

淮安市住房和城乡建设局
淮安市自然资源和规划局 文件
淮安市消防救援支队

淮住建规〔2025〕9号

关于印发《淮安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》
的通知

各县区（园区）人民政府（管委会、管理办），市各有关部门和单位：

为贯彻落实《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）等法律法规要求，进一步规范城市更新中既有建筑改造利用项目消防设计审查验收管理，结合我市实际，市住房和城乡建设局、市自然资源和规划局和市消防救援支队联合拟定了《淮安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》，现印发给你们，请认真遵

照执行。



淮安市住房和城乡建设局



淮安市自然资源和规划局



淮安市消防救援支队

2025年12月14日

淮安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 为推进城市更新行动，完善公共服务、激发市场活力、促进创新创业，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，根据《中华人民共和国消防法》《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）《江苏省消防条例》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改造是指已领取不动产权证（土地使用权证和房屋所有权证）建筑，在不拆除的条件下，通过整体改造、局部改造或内部装修的方式实施再利用。

第三条 本规定适用于在实施城市更新过程中，市、县（区）具有消防设计审查验收审批权的城乡建设主管部门或行政审批部门（以下简称消防审验部门）依据法定职责对既改项目实施消防设计审查、消防验收、消防验收备案和抽查。

第四条 既改项目消防设计审查验收实行分级管理，市消防审验部门承担市区范围内建设工程消防设计审查、消防验收工作。涟水县、金湖县、盱眙县消防审验部门分别承担本行政区域内的建设工程消防设计审查、消防验收、竣工验收后消防

备案和抽查工作。各区消防审验部门分别承担本行政区域内的建设工程竣工验收后消防备案和抽查工作。

第五条 鼓励改造利用单位委托建设工程消防审验技术服务机构在项目实施前编制《既有建筑改造消防技术可行性评估报告》，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。

第六条 既改项目消防设计审查验收除遵守本规定外，尚应符合其他相关法律法规和部门规章的规定。各县区人民政府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 有关单位的消防设计、施工质量责任与义务

第七条 建设、设计、施工、工程监理、技术服务等单位和个人依法对既有建筑改造利用消防设计、施工质量负相关责任。

第八条 改造利用单位除了应履行国家、省市规定的消防设计、施工质量责任和义务外，还应履行下列责任和义务：

（一）按照法律法规和技术标准组织开展既有建筑改造消防技术可行性研究；

（二）在原设计单位客观上无法承担或者经其书面同意，委托其他具有相应资质的设计单位修改原设计文件。

第九条 设计单位除了应履行国家、省市规定的消防设计、施工质量责任和义务外，还应履行下列责任和义务：

（一）在既有建筑改造设计之前应进行现场踏勘，并应针对建筑及周边场地环境的具体特点，结合可行性研究，编制改造设计方案；

（二）在装修设计涉及建筑性质、内部功能、建筑防火、建筑结构、设备系统、建筑节能等调整修改时，应将设计方案提交原主体建筑设计单位进行修改并通过相关审查后，再进行装修设计施工图审查。

第三章 消防设计审查

第十条 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是特殊建设工程，改造利用单位应当在施工前向消防审验部门申请消防设计审查。

第十一条 改造利用单位申请既改项目消防设计审查应按要求提交法定要件，建设工程规划许可证缺失且无法调取到原始资料的，应提交不动产登记权属证书。

第十二条 既改项目符合《淮安市区建设工程规划许可豁免清单》（淮自然资发〔2023〕80号）有关规定的，免于办理规划审批手续。既改项目涉及使用功能改变的，依据《关于印发〈淮安市既有建筑改变使用功能规划建设联合审查办法〉的通

知》(淮自然资发〔2022〕36号)相关规定办理审批手续。

第十三条 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《江苏省既有建筑改造消防设计技术要点(试行)》,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,应当符合现行国家工程消防技术标准。

第十四条 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,消防审验部门根据施工图审查合格意见,出具消防设计审查许可。

消防审验部门可以委托具备相应能力的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。

第十五条 消防审验部门应强化与镇(街道)安全生产综合监督管理局的业务协同联动,镇(街道)安全生产综合监督管理局应加强对辖区内单位场所消防安全情况进行监督检查,对于既有建筑改造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

第十六条 改造利用单位在申报既有建筑改造消防验收前

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，形成消防查验情况报告及现场查验记录表。

第十七条 取得消防设计审查许可的既改项目，改造利用单位应当在竣工验收合格后投入使用前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，改造利用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责任，确保消防设计审查范围外的建筑其他区域，包括但不限于消防车道、救援场地、救援窗、消控室、消防水泵房、安全疏散和避难设施及各项消防设施、设备系统等处于完好状态。

第十八条 改造利用单位申请既改项目消防验收应按要求提交法定要件，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及现场查验记录表，可不再提交竣工验收报告。

第十九条 既改项目消防验收应当依据法律、法规、规章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技术服务机构开展消防验收的消防设施检测、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。

第二十条 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。

第五章 消防验收备案与抽查

第二十一条 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。

第二十二条 改造利用单位申请既改项目消防验收备案应按要求提交法定要件，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及现场查验记录表，可不再提交竣工验收报告。涉及建筑合法性证明和改变既有建筑使用用途的，按照本规定第十一、第十二条执行。

对按照有关规定免于施工图审查的，依据《市政府办公室关于印发淮安市建设工程项目施工图审查改革实施方案的通知》（淮政办函〔2022〕21号）相关规定执行。

第二十三条 消防审验部门收到改造利用单位备案材料后，对符合要求的出具备案凭证，并按省住房和城乡建设主管部门规定的比例进行抽取检查，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和建设工程消防验收现场

评定有关规定进行。抽中检查项目属于公众聚集场所的，消防审验部门可参照第二十条组织开展联合检查。

第二十四条 属于省住房和城乡建设主管部门制定的其它建设工程分类管理目录清单中一般项目的，消防审验部门可通过告知承诺制办理消防验收备案，同时加强信用管理和事中事后监管，对抽查中发现的不实承诺，实行失信惩戒。

第六章 历史文化保护地段改造利用

第二十五条 历史文化街区、名镇、名村核心保护范围内的既有建筑改造利用，确因保护需要无法执行现行国家工程建设消防技术标准的，由各县区（园区）人民政府（管委会、管理办）组织城乡建设、自然资源与规划、消防救援等部门指导改造利用单位编制防火安全保障方案并组织论证，论证专家应从国家、省、市公布的消防专家库中选取，论证意见通过并经各县区（园区）人民政府（管委会、管理办）批复后实施，作为开展施工图设计、施工图审查、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及消防监督检查的依据。

体现城市风貌的历史文化名镇名村、历史风貌区、一般历史地段、历史街巷、传统村落等历史地段以及规划控制建筑等的改造利用可参照上述规定执行。

第七章 附则

第二十六条 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。

第二十七条 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。

第二十八条 本规定自 2025 年 12 月 14 日起实施，有效期至 2030 年 12 月 13 日。