

海珠区赤岗街城市消防站项目 房屋鉴定服务需求

一、项目业主情况

项目业主名称:广州市海珠区人民政府赤岗街道办事处

地址:广州市海珠区下渡路 128 号

联系电话:020-34365191

联系人:郭富才

二、中介服务名称

海珠区赤岗街城市消防站项目房屋鉴定服务服务

三、对中介服务机构的资质要求

资质要求:须具备国家/行业/地方主管部门核发的与本项目房屋鉴定服务类别相匹配的房屋鉴定服务机构资质证书,资质证书在有效期内,且核定房屋鉴定服务范围包含本项目全部所需房屋鉴定服务项目;机构已按规定完成相关行政备案登记手续,符合资质承诺制要求的按当地主管部门规定执行。

回避要求:与本项目建设单位存在控股、管理、关联关系或其他利害关系的房屋鉴定服务机构,不得参与本项目服务竞争;项目业主单位在职人员及亲属持股/任职的房屋鉴定服务机构予以回避。

其他要求:拥有与本项目房屋鉴定服务需求相匹配的等相关专业;近 3 年内无行业主管部门行政处罚、信用惩戒记录,无房屋鉴定服务成果重大质量问题投诉、仲裁及败诉记录,未被列入

失信被执行人名单;具备独立完成本项目全部房屋鉴定服务工作的能力，不转包、不分包房屋鉴定服务业务。

四、服务内容和 service 要求

(一) 项目基本情况

本服务为赤岗街城市消防站项目房屋安全性鉴定及配套技术服务，包含但不限于以下内容，全面覆盖结构检测、性能验算、安全评级、报告编制全流程：

房屋结构安全性鉴定、可靠性检测鉴定；

地基基础检查、建筑物沉降观测、倾斜率检测；

结构构件全面检测：混凝土强度检测、钢筋尺寸 / 配置 / 间距检测、砖混结构砖墙回弹检测、钢结构焊缝检测（含超声波、碳粉检测）；

结构构件截面尺寸复核、外观质量及损伤缺陷检测；

房屋结构性安全评级、抗震性能评级；

编制符合规范要求的正式房屋安全鉴定报告。

(二) 核心服务内容

全面收集建筑物建筑、结构施工图纸、地质勘察报告、施工质保资料、维修改造记录等技术文件，建立完整资料档案，为现场检测及分析验算提供基础依据。采用资料调查 + 现场查勘 + 上部结构倾斜观测综合方法：查勘基础工作状态，核查是否存在不均匀沉降、建筑物倾斜、结构变形、地面相对位移等异常；布设倾斜观测点（外角点、中部位置），采用全站仪投点法测量顶

部与底部角点相对偏移量，判定地基基础工作状态。

（三）服务要求

本次鉴定服务严格执行以下现行有效国家、行业、地方标准、规范及技术文件，若有最新版本，按最新版本执行：

《民用建筑可靠性鉴定标准》（GB 50292-2015）

《建筑抗震鉴定标准》（GB 50023-2009）

《建筑抗震设计规范》（GB 50011-2010，2016 年版）

《既有建筑鉴定与加固通用规范》（GB 55021-2021）

《工程结构通用规范》（GB 55001-2021）

《混凝土结构设计规范》（GB 50010-2010，2015 年版）

《砌体结构设计规范》（GB 50003-2011）

《建筑结构荷载规范》（GB 50009-2012）

《建筑结构检测技术标准》（GB/T 50344-2019）

《建筑变形测量规范》（JGJ 8-2016）

《混凝土结构现场检测技术标准》（GB/T 50784-2013）

《混凝土中钢筋检测技术标准》（JGJ/T 152-2019）

《回弹法检测混凝土抗压强度技术规程》（JGJ/T 23-2011）

《混凝土结构耐久性设计标准》（GB/T 50476-2019）

《建筑地基基础设计规范》（GB 50007-2011）

《房屋安全鉴定报告编制规范》（DB44/1887-2016）

委托方提供的施工图纸、地质勘察报告、技术资料及项目相关变更、会审文件；

国家、广东省、广州市现行有关工程建设、房屋安全鉴定的法律、法规、规章。

进度要求：配合设计工作进度

数量要求：正式鉴定报告成果 4 套，电子版一套。

后续服务要求：配合招标人组织的相关技术咨询服务。

（四）项目具体参数

原始资料调查：全面收集建筑物建筑、结构施工图纸、地质勘察报告、施工质保资料、维修改造记录等技术文件，建立完整资料档案，为现场检测及分析验算提供基础依据。

建筑现状普查：核对委托方提供资料，明确检测范围、补充检测内容及实施方法；调查房屋使用历史、现状、使用荷载、环境条件（腐蚀、振动、高温等），核查结构布置与原设计一致性，记录结构损伤情况；检查结构体系整体性、构件布置合理性、传力途径可靠性、连接构造安全性、悬挑构件及支撑系统有效性；检查围护结构（外墙、隔墙、门窗、屋面等）完好性，核查水电管线老化情况，记录开裂、损坏等影响安全及使用功能的问题。

