

中国灾害防御协会团体标准

《房屋体检机构能力评价（征求意见稿）》

编制说明

编制工作组

2025 年 6 月 22 日

一、工作简况

1. 任务来源

根据《中国灾害防御协会团体标准管理办法》及有关规定，该标准已获批立项，由北京中建协认证中心有限公司负责主要编制。该标准紧跟住房和城乡建设部房屋体检三项制度的推进步伐，旨在全力构建房屋体检机构能力评价体系，为行业主管部门和业主提供科学、权威的依据，以全面评估房屋体检机构的技术能力、人员能力以及体检工作的规范化流程等方面。

2. 标准起草单位和主要起草人

起草单位：

北京中建协认证中心有限公司

住房和城乡建设部科技与产业化发展中心

国家市场监督管理总局认证认可技术研究中心

中国灾害防御协会建筑与工程防灾减灾分会

中碳实验室（北京）数字科技有限公司

碧桂园生活服务集团股份有限公司

盐城市建设工程质量检测中心有限公司

大元建业集团股份有限公司

中绿建欣达建设工程有限公司

常州市建筑科学研究院集团股份有限公司

明达海洋工程有限公司

苏州工业园区城市发展研究院有限公司

中国建筑材料工业地质勘查中心江苏总队（中建材岩土工程江苏有限公司）

中国建研院中建研科技工程抗震设计研究院

北京市市政工程设计研究总院有限公司

北京市建设工程质量第二检测所有限公司

北京市建筑设计研究院股份有限公司

天津仁爱学院建筑工程学院

上海润居技术服务有限公司

建飞工程咨询(上海)有限公司

主要起草人：

王海山、石云亭、张磊、田晓雨、桂喆、周平、赵骏、赵晨茜、徐莹、夏俊林、宋士琨、房志敏、邬喜春、叶松、申真真、回丽丽、曹旭辉、杨光、周孙基、王娜、王冠泓、李亮、王静、徐泽、马玉英、周伟明

3. 标准制定的目的和意义

1) 对于房屋体检行业发展

规范行业秩序：明确房屋体检机构在人员、设备、技术、流程等方面应具备的条件和标准，促使行业内机构的运作更加规范化、标准化。避免一些不专业或不规范的机构进入市场，减少市场乱象，保障行业的健康发展。

引导行业提升：为房屋体检机构提供了一个明确的发展方向和目标，促使机构不断提升自身的能力和水平。机构为了达到评价标准中的要求，会加大在技术研发、人员培训、设备更新等方面的投入，从而推动行业整体技术水平的提高。

2) 对于房屋所有者和使用者：

保障权益：确保房屋体检结果的准确性和可靠性，让房屋所有者和使用者能够获得真实、有效的房屋状况信息。这样，所有者可以根据体检报告及时对房屋进行维护、修缮或改造，使用者也能更加安心地居住或使用房屋，保障其生命财产安全。

提供选择依据：为房屋所有者和使用者在选择房屋体检机构时提供了参考依据。他们可以根据评价标准对不同机构的能力进行比较和判断，选择能力强、信誉好的机构进行房屋体检，避免因选择不当而导致的检测结果不准确或服务质量不高的问题。

3) 对于政府监管部门：

便于监管：使政府监管部门在对房屋体检机构进行监管时有据可依、有章可循。监管部门可以依据评价标准对机构的资质、业务开展情况进行监督检查，及时发现和处理违规行为，加强对行业的管理和监督力度。

提升管理效率：有助于政府监管部门更高效地管理房屋体检行业，减少监管成本。通过标准的实施，能够筛选出一批优秀的房屋体检机构，监管部门可以将重点放在这些机构的监管上，提高监管的针对性和有效性。

4) 对于城市建设和发展：

助力城市更新：在城市更新过程中，对老旧房屋的体检是重要的基础工作。评价标准的编制能够保障房屋体检机构为城市更新提供准确的房屋信息和评估报告，为城市更新的规划和决策提供科学依据，推动城市更新工作的顺利开展。

