房屋建筑年代、房屋朝向、建筑面积;
- (2)房屋结构类型、层数、房屋的使用材料;
- (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;
- (4)房屋的使用条件和内、外环境状况(荷载历史)。

2.3.2 房屋各单元安全检查内容

2.3.2.1 房屋地基基础及房屋垂直度的基本情况:

(1)检查基础是否有不均匀沉降迹象;

(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,并记录裂缝的走向、形式、长度、宽度;

(3)采用经纬仪对该房屋四角八方和中部位置的垂直度进行测量,做好测量数据记录与分析;

(4)在房屋具有明显反映建筑物变化的部位设置沉降观测点,为施工后的鉴定判断该房屋地基基础是否有不均匀沉降或趋于稳定,提供判定依据。

2.3.2.2 房屋承重结构的基本情况

(1)检查钢筋混凝土构件是否有开裂和变形等损坏现象。

a 混凝土构件外观状态记录:保护层脱落、裂缝、位移、蜂窝、麻面、空洞、水渍、变色等;

b 对房屋存在的损坏情况进行详细记录,裂缝记录时按位置、走向、裂缝形式、长度、宽度的顺序进行记录,对可能产生影响的部位及构件进行特别检查;

c 对已存在的裂缝,选取几条有代表性的裂缝或最有可能受影响的裂缝,作好裂缝观测标记或拍摄图片,以观察裂缝的发展状况及工地施工对房屋的影响。

(2)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。

2.3.2.3 房屋围护系统基本情况

(1)检查砖墙砌体的损坏情况

a 检查砖墙砌体外观损坏情况:破损、裂缝、倾斜、弓凸、风化、腐蚀、高低不平、灰缝酥松等;

b 对房屋存在的损坏情况进行详细记录,裂缝记录时按位置、走向、裂缝形式、长度、宽度的顺序进行记录,并选取典型裂缝进行刻画。

(2)检查房屋的饰面及隔热层损坏情况

a 检查楼地面的损坏：起砂、剥落、裂缝、沉陷、空鼓；

b 检查装修部分的损坏：内外墙抹灰、空鼓、剥落、风化、裂缝、龟裂、墙面渗水；

c 对装饰品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，并对裂缝进行刻画和拉尺，用照相机拍照或拍摄记录异常现象。

(3)检查房屋门窗的损坏情况：窗框与墙体固定、木质腐朽、开启情况、钢门窗锈蚀、变形。

2.4 根据现场检查检测情况，依据《房屋完损等级评定标准》（城住字[84]第 678 号）之规定，丙方对房屋的现时安全性进行等级评定，并判断该房屋安全程度，对存在的质量问题或安全隐患的地方提出处理意见。

第三条 鉴定费用及支付

3.1 本合同暂定含税合同价为：（小写）¥25146.24 元（大写：贰万伍仟壹佰肆拾陆元贰角肆分）

3.2 房屋安全鉴定费计算方式：含税综合包干单价为¥2.5 元/平方米，工程量按实际鉴定建筑面积计算，按建筑面积计算的还包括：室外硬化地坪；可按国家建筑面积计算规则计算的建筑物公共区域；不能入户鉴定的，按该户实际建筑面积的 1/3 计算。含税综合包干单价包括但不限于以下费用：人工费、设备（仪表）费、管理费、利润、税费、安全措施费、安全风险费、责任及交通费等直至最终提交正式房屋鉴定报告的所有费用。

3.3 本合同为暂定工程量，综合单价包干，工程量按实结算。结算金额不超过暂定含税合同价，且最终结算价以终审部门审定为准。

项目名称	暂定工程量（m ² ）	综合单价	小计（元）
施工前周边房屋完损性鉴定	5029.25	2.5 元/m ²	12573.12
施工后周边房屋完损性鉴定	5029.25	2.5 元/m ²	12573.12

合计	25146.24
注：甲方有权根据实际情况对工程内容进行调整。甲方增加、减少的项目无论有无替代，本合同约定的结算金额及计算方式不变。	

3.4 全部服务费用分两期支付，支付条件如下：

(1) 第一期：丙方提交施工前《房屋安全鉴定报告》后，向乙方报送请款文件，并经甲方确认后，支付至已完成鉴定工程量的 100%；

(2) 第二期：丙方提交施工后《房屋安全鉴定报告》后，向乙方报送结算书和结算请款文件，经甲、乙方审核确认，支付至结算价的 100%。

丙方指定的有效银行账户如下：

开户行：中国建设银行广州小北路支行

开户名：广东保顺检测鉴定有限公司

账 号：4400 1420 3040 5016 1493

甲方向上述账号汇出款项即视为已履行付款义务，在协议履行过程中，因丙方账户的原因（包括但不限于账号被注销、被冻结等）导致丙方无法收取款项的，由丙方承担相应后果。甲方凭丙方开具的等额合法有效发票才开始办理付款手续，否则，甲方有权拒付。