地基基础检查：采用资料调查 + 现场查勘 + 上部结构倾斜观测综合方法：查勘基础工作状态，核查是否存在不均匀沉降、建筑物倾斜、结构变形、地面相对位移等异常；布设倾斜观测点

（外角点、中部位置），采用全站仪投点法测量顶部与底部角点相对偏移量，判定地基基础工作状态。

结构构件检测：截面尺寸检测：实测梁、柱、墙、楼板截面尺寸及厚度，每个构件不少于 3 个截面，与设计图纸核对，重点抽检代表性构件；外观质量检测：全面记录构件损伤、缺陷、裂缝位置 / 形态 / 长度 / 宽度，排查散水、外墙角、门窗四角裂缝，分析裂缝成因及结构危害；材料性能检测：混凝土强度回弹、砖墙回弹、钢筋配置检测、钢结构焊缝无损检测（超声波、碳粉检测）。

资料整理与验算分析：整理现场检测数据，及时完成补充检测，确保数据完整有效；建立结构计算模型，开展结构承载力、抗震性能验算，对比规范要求得出分析结论；按规范完成单项检测成果整理，为最终鉴定报告提供支撑。

鉴定报告编制要求：编制原则，报告严格按照《房屋安全鉴定报告编制规范》（DB44/1887-2016）编制，符合国家法定计量单位及规范术语，做到数据准确、结论明确、逻辑严谨、格式规范。

报告组成及格式：报告类型：房屋主体结构安全性鉴定及抗震性能报告、构件检测检验报告；封面要求：包含工程名称、地

址、委托单位、报告编号、鉴定机构、日期，附鉴定机构声明、检测鉴定结论页、目录；

签字盖章：需现场鉴定人员、项目负责人、编写人、校核人、技术负责人、单位负责人签字，加盖单位公章及鉴定专用章、骑缝章；排版要求：A4 纸张打印，段落标题小三号字、正文小四号字，页眉标注 logo 及报告编号，页脚标注页码，符合标准格式样板；份数要求：正式报告一式肆份，可按委托方要求增加份数。

报告正文核心内容：工程概况：明确房屋地址、建造时间、结构类型、建筑面积、层数、使用功能、结构布置、使用历史等；资料调查：说明委托方提供图纸、勘察报告、质保资料核查情况；鉴定依据、目的、内容、仪器：列明规范标准、检测范围、项目、仪器设备；现场检测结果：分类汇总地基基础、上部结构、围护系统检测数据，统计合格率、强度分布、变形值等关键指标；结构复核验算：承载力、抗震性能验算结果及对比分析；鉴定评级：依据规范条文评定结构安全性等级、抗震性能等级；鉴定结论：简明扼要回应鉴定目的，明确房屋结构安全状况；处理意见及建议：按重要性提出处理措施、使用限载、维护观察建议；附件：检测数据、照片、图纸、验算书等支撑材料。

本项目报告编写重点：详细阐述地基基础沉降观测、顶点位移、基础构件检测结果；全面说明上部结构布置、构件尺寸、强

度、钢筋配置、钢结构焊缝、损伤缺陷检测情况；重点描述围护系统开裂、损坏、防水状况，突出关键检测数据（最大倾斜值、强度极值、最小楼板厚度等）；精准统计检测合格率、不合格项及影响程度，明确结构安全及抗震评级结论。

五、合同履行地点和方式

服务时间:按本项目工作进度要求执行。

服务地点:海珠区赤岗街。

服务方式:组织相关专业人员提供专业技术服务。

服务配合:无驻点服务要求。

六、公开选取方式和计价标准

公开选取方式:方案择优选取

报价方式:☐报总价 ☒报下浮率 ☐报单价(三选一，根据项目实际勾选，不得多选)

计价标准:（广东省建设工程质量安全检测和鉴定协会《关于印发〈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）〉和〈广东省既有房屋建筑安全性鉴定收费指导价〉的通知 粤建检协〔2015〕8号。

