

房屋鉴定合同

项目名称：炭步镇藏书村古建筑微改造项目检测服务

甲 方：花都区炭步镇人民政府

乙 方：广州市致准建设技术有限公司

合同编号：ZZC2025020

签订日期：2025年10月13日

合同条款

甲方：花都区炭步镇人民政府

乙方：广州市致准建设技术有限公司

依据《中华人民共和国民法典》等有关规定，在自愿、平等、公平和诚实信用的基础上，甲方与乙方就炭步镇藏书村古建筑微改造项目检测服务的有关事宜，协商订立本合同。

第一条 工程概况

本鉴定项目位于广州市花都区炭步镇藏书院。法佑公祠建筑始建于清代，为一座一层砖木结构建筑，建筑面阔三间 13.03 米，深两进 12.88 米，建筑占地面积 167.83 平方米；法振公祠始建于清代，为一座一层砖木结构建筑，建筑面阔三间 12.30 米，深两进 16.82 米，建筑占地面积 200 平方米。

法佑公祠、法振公祠于 2017 年被广州市人民政府认定为花都区第一批传统风貌建筑。

第二条 工程范围和内容

本工程项目的具体范围和内容见附件一。

第三条 标准

本项目工作应当执行的标准、规范、规程为：

- 1、《民用建筑可靠性鉴定标准》GB50929-2015；
- 2、《既有建筑鉴定与加固通用规范》GB55021-2021；
- 3、《危险房屋鉴定标准》JGJ125-2016；
- 4、《建筑抗震鉴定标准》GB50023-2009；
- 5、《建筑地基基础设计规范》GB50007-2019；
- 6、《建筑结构荷载规范》GB50009-2012；
- 7、《砌体工程现场检测技术标准》GB/T50315-2011；
- 8、《建筑结构检测技术标准》GB/T50344-2019；
- 9、《建筑变形测量规范》JGJ8-2016；
- 10、《既有建筑物结构安全性检测鉴定技术标准》DBJ/T 15-86-2011；
- 11、《贯入法检测砌筑砂浆抗压强度技术规范》JGJ/T136-2017；
- 12、《房屋安全鉴定报告编制规范》DB44/1887-2016；
- 13、甲方提供的相关资料。

第四条 造价及支付

(一) 工程造价：

根据《广东省房屋建筑和市政工程质量安全检测收费指导价（第一批）》进行收费。

1、法振公祠

①、建筑物结构检测及鉴定单价为¥30.00元/m²，现按优惠价¥20.00元/m²收取，计价基础为建筑平面面积，拟检测鉴定的建筑面积为200m²，即费用为：¥20.00×200=¥4000.00元；

②、图纸复核按单价¥2.80元/m²，计价基础为建筑平面面积，不足1000m²的按1000m²计费，即费用为：¥2.80×1000=¥2800.00元；

③、建模验算分析按¥2500.00元/宗收取，即费用为¥2500.00元；

④、小计：¥4000.00+2800.00+2500.00=¥9300.00元。

2、法佑公祠

①、建筑物结构检测及鉴定单价为¥30.00元/m²，现按优惠价¥20.00元/m²收取，计价基础为建筑平面面积，拟检测鉴定的建筑面积为167.83m²，即费用为：¥20.00×167.83=¥3356.60元；

②、图纸复核按单价¥2.80元/m²，计价基础为建筑平面面积，不足1000m²的按1000m²计费，即费用为：¥2.80×1000=¥2800.00元；

③、建模验算分析按¥2500.00元/宗收取，即费用为¥2500.00元；

④、小计：¥3356.60+2800.00+2500.00=¥8656.60元。

3、检测鉴定费用合计

¥9300.00元+8656.60元=¥17956.60元。

本项目鉴定费用含税总价为¥17956.60元（大写：人民币壹万柒仟玖佰伍拾陆元陆角整），税率为1%，税费为¥177.79元，不含税总价为¥17778.81元（大写：人民币壹万柒仟柒佰柒拾捌元捌角壹分）。

（二）支付方式：

1、乙方完成本合同约定的检测工作，并向甲方提交《房屋安全鉴定报告》后，提交请款资料和合法有效的对应金额发票给甲方且甲方成功争取地方政府专项债或上级专项资金后，甲方在【10】个工作日内向乙方支付合同总价的70%；