增强城市安全性：通过对房屋体检机构的规范和管理，提高房屋体检的质量和水平，能够及时发现和消除房屋的安全隐患，降低房屋安全事故的发生率，增强城市的安全性和稳定性，为城市的可持续发展提供保障。

4. 国内外相关标准概况

相关团体标准正在制定中：中国房地产业协会立项了《房屋建筑体检实施评价导则》，适用于建筑施工投保企业以及为安全生产责任保险事故预防提供服务的保险机构、安全生产技术服务机构。

国外标准情况

日本：建立了分级分类的房屋体检制度，以法律为基础形成覆盖建筑全生命周期的安全管理体系。强制要求定期进行构造安全诊断，设立了房屋体检师等专业资格，确保体检工作的专业性和规范性。对于重点公共建筑，政府每年出资进行强制体检；对于老化公寓大厦，给予城市更新激励；对于私人住宅，通过性能评价享受税收优惠。

新加坡：形成具有自身特色的全生命周期管理模式，组屋每 5 年进行结构安全检查，私人住宅每 10 年进行抗震性能评估。聚焦公共安全，采用卫星遥感、无人机扫描和智能检测平台，形成初筛+全面筛查的分阶段检测体系。

英国：实施住房健康与安全评级系统（HHRS），涵盖温湿度、污染物、声光热等方面，达标后方可出租或出售，该系统与信贷政策挂钩。根据不同建筑类型，一到四年体检一次，重点评估高层建筑和六层以上建筑物，采取快筛、详细评估、补强和重建等措施，确保房屋的抗震性能。此外，还鼓励房屋保险机制，由保险公司负责房屋质量评估和维护。

二、工作过程

1. 前期准备

成立编制团队：由中国灾害防御协会组织，北京中建协认证中心有限公司负

责主要编制。起草单位涵盖全国范围内高等院校、科研院所、企事业单位及第三方检测认证机构等，汇聚科研专家、学者、企业家、生产企业研发技术骨干及创新型技术带头人等，为标准编制提供专业支持。

开展调研分析：

收集资料：广泛收集国内外房屋体检相关标准、规范以及行业实践经验等资料，了解现有标准的优缺点和行业发展需求。例如参考国内《建筑结构检测技术标准》《民用建筑可靠性鉴定标准》等相关标准，以及国外如日本分级分类的房屋体检制度、英国的住房健康与安全评级系统等先进经验。

实地调研：对不同地区、不同类型的房屋体检机构进行实地调研，了解其组织架构、管理体系、技术能力、人员配置、设备配备等实际情况，以及在房屋体检工作中遇到的问题和挑战。

征求意见：向行业主管部门、相关专家、业主等广泛征求意见，了解他们对房屋体检机构能力评价的关注点和期望，明确标准需要解决的关键问题。

确定标准框架和主要内容：

明确评价范围：确定是针对所有类型的房屋体检机构，还是特定领域或规模的机构；明确涵盖房屋体检的全流程，包括前期准备、现场检测操作、数据处理与分析、报告撰写以及后续跟踪服务等环节。

构建指标体系：从机构的组织管理、技术能力、人员素质、设备设施、质量控制等方面构建全面的评价指标体系。例如，考察机构是否拥有完善的质量管理体系，以保障体检数据的准确性与可靠性；是否具备足够的专业技术人员储备以及相应的检测设备配置等。

制定评价方法：确定采用何种方法对各项指标进行评价，如定量分析与定性分析相结合，明确评分标准和权重分配，使评价结果具有科学性和客观性。

此外，在前期准备阶段还需关注政策法规的要求，确保标准符合国家和地方相关法律法规的规定，与住房和城乡建设部等部门的政策导向相一致。

2. 立项工作阶段

提出立项申请：由北京中建协认证中心有限公司作为主要编制单位，向中国灾害防御协会提出立项申请。申请中需说明制定该标准的必要性、可行性，阐述房屋体检机构能力评价标准对于规范房屋体检市场、保障房屋安全、促进防灾减灾