3.5 本项目属于财政投资项目，因财政资金支付严谨，在办理付款手续中费用不能及时支付，丙方不得延误工作。费用未及时支付不视为甲方违约。

3.6 本服务项目实施过程中需要购买的资料（包含代甲、乙方购买的地形图纸和电子文件等资料），须经甲、乙方同意购买后，由丙方先行出资购买，甲方凭丙方提供的发票或财政收据（或有效复印件）支付费用。由甲方出资购买的资料，所有权归甲方，丙方应在收款同时全部向乙方移交。丙方未经甲、乙方事先同意购买资料的，甲、乙方有权拒绝支付费用。

第四条 服务工期及验收标准

4.1 服务工期

丙方应当按照下列进度要求进行本合同项目的鉴定工作：

本次周边房屋完损性鉴定的进度安排为：工期起算时间以乙方通知为准，在乙方通知后 15 天内完成房屋结构安全性鉴定、检测数据分析、计算及鉴定报告编写、出具鉴定报告等工作。

4.2 验收标准

4.2.1 丙方提交鉴定工作成果的形式：按栋提交符合国家规范和要求的《房屋安全鉴定报告》壹式捌份。

4.2.2 鉴定工作成果的验收标准：丙方提供的成果文件符合甲、乙方及相关部门的房屋安全鉴定标准，同时移交到当地居委、街道及相关部门备案。

4.2.3 验收的时间和地点：甲、乙方收到鉴定报告、成果文件再另行确定。

第五条 三方责任

5.1 甲方责任

5.1.1 按本合同规定，向丙方支付鉴定费用。

5.1.2 甲方委托乙方代行其部分权利与义务，甲方与乙方的权利与义务另签协议约定。本合同及组成部分的文件中出现的“甲方”视为是含“乙方”在内。

5.2 乙方责任

5.2.1 审批丙方请款文件，审核丙方送达的结算文件。

5.2.2 乙方变更委托项目、规模、条件或因提交的资料错误，或所提资料作较大修改，以致造成丙方周边房屋完损性鉴定报告编制需返工时，由三方另行协商解决。

5.2.3 在合同履行期间，乙方要求终止或解除合同，丙方未开始鉴定工作的，不退还已付的定金；已开始鉴定工作的，乙方应根据丙方已进行的实际工作量，按实际工作量支付鉴定费用。

5.3 丙方责任

5.3.1 按照国家、地方的有关技术规范和要求，按本合同的要求和时间提交合格的工作成果。

5.3.2 自备安全鉴定时必须的仪器设备。

5.3.3 及时按栋向甲方提交符合国家规范的《周边房屋完损性鉴定报告》壹式捌份和可编辑的电子文档壹份。

5.3.4 确保鉴定报告的质量，对鉴定报告中的测量数据及鉴定结果的完整性、正确性及时限负责。因弄虚作假、计算错误等丙方原因导致鉴定报告的鉴定结论与建筑物实际情况不符，承担相应的法律责任。

5.3.5 根据施工周边房屋的特性，丙方负责与当地居委、街道及相关部门协调好关系，解决好有关房屋鉴定的各种纠纷，在房屋纠纷事件发生时应立即到现

场协助乙方处理。

5.3.6 丙方必须服从乙方的管理，自行佩带劳动防护用品，加强相应的质量、环境保护、职业健康安全管理措施，并主动向乙方了解现场的重大危险因素。

5.3.7 在进入房屋鉴定期间，丙方应对其为此项目雇佣的人员承担工伤事故保险的责任，工伤保险和意外保险费用，甲、乙方不承担有关责任，同时保险费用包含在综合单价中，在合同期间不作任何调整。

5.3.8 丙方在鉴定过程中，必须制定严密的安全防范措施，杜绝各种事故，承担因管理不善，防护设施不全以及违章操作等原因造成进入现场的鉴定人员伤亡事故的一切责任及费用。

5.3.9 在进入房屋鉴定工作时，必须承担因丙方人员操作不当等原因造成业主的财产、设备或设施的损坏的赔偿；或因丙方人员进行违法行为时，承担相应的法律责任和费用。

5.3.10 丙方要确保乙方所需鉴定的房屋（检查、鉴定的户数或面积须符合国家法律法规及行业标准的要求，至少4次联系作鉴定）鉴定质量，丙方必须保证每份鉴定报告是合法、真实、有效的，原始资料需房屋业主或房屋使用人签名确认。

