



重庆市渝中区住房和城乡建设委员会 关于印发《渝中区城市更新项目设计审查工作规 程（试行）》的通知

区级国家机关各部门，各管委会、街道办事处，各人民团体，区管事业单位，区属重点国有企业：

《渝中区城市更新项目设计审查工作规程（试行）》已经区委全面深化改革委员会会议、区政府常务会议审议通过，现印发给你们，请认真贯彻执行。

重庆市渝中区住房和城乡建设委员会

2022年4月25日

（此件公开发布）



渝中区城市更新项目设计审查工作规程(试行)

为了适应城市发展新形势新要求，统筹发展和安全，释放当前城市更新的投资改造需求，不断优化营商环境，助力城市有机更新，保障原建筑改造结构安全、消防安全，根据《重庆市人民政府关于印发重庆市城市更新管理暂行办法的通知》（渝府发〔2021〕15号）和《住房和城乡建设部办公厅关于做好建设工程消防设计审查验收工作的通知》（建办科〔2021〕31号）精神，结合我区实际情况，特编制本规程。

一、适用范围

本规程适用范围为已纳入城市更新项目库的下列项目：

- 1.已完成工程竣工验收的民用建筑改造；
- 2.已投入使用或具备使用条件，且已依法取得房屋产权的民用建筑改造；
- 3.工业厂房和仓库改变为民用建筑功能的建筑改造；
- 4.传统风貌建筑、历史文化街区和历史文化建筑的改造。

本规程不适用于房屋建筑扩建、住宅室内装修，文物建筑、临时性建筑等的改造。



二、审查原则

1.优化不恶化，有效保证结构安全，增强消防功能。对于老旧建筑的利用，应先进行房屋结构鉴定，并根据鉴定结果开展加固设计，确保更新建筑的结构安全。建设单位应根据国家现行规范标准开展设计，对于全面执行国家现行标准确有难度的，充分尊重改造建筑的现状与历史，综合考虑新旧技术标准的差异，通过增强技术措施和增强设施设备及使用管理等进行整体性能补偿，保证不低于原建筑建成时的设计标准；对于确因保护需要，无法按照标准和规范开展消防设计的传统风貌建筑、历史文化街区 and 历史文化建筑的改造利用项目，要制定切实可行消防整体提升方案，经专家评审后实现消防安全性能提升。

2.确保安全，控制成本。坚守不降低原建筑原有结构安全和消防安全水准的底线，合理控制改造费用，提高项目改造的整体效能，实现改造建筑安全性和工程经济性的协调统一。

三、审查流程及基本要求

1.更新项目涉及结构改动的，必须开展结构鉴定并提出结构加固措施。建设项目在取得施工图审查合格意见后，完善相关手续，开展施工。

2.建设项目如有适用规范的问题，需报请建设主管部门明确相应的适用规范的范围，并根据项目实际情况，制定切实可行的《实施方案》，并报建设主管部门开展评审。

3.《实施方案》的内容应包含以下内容：



(1) 原建筑建成时的设计技术标准和现状的结构、消防安全性能；

(2) 改造所涉及新旧消防技术标准的差异，以及执行新标准的难度；

(3) 原建筑消防安全薄弱部位，以及火灾场景疏散救援；

(4) 拟采取的改造方案的技术合理性、工程经济性和建筑安全性；

(5) 采用的人防技防措施和对后期使用阶段保证消防安全的 management 要求。

4.建设主管部门应会同行业主管部门、消防救援部门，及结构安全和消防专家，对《实施方案》进行评审，评审结果作为施工图设计和审查的依据，以及使用过程中人防、技防的依据。

5.原建筑改造后，房屋产权人或使用权人、经营管理单位等应严格落实评审中提出的有关使用期间的管理措施要求，以书面形式明确各自消防安全责任，确保建筑使用消防安全。

6.城市更新项目改造过程中涉及房屋登记属性变更的，应按规定办理相关规划、用地、和建设手续。

城市更新项目改造过程中不涉及房屋登记属性变更的，对于同时不涉及使用功能变更的，可经过施工图审查合格后完善相关手续；对于同时涉及使用功能改变的，需取得区政府同意使用功能变更的意见后，按变更后的使用功能开展设计，实施过程中，建设行政主管部门可参与过程指导，出具验收意见或检查意见。



7.公共建筑内的以下使用功能调整或互换不影响建筑主体功能：

商业、办公（行政办公及工业、研发等企业办公除外）建筑内部的业态调整或者互换，包括：商店、办公、酒店、旅馆、超市、餐饮、娱乐、影剧院、健身房、养老服务设施、医疗机构、教学用房、月子会所、培训机构、托育机构、金融保险服务、眼科、口腔、体检、美容、诊所、宠物医院等。

8.已建工业用地使用权登记超过8年或工业用房所有权登记超过6年的，在不改变使用权人的情况下，转型发展文化创意、健康养老、科技创新等政府扶持产业，经区政府批准后，按使用功能变更完善相关程序。

9.各职能部门应加强对传统风貌建筑、历史文化街区和历史文化建筑更新项目的监督指导，在项目按照专家评审意见改造完成后，各职能部门可出具监督指导意见，作为办理相关证照的参考依据。

本规程自印发之日起试行。