**徐州市城市更新中既有建筑改造利用**

**消防设计审查验收管理规定**

**第一章 总则**

第一条 为助力城市有机更新,充分盘活存量资源，规范城市更新中既有建筑改造利用项目（以下简称“既改项目”）消防设计审查验收管理工作，根据《中华人民共和国消防法》《江苏省消防条例》《建设工程消防设计审查验收管理暂行规定》（住房和城乡建设部令第58号）等法律法规规章，结合本市实际，制定本规定。

第二条 本规定所称的既有建筑是指已办理不动产权证（土地使用权证和房屋所有权证）或竣工验收备案的建筑。

第三条 鼓励既改项目建设单位委托建设工程消防审验技术服务机构在项目实施前开展可行性评估，在项目建设中提供全过程消防咨询，在竣工验收阶段辅助开展消防查验，减少或避免投资决策失误，做到问题早发现早整改，提高城市更新项目开发建设质效。

-3-

第四条 本市行政区域内既改项目的消防设计审查、消防验收、备案和抽查工作除遵守本规定外，还应符合其他相关法律法规和部门规章的规定。各县（市、区）人民政府（管委会）可根据有关法律法规和本规定，结合实际情况，细化实施细则。

**第二章 消防设计审查**

第五条 既改项目达到《建设工程消防设计审查验收管理暂行规定》第十四条所列情形之一的特殊建设工程，建设单位应当在施工前向消防审验部门申请消防设计审查。

第六条 既改项目无法提供建设工程规划许可证的应提交不动产登记权属证书。既有建筑建设工程规划许可证和不动产登记权属证书均缺失且无法调取到原始资料的，应向自然资源规划部门申请办理不动产登记，符合相关要求的，可提交自然资源规划部门出具的不动产权属证明作为合法性证明材料。

第七条 既改项目原使用功能以不动产权证（房产证）或者工程规划许可证为准。既改项目改变原使用功能的，依据自然资源规划部门和住房城乡建设部门联合制定的文件规定办理有关审批手续。

第八条 城市更新中既有建筑改造利用应当执行现行国家工程建设消防技术标准，存在空间、结构等客观条件限制的，应当符合省住房和城乡建设主管部门会同有关部门制定的消防技术要点，并采取人防、技防、物防等加强性措施，提升火灾预防和处置能力。对既有建筑的外墙外保温系统实施改造时，应当符合现行建设工程消防技术标准。

第九条 实行施工图设计文件联合审查的，施工图审查机构应当将建设工程消防设计的技术审查并入联合审查，消防审验部门可以根据施工图审查合格意见，出具消防设计审查许可。

4-

消防审验部门可以委托具备相应能力的消防审验技术服务机构开展消防设计技术审查，并形成意见或者报告，作为出具消防设计审查许可的依据。

**第三章 消防验收**

第十条 既改项目建设单位在申报消防验收前，应当组织设计、施工、工程监理、技术服务等单位对建设工程是否符合消防要求进行查验，形成消防查验报告。

第十一条 取得消防设计审查许可的既改项目，建设单位应当在竣工验收合格后向消防审验部门申请消防验收。

对既有建筑进行局部改造利用的，建设单位不得降低建筑整体消防安全水平，消防审验部门应在既改项目消防设计审查许可范围内开展消防验收现场评定。既有建筑产权、使用单位应切实依法履行消防安全主体职责，确保消防设计审查范围外的建筑其他区域消防功能包括但不限于消防车道、救援场地、救援窗、安全疏散和避难设施及各项消防设备系统等处于完好状态。

第十二条 依法不需要办理施工许可的既改项目，应当提交消防查验情况报告，可以不提交工程竣工验收报告。

第十三条 既改项目消防验收应当按照有关规定和经审查合格的消防设计文件开展。消防审验部门可以委托具备相应能力的消防审验技术服务机构开展消防设施检测、现场评定，并形成意见或者报告，作为出具消防验收许可的依据。

-5-

第十四条 消防审验部门应强化与消防救援机构的业务协同联动，对属于公众聚集场所的既改项目，消防审验部门在开展消防验收现场评定时可邀请消防救援机构开展联合检查，促进既改项目早竣工、早达效。

镇(街道)综合行政执法和安全生产综合监管办公室应加强辖区内单位场所消防安全情况的监督检查，对于既改项目未办理消防审验、备案手续擅自投入使用的应及时提醒告知，并同步函告消防审验部门。

**第四章 消防验收备案与抽查**

第十五条 按照国家工程建设消防技术标准需要进行消防设计，但未达到《建设工程消防设计审查验收管理暂行规定》第十四条所列情形的既改项目属于其他建设工程，对该类工程实行备案抽查制度。

第十六条 依法不需要办理施工许可的既改项目，应当提交消防查验情况报告，可以不提交工程竣工验收报告。涉及建筑合法性证明和改变既有建筑使用用途的，按照本规定第六条、第七条执行。

第十七条 消防审验部门收到既改项目备案材料后，对符合要求的出具备案凭证，并按省住房城乡建设部门规定的比例进行抽取，对被确定为检查对象的，现场检查依据涉及消防的建设工程竣工图纸和建设工程消防验收现场评定有关规定进行。抽中检查对象属于公众聚集场所的，消防审验部门可参照第十四条组织开展联合检查。

第十八条 属于省住房城乡建设部门公布的其他建设工程分类管理目录清单中一般项目的，可以采用告知承诺制的方式申请办理消防验收备案。

**第五章 复杂项目处置**

第十九条 历史文化街区、名镇、名村核心保护范围内的改造利用，无法执行现行建设工程消防技术标准和规范的，县（市、区）人民政府（管委会）应当按照管理权限组织编制防火安全保障方案，作为消防设计审查验收、公众聚集场所投入使用、营业前消防安全检查等工作的依据。

体现城市风貌的历史文化名镇名村、历史地段、历史街巷、传统村落等片区以及规划控制建筑等的改造利用可参照上述规定执行。

**第六章 附则**

第二十条 按照国家工程建设消防技术标准无需进行消防设计，或仅对既有建筑原配置的消防设备设施实施维护、保养、更换以达到原消防设计要求的，不适用消防设计审查验收制度，无需办理消防设计审查、验收或备案手续。

第二十一条 依法核定作为文物保护的古建筑、近现代重要史迹及代表性建筑等的修缮项目，依照文物保护的有关法律规定执行。

第二十二条 本文件自公布之日起施行，有效期至2029年7月28日。

-7-