5.3.11 丙方应按照三方约定的交付时间交付鉴定报告。由于丙方原因，延误了鉴定报告交付时间，每延误一天，应减收该项目应收鉴定费的千分之二作为违约金，乙方可在应付鉴定费中予以扣减并有权拒付任何款项至丙方停止违约时止。逾期超过30天，甲、乙方有权单方解除本合同，另行委托他人鉴定，向丙方追回其已付的全部鉴定费并要求丙方赔偿损失。

5.3.12 如丙方交付的鉴定报告不能达到合同约定要求，丙方应当无偿整改至符合合同约定，整改后仍不能达到合同约定的，甲、乙方有权单方解除本合同，另行委托他人鉴定，并向丙方追回其已付的全部鉴定费并要求丙方赔偿损失。

5.3.13 因丙方违约导致合同解除的，丙方承担合同总金额30%的违约金。

第六条 其他

6.1 甲方、乙方委托丙方承担本合同约定内容之外的工作服务，需三方应另行协商解决。

6.2 甲、乙、丙方互相提供的文件资料要严格保密，未经允许，任何一方不

得向第三方转让、提供版权和所有权，如有违背，要追究法律责任。

6.3 合同三方因履行本合同而发生的争议，应协商、调解解决。协商、调解不成的，依法向广州市白云区人民法院起诉。

6.4 由于不可抗力因素致使合同无法履行时，合同三方应及时协商解决。

6.5 本合同未尽事宜，三方可签订补充协议，补充协议与本合同具同等效力。

6.6 合同三方履行完合同条款后，本合同即行终止。

6.7 合同的解除或终止

丙方违反本合同约定的，甲、乙方均有权解除本合同。丙方应当在合同解除之日起两天内一次性双倍返还定金。给甲、乙方造成损失的，丙方还应当承担损失赔偿责任。

6.8 本合同中甲方委托乙方具体开展工作，甲、乙两方的指令均由乙方指定联系人向丙方发出。丙方应指定人员负责在本合同履行过程与甲、乙方进行联系。

6.9 合同三方发出或者提供的所有通知、文件、文书、资料等，均以本合同所列明的各方地址送达。合同三方如果迁址或者变更电话，应当书面通知其他两方，未履行书面通知义务的，一方按原地址邮寄相关材料即视为已履行送达义务。当面交付上述材料的，在交付之时视为送达；以邮寄方式交付的，寄出或者投邮后即视为送达。

6.10 三方应严格遵守《廉政合同》（见附件一）的有关约定。

6.11 为规范项目建设管理，丙方需遵守乙方《服务供应商不规范行为管理办法》（另册）

第七条、本合同壹拾贰份，其中正本叁份，三方各执壹份；副本玖份，三方各执叁份，正副本具同等法律效力。当正、副本所表述内容不一致时，以正本为准。

第八条 本合同经三方授权代表签字且加盖公章后生效。

（以下无合同条款）

*****本页为签署页*****

甲方（公章）：广州市白云区教育综合服务中心

法定代表人或授权代表：

地址：广州市白云大道南 383 号

电话：



乙方（公章）：广州市白云工程咨询管理有限公司

法定代表人或授权代表：

地址：广州市白云区齐富路 88 号 C 座 5-6 楼

电话：



丙方（公章）：广东保顺检测鉴定有限公司

法定代表人或授权代表：

地址：广东省广州市天河区广汕二路 600 号之一第二层自编 202 房

电话：



附件一：

廉政合同

甲方（全称）：广州市白云区教育综合服务中心

乙方（全称）：广州市白云工程咨询管理有限公司

丙方（全称）：广东保顺检测鉴定有限公司

根据国家、省工程建设和廉政建设的有关规定，为做好合同工程的廉政建设，保证工程质量与施工安全，提高建设资金的有效使用和投资效益，甲、乙方和丙方就加强合同工程的廉政建设，订立本合同。