七、服务时间

本项目采购合同自双方加盖公章之日起生效。本项目服务期为项目施工全阶段，自合同生效之日起开始计算；10日历天提供鉴定报告。

八、验收

验收时间:已完成立项全部工作为准。

验收程序:由项目业主组织,双方共同进行验收房屋鉴定服务。

验收标准:

房屋鉴定服务报告符合国家/行业/地方相关标准及本采购需求书要求,内容完整、数据准确、签章齐全、格式规范;

房屋鉴定服务全过程资料完整、真实、可追溯,符合档案管理要求;

房屋鉴定服务结果符合项目设计指标、施工验收规范及相关政策要求,无不合格项或不合格项已按要求整改合格。

九、结算方式

方式一:按进度节点支付

中选机构按进度向招标人按实际发生房屋鉴定服务数量提交支付请款计量等资料,招标人按实际设计工作进度支付;

本项目全部设计工作完成,中选机构提交完所有的实设计工作经项目招标人支付剩余合同总金额的。

十、违约责任

房屋鉴定服务机构未按合同约定时间进场房屋鉴定服务、交付房屋鉴定服务报告的,每逾期 1 天,按合同总金额的【0.01‰】向项目招标人支付违约金;逾期超过【30 天】的,项目招标人有权

解除合同，房屋鉴定服务机构须退还已支付的预付款，并赔偿项目招标人因此造成的工期延误及其他实际损失。

房屋鉴定服务机构提供虚假房屋鉴定服务数据、伪造房屋鉴定服务报告签章、转包 / 分包房屋鉴定服务业务的，项目招标人有权立即解除合同，房屋鉴定服务机构须退还已支付的全部服务费用，按合同总金额的【0.1%】支付违约金，并承担由此给项目招标人造成的一切法律责任和经济损失；同时项目招标人有权将其不良行为上报行招标人管部门。

房屋鉴定服务机构未按规范要求完成房屋鉴定服务工作，导致项目验收不合格或被主管部门查处的，房屋鉴定服务机构须免费重新房屋鉴定服务并承担全部整改费用，同时按合同总金额的【0.01%】支付违约金，赔偿项目招标人的全部实际损失。

项目招标人未按合同约定支付服务费用的，每逾期 1 天，按应付未付金额的【0.01%】向房屋鉴定服务机构支付违约金；逾期超过【30 天】的，房屋鉴定服务机构有权暂停提供房屋鉴定服务，由此造成的房屋鉴定服务进度延误，责任由项目招标人承担。

一方不履行合同义务或履行义务不符合约定，另一方有权要求其继续履行、采取补救措施，因此产生的全部费用由违约方承担；若造成实际经济损失的，违约方须据实赔偿。

双方就迟延履行约定违约金的，违约方支付违约金后，仍需继续履行合同约定的义务。

十一、补充合同和争议解决方式

补充合同：采购合同中如有未尽事宜，双方协商一致后可签订补充合同，补充合同不得与《中华人民共和国民法典》和广东省网上中介服务超市相关管理制度相抵触；补充合同与本采购需求书、采购公告、采购结果及正式采购合同具有同等法律效力。

争议解决方式：对于合同履行中出现的纠纷，双方应首先友好协商解决；协商不成的，按以下方式解决：

裁向项目招标人所在地 人民法院提起诉讼。

十二、备注

若行业监督管理部门对房屋鉴定服务拟定有官方“合同范本”，项目招标人与中选房屋鉴定服务机构应当使用该范本签订正式采购合同；若无官方合同范本，双方根据《中华人民共和国民法典》等法律法规及本采购需求书内容自行拟定合同。

合同的实质性内容（包括标的、数量、质量、价款、履行期限、履行地点和方式、违约责任和争议解决方法等），应当与本采购需求书、采购公告、采购结果的内容保持一致，不得擅自变更。

本合同的变更、转让、终止等事宜，均适用《中华人民共和国民法典》《广东省网上中介服务超市管理办法》等相关法律法规及行业管理规定。

本采购需求书未尽事宜，按国家及广东省相关行业管理规定执行；本需求书作为采购合同的重要组成部分，与采购合同具有同等法律效力。

报名提交截止时间：2026 年 8 月 6 日下午 17 点 30 分前，逾期提交的报价文件不予接受。

提交报名评选文件须包括：房屋鉴定工作方案、项目参与人员组织价格及投入项目的专业人员、报价函、公司营业执照、资质证书及业绩证明，以上文件均须密封加盖公章。

提交方式：每家材料正本一套。副本二套（含报价表），投标文件按密封状态送至（或邮寄）我单位。

广州市海珠人民政府赤岗街道办事处

年 月 日