2、最终检测鉴定费用经花都区财政投资评审中心或行业主管部门或第三方审核单位评审后，以评审价和合同价两者中低价者结清余款；

3、检测鉴定进度款及余款必须在乙方提交《房屋安全鉴定报告》后一年内结清。

4、本工程项目费用支付采用支票或银行汇帐形式直接汇入乙方账户。如甲方不便于汇账，需要支付现金的，则由乙方派财务专人进行支付手续，其他人无权收取现金工程款。甲方根据乙方派出的负责人及其有效证件向其支付工程款；

开户名称：广州市致准房屋鉴定有限公司

开户银行：中国农业银行广州金翠湾支行

账号：44045701040002628

5、乙方应开具相应金额发票给甲方；

第五条 履行方式及期限

在甲方提供具备现场工作条件、相关资料及签定本合同的前提下，乙方根据本合同

约定履行，乙方将安排鉴定人员进行安全鉴定工作，现场鉴定拟定工期为 2 个日历天，编写并出具房屋安全鉴定报告为 15 个日历天。

第六条 异议处理

1、甲方如对鉴定报告结论有异议，可在收到报告之日起十五个工作日内向乙方提出书面异议，由乙方组织复查并于十个工作日内向甲方予以书面答复。

2、甲方对乙方的书面答复仍有异议且无法协商解决的，可以在收到乙方书面答复后十个工作日内，向相关主管部门提出鉴定程序的合法性审查或结论可靠性审查。

第七条 双方主要义务

（一）甲方义务

1、在签订本合同时向乙方提交所鉴定房屋的权属证明和现有的相关技术资料，并对所提供资料的真实性、有效性、完整性负责。

2、在现场鉴定时提供工作面、水电条件等必要协助，因梁、板构件的高度限值，需要提供人字梯一把。

3、甲方予以协调乙方进入现场工作，协调滞后导致未能及时完全开展现场工作导致工作延宕，工期应予以顺延。

4、按照本合同约定支付工程费用。

5、采取措施保障乙方现场工作正常进行。

6、根据第五条约定的履行方式，进行相关配合协调工作。

（二）乙方义务

1、严格按照国家和本市相关规定和技术标准，在备案证书核定的业务范围内开展工作。

2、按照与甲方商定的方案自行去除局部检查区域的建筑装饰等。

3、按照约定完成工程任务并提交房屋安全鉴定报告。

4、对提交的报告内容的真实性和准确性负责。

5、按照甲方要求对本项目中掌握的有关国家秘密、商业秘密、个人隐私承担保密义务。

6、涉及高空作业的，须在作业区域设置警戒线、安全警示标识并配备专职安全员进行现场监护。

7、全面负责施工期间的人员安全、设备安全及作业安全管理，承担因乙方过失导致的安全生产主体责任。

第八条 违约责任

1、一方无正当理由单方解除合同的，应当承担由此给对方造成的损失。

2、一方未按照约定履行义务给对方造成损失的，应当承担相应的赔偿责任。

3、如遇自然灾害等不可抗力致使本合同暂时无法履行的，合同履行期限顺延；致使本合同部分或全部无法履行的，根据不可抗力的影响，部分或全部免除责任。

4、履行合同中如发生纠纷，由双方友好协商解决，如协商不成，双方均可向甲方所在地人民法院提起诉讼。

第九条 其他

- 1、本合同一式肆份，委托方执贰份，受托方执贰份，具有同等法律效力。
- 2、本合同经双方当事人签字且盖章后生效。
- 3、未尽事宜，由双方协商签订补充协议；有关协议及双方认可的往来电报、传真、会议纪要等，均为本合同组成部分，与本合同具有同等法律效力。

(以下无正文)

| | |
|---|---|
| <p>甲方名称： 花都区炭步镇人民政府 (盖章)</p>  <p>地址：</p> <p>法定代表人或授权代表： </p> <p>联系人：</p> <p>开户银行：</p> <p>银行帐号：</p> <p>电话：</p> <p>邮政编码：</p> | <p>乙方名称： 广州市致准建设技术有限公司 (盖章)</p>  <p>地址： 广州市越秀区沿江中路298号江湾新城C座15楼</p> <p>法定代表人或授权代表： </p> <p>联系人：</p> <p>开户银行：中国农业银行广州金翠湾支行</p> <p>银行帐号：44045701040002628</p> <p>电话：(020) 85657323</p> <p>邮政编码：510110</p> |
|---|---|

附件一：

工作内容

根据鉴定工作目的，依据相关法规要求，对该项目建筑制定检测鉴定方案，具体工作项目如下：

一、检查的一般项目

- 1、建造年代、建筑朝向、建筑面积；
- 2、结构类型、层数、建筑的使用材料；
- 3、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、建筑的使用条件和内、外环境状况（荷载历史），周边环境调查；
- 5、用照相机拍摄记录异常现象。