1 三方权利和义务

1.1 严格遵守国家有关法律法规的规定。

1.2 严格执行一切合同文件，自觉按合同办事。

1.3 三方的业务活动坚持公平、公开、公正和诚信的原则（法律认定的商业秘密和合同文件另有规定除外），不得损害国家和集体利益，不得违反工程建设管理规章制度。

1.4 建立健全廉政制度，开展廉政教育，设立廉政告示牌，公布举报电话，监督并认真查处违法违纪行为。

1.5 发现对方在业务活动中有违反廉政建设规定的行为，应及时给予提醒和纠正。

1.6 发现对方严重违反合同的行为，有向其上级部门举报、建议给予处理并要求告知处理结果的权利。

2 甲、乙方义务

2.1 甲、乙方及其工作人员不得索要或接受丙方的礼金、有价证券和贵重物品，不得在丙方报销任何应由甲、乙方或工作人员个人支付的费用等。

2.2 甲、乙方及其工作人员不得参加丙方安排的宴请（工作餐除外）和娱乐活动；不得接受丙方提供的通讯工具、交通工具和高档办公用品等。

2.3 甲、乙方及其工作人员不得要求或者接受丙方为其住房装修、婚丧嫁娶活动、配偶子女的工作安排以及出国出境、旅游等提供方便等。

2.4 甲、乙方及其工作人员及其配偶、子女不得从事与丙方有关的工程材料设备供应、工程分包、劳务等经济活动。

2.5 甲、乙方及其工作人员不得以任何理由向丙方推荐分包单位或推销材料，不得要求丙方购买合同约定外的材料和设备。

2.6 甲、乙方及其工作人员要秉公办事，不准营私舞弊，不准利用职权从事各种个人有偿中介活动和安排个人施工队伍。

3 丙方义务

3.1 丙方不得以任何理由向甲、乙方及其工作人员行贿或馈赠礼金、有价证券、贵重礼品。

3.2 丙方不得以任何名义为甲、乙方及其工作人员报销应由甲、乙方或工作人员个人支付的任何费用。

3.3 丙方不得以任何理由安排甲、乙方及其工作人员参加宴请（工作餐除外）及娱乐活动。

3.4 丙方不得为甲、乙方购置或提供高档通讯工具和高档办公用品等。

4 违约责任

4.1 甲、乙方及其工作人员违反本合同第1条和第2条规定，应依据有关规定给予廉政建设规定的处分；涉嫌犯罪的，移交司法机关追究刑事责任；给丙方造成经济损失的，应予赔偿。

4.2 丙方及其工作人员违反本合同第1条和第3条规定，应依据有关规定给予廉政建设规定的处分；给甲、乙方造成经济损失的，应予赔偿；情节严重的，由建设主管部门给予丙方一至三年内不得进入工程建设市场的处罚。

5 三方约定

本合同由三方或其上级部门负责监督执行，并由三方或其上级部门相互约请对本合同执行情况进行检查。

6 合同生效

本合同的有效期限自三方签署之日起至该工程竣工验收合格之日止。

7 合同法律效力

本合同作为白云区江村小学校舍加固改造工程周边房屋完损性鉴定服务合同的附件，与该合同具有同等的法律效力，经三方签署后生效。

（以下无正文）

(本页为签署页)

建设单位（甲方）（公章）：广州市白云区教育综合服务中心
法定代表人或授权代表：



建设管理单位（乙方）（公章）：广州市白云工程咨询管理有限公司
法定代表人或授权代表：



服务单位（丙方）（公章）：广东保顺检测鉴定有限公司
法定代表人或授权代表：



附件二：

中选中介服务机构通知书

广东省网上中介服务超市

中选中介服务机构通知书

编号：GZ2511071087

广东保顺检测鉴定有限公司：

受广州市白云区教育综合服务中心委托，广州市白云区江村小学校舍加固改造工程周边房屋完损性鉴定服务（采购项目编码：440111MB2E017392510301841），通过广东省网上中介服务超市直接选取进行公开选取并经过项目业主确认，你机构为本项目的中选中介服务机构，服务金额为（暂不做评估与测算）。服务时限为：自合同签订之日起至所有服务完成止，具体以合同为准。。

请你机构在接到此通知书之日按照规定，在3个工作日内与广州市白云区教育综合服务中心接洽，在15个工作日内与广州市白云区教育综合服务中心按照采购公告确定的内容以及网上报名承诺书有关内容签订中介服务合同，在合同签订之日起5个工作日内将合同在广东省网上中介服务超市上备案公示（合同中法定保密的内容应去掉），并依合同约定完成工作。

广州市政府采购中心

2025年11月07日

审核意见：

来文名称	关于《白云区江村小学校舍加固改造工程周边房屋完损性鉴定服务合同》的审核意见
编号	2025 粤格审字第 96 号
法律 顾问 意见	广州市白云区教育综合服务中心： 贵中心转来的“《白云区江村小学校舍加固改造工程周边房屋完损性鉴定服务合同》”以下简称“合同”文本已收悉。经研究，提供如下意见和建议，以供参考。 一、总体意见 该合同符合相关政策法规规定，不违反现行法律法规的禁止性规定。 二、具体修改情况 1、修改了合同部分条款的表述，详见合同修订； 2、修改了丙方责任条款。 三、意见和建议 无意见。 以上意见和建议，供贵中心决策参考。 广东格方律师事务所 律师：徐文柱 2025 年 11 月 18 日