灾工作的重要意义，同时说明编制单位在相关领域的研究基础和专业能力。

审核与批准：中国灾害防御协会依据《中国灾害防御协会团体标准管理办法》及有关规定，对立项申请进行审核。审核内容包括标准的立项背景、目的、意义、与现有标准的协调性等方面。经审核，认为该标准符合协会团体标准的立项要求，能够满足行业发展需求，对推动房屋体检机构规范化发展具有重要作用，予以批准立项。

该标准立项后，成为中国灾害防御协会建筑与工程防灾减灾分会首个重点标准编制项目，标志着在房屋安全管理领域迈出了重要一步。

3. 成立编制小组

北京中建协认证中心有限公司、中碳实验室（北京）数字科技有限公司、中建研科技工程抗震设计研究院、北京市建设工程质量第二检测所有限公司、常州市建筑科学研究院集团股份有限公司、碧桂园生活服务集团股份有限公司、明达海洋工程有限公司、中绿建欣达建设工程有限公司、中建材岩土工程江苏有限公司、大元建业集团股份有限公司、天津仁爱学院等单位选派各单位专家组成编制组。

编制组成员：

王海山、石云亭、田晓雨、张磊、桂喆、叶松、周平、赵骏、赵晨茜、徐莹、夏俊林、宋士琨、房志敏、申真真、回丽丽、曹旭辉、杨光、周孙基、王娜、王冠泓、李亮、王静、张雯雯、周伟明、陆江丽

4. 工作会议

定期召开编制讨论会，把控进度和质量（两周一次）

明确各单位沟通协调机制：各负责单位建立专门的联络人制度，针对编制过程中遇到的交叉内容、专业分歧等问题进行交流。

跨单位专业支持与资源共享：各单位共享收集到的国内外标准资料，避免重复工作，提高编制效率。

标准启动会

一、会议基本信息

时间：2025 年 3 月 28 日

参会人员：中国灾害防御协会、主编单位北京中建协认证中心有限公司及编制组专家共 25 人。

主持：北京中建协认证中心有限公司研发中心主管田晓雨

二、会议主要内容

（一）致辞与介绍

中建协认证中心技委会主任石云亭代表主编单位致辞，欢迎专家并强调标准编制意义。

中国灾害防御协会副秘书长张成介绍协会情况，并要求加强调研，确保标准内容完善、技术指标不低于国标。

（二）讨论重点内容

各单位围绕房屋体检机构能力评价标准，在资质分级、检测细化、人员要求等方面提出建议。明确编制组将加快进度，通过定期会议协同推进工作。

（三）下一步工作安排

与各参编企业沟通任务分工，推进标准征求稿编制，尽快形成征求意见稿，在网上征求意见。

三、标准编制原则和主要内容

1. 标准编制原则

规范性原则

以规范房屋体检行业秩序为核心，明确机构在人员、设备、技术、流程等方面的基本条件与标准，杜绝不专业、不规范机构进入市场，推动行业运作标准化，从源头保障行业健康发展。

参考国内《建筑结构检测技术标准》《民用建筑可靠性鉴定标准》等相关标准，以及国外如日本分级分类的房屋体检制度、英国的住房健康与安全评级系统等先进经验，确保标准的规范性和权威性。

科学性原则

构建全面的评价指标体系，从机构的组织管理、技术能力、人员素质、设备设施、质量控制等多方面进行考察，如关注机构是否拥有完善的质量管理体系、足够的专业技术人员储备及相应的检测设备配置等。