二、各单元安全检查基本内容

1、建筑地基基础的基本情况

- (1)、检查承重结构基础稳定情况，了解目前基础形式及现状情况；
- (2)、检查建筑内、外地台是否有沉降裂缝，建筑墙脚是否与地台有分离裂缝，记录裂缝宽度、长度。

2、上部建筑结构的基本情况

(1)、检查砖墙砌体的损坏情况

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；

②、裂缝位置、走向、裂缝形式、宽度、长度等记录；

③、重点检查砌体的构造连接部位，纵横墙交接处的斜向或竖向裂缝状况，砌体承重墙体变形和裂缝状况以及拱脚裂缝和位移状况。注意其裂缝宽度、长度、深度、走向、数量及其分布，并观测其发展状况。

(2)、检查建筑木构件的损坏情况：如木梁架、木桁条、楠板梁等木构件，包括承载能力、构造与连接、裂缝和变形等内容。

(3)、木构件应重点检查腐朽、虫蛀、木材缺陷、构造缺陷、结构构件变形、失稳状况，木屋架端节点受载面裂缝状况，屋架出平面变形及屋盖支撑系统稳定状况。

(4)、检查建筑屋面损坏情况：如瓦片残缺损坏、渗漏、风化、杂草生长、排水等现象。平瓦屋面瓦片是否搭接紧密，有无缺角、有无裂缝瓦（合理安排利用除外），瓦出线是否完好；青瓦屋面瓦垄是否顺直，搭接是否均匀，瓦头是否整齐，有无碎瓦，节筒俯瓦灰梗牢固否；

(5)、检查建筑门窗损坏情况：窗框与墙体固定、木质腐朽、开启、变形、油漆等。

(6)、检查建筑工艺构件损坏缺失情况：如各构件雕饰、彩画、灰塑等。

(7)、检查建筑排水、水电等损坏情况：排水管道堵塞、锈蚀、漏水；电照设备的新旧、完损、电线老化、绝缘等。

(8)、地面现状情况，是否不均匀沉降引起开裂、局部塌陷、坑洼不平等；检查周边沟渠排水是否畅通。

三、检测项目

1、建筑垂直度

用经纬仪或吊锤检查祠堂各构件的垂直度，在条件允许情况下为建筑物墙体、柱和中部位垂直度进行检测。

2、建筑结构尺寸复核测量

- (1)、复核测量整个房屋的主要平面尺寸(包括层高、室内外高差、轴线开间尺寸)；
- (2)、结构构件位置尺寸、门窗位置等。

3、材料强度检测

- (1)、采用回弹法检测砖墙砌体的强度；
- (2)、采用贯入法检测砖墙砂浆的强度。

4、房屋结构体系详勘：详细勘察结构的连接情况及受力体系，包括墙与墙、墙与檩条连接情况。

四、抗震鉴定检查

根据 2022 年 4 月 1 日施行的《既有建筑鉴定与加固通用规范》GB55021-2021，“既有建筑的鉴定应同时进行安全性鉴定和抗震鉴定”，故本次鉴定需进行抗震鉴定。

根据《建筑抗震鉴定标准》（GB50023-2009），明确建筑物的后续使用年限、抗震鉴定类别（A、B、C 类）、建筑物所在地区的抗震设防烈度、建筑物的抗震设防类别。对建筑物进行抗震检测鉴定，抗震构造措施检查包括结构体系之间的连接构造，节点构造，抗震墙的构造设置等均需进行检查。现场对房屋抗震构造措施及连接点进行检查，并提出存在的抗震结构缺陷。

五、结构复核算

利用 PKPM2021 结构计算软件，根据房屋实际尺寸、使用荷载、实测材料强度等检测数据汇总，建立受力计算模型，对房屋的承载能力、抗震承载力进行验算和复核。

六、检测鉴定报告

根据现场检查结果，综合验算结果，出具对房屋结构的安全性及抗震鉴定报告，作出建筑的安全性及抗震鉴定分析意见，并提出加固修缮处理建议。

授权委托书

兹授权 邱俊荣同志 为我方代表人，其权责是：办理炭步镇藏书院村古建筑微改造项目检测服务《房屋鉴定合同》（¥17956.60元）签订等事宜。

有效期限：30天

法定代表人（负责人）：

授权单位（盖章）：



A handwritten signature in black ink, appearing to be '邱俊荣' (Qiu Junrong), written over the '法定代表人（负责人）' text.

2025年10月9日