采用定量分析与定性分析相结合的评价方法，明确评分标准和权重分配，使

评价结果具有科学性和客观性，为行业主管部门和业主提供科学、权威的依据。

系统性原则

涵盖房屋体检全流程，包括前期准备、现场检测操作、数据处理与分析、报告撰写以及后续跟踪服务等环节，确保评价工作的完整性和系统性。

从行业发展、房屋所有者和使用者权益、政府监管部门管理以及城市建设和发展等多个维度出发，全面考虑标准对各方面的影响，构建系统的评价体系。

适应性原则

紧密结合国内房屋体检行业实际情况，通过对不同地区、不同类型的房屋体检机构进行实地调研，了解其实际情况和问题，确保标准符合国内行业发展需求。

积极借鉴国外先进经验，如日本建立的分级分类房屋体检制度、新加坡的全生命周期管理模式、英国的住房健康与安全评级系统等，使标准具有国际视野和适应性。

协调性原则

以相关的国家标准和行业标准为重要依据，如房屋的安全性鉴定参考《民用建筑可靠性鉴定标准》（GB50292-2015）等，作为国家标准 / 行业标准的细化和补充，与现行法律、法规和强制性国家标准协调一致。

与住房和城乡建设部等部门的政策导向相一致，紧跟住建部房屋体检三项制度的推进步伐，为房屋体检机构的规范化管理提供依据，共同构成协调统一的标准体系。

实用性原则

以满足行业发展需求为导向，为房屋体检机构提供明确的发展方向和目标，促使机构不断提升自身能力和水平，同时为房屋所有者和使用者提供选择依据，保障其权益。

便于政府监管部门对房屋体检机构进行监管，提高监管效率，降低监管成本，助力城市更新和增强城市安全性，具有很强的实用性。

动态性原则

在标准编制过程中，广泛收集国内外房屋体检相关标准、规范以及行业实践经验等资料，关注政策法规的要求和行业发展动态，确保标准能够适应行业的不断发展和变化。

通过对房屋体检机构的实践过程进行跟踪和评估,及时发现标准中存在的不足之处或需要改进的地方,为标准的修订和完善提供实践依据和参考建议,推动标准不断优化和发展。

2. 标准主要内容

- 2.1 范围
- 2.2 规范性引用文件
- 2.3 术语及含义
- 2.4 总体原则与要求
- 2.5 评价内容及方法
- 2.6 指标体系
- 2.7 评价程序
- 2.8 评价取值规则
- 2.9 评价结果形成规则
- 2.10 评价的实施

四、与有关的现行法律、法规和强制性国家标准的关系

《房屋体检机构合格评定标准》以相关的国家标准和行业标准为重要依据。

对于房屋的安全性鉴定,会参考《民用建筑可靠性鉴定标准》(GB50292 - 2015)等,该标准规定了民用建筑可靠性鉴定的评级标准等内容,据统计,80%房屋鉴定机构在进行结构安全检测时会参考该标准。国家标准和行业标准通常是针对全国或全行业的通用要求,而《房屋体检机构能力评价标准》是国家标准/行业标准的细化和补充。《房屋体检机构合格评定标准》的制定目的之一是为了保证房屋体检工作的规范性和一致性,与相关国家标准和行业标准共同构成一个协调统一的标准体系。通过体检机构能力评价标准对房屋体检机构的管理、技术能力、体检设备等方面进行规范,促使各机构在执行国家标准和行业标准时能够达到统一的水平和质量要求,避免出现因机构差异而导致的检测结果不一致或不规范的情况。

一方面,完善的《房屋体检机构合格评定标准》可以推动国家标准和行业标准的实施。通过对房屋体检机构的严格评定和监管,促使机构在实际工作中更好地贯彻执行国家标准和行业标准,提高这些标准的实际应用效果和权威性。

另一方面，在房屋体检机构的实践过程中，可能会发现国家标准和行业标准中存在的一些不足之处或需要改进的地方，从而为这些标准的修订和完善提供实践依据和参考建议，推动国家标准和行业标准不断优化和发展。

五、重大分歧意见的处理经过和依据

无

六、废止先行有关标准的建议

无