



重庆市渝中区住房和城乡建设委员会 关于印发《渝中区城市更新既有建筑改造工程 消防设计审查验收适用技术标准的工作指引》 的通知

渝中住建〔2023〕67号

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，有关单位：

《渝中区城市更新既有建筑改造工程消防设计审查验收适用技术标准的工作指引》已经区政府常务会议审议通过，现印发给你们，请认真贯彻执行。原《渝中区既有建筑改造工程消防设计审查工作指引（试行）》（渝中住建〔2022〕319号）同时废止。

重庆市渝中区住房和城乡建设委员会

2023年2月6日

（此件公开发布）

渝中区城市更新既有建筑改造工程 消防设计审查验收适用技术标准的工作指引

为了适应城市发展新需求，解决当前城市更新中既有建筑改造适用消防技术标准的突出问题，根据《建设工程消防设计审查验收管理暂行规定》（住建部令第51号）、《重庆市人民政府关于印发重庆市城市更新管理办法的通知》（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）等文件精神，结合我区实际情况，特编制本《工作指引》。

第一章 适用范围

第一条 本《工作指引》中所述“城市更新中既有建筑”是指纳入市级城市更新项目库或者经区城市更新领导小组认定的区级城市更新项目的已投入使用的合法的房屋和市政基础设施。

第二条 本《工作指引》适用于纳入市级城市更新项目库或者经区城市更新领导小组认定的区级城市更新项目的下列项目：

- （一）已竣工验收合格的公共建筑改造；
- （二）已依法取得房屋产权的公共建筑改造；
- （三）工业厂房和仓库改变为公共建筑的改造。

重庆市渝中区住房和城乡建设委员会发布



第三条 本《工作指引》不适用于房屋建筑扩建、住宅室内装修、住宅改造、临时性建筑等的改造。

第二章 基本规定

第四条 城市更新中既有建筑改造项目不改变使用功能，不增加建筑面积的，宜执行现行国家工程建设消防技术标准，条件确不具备时，不得低于原建筑建成时的消防安全水平，应尽量根据实际情况，在原状基础上进行加强。

第五条 城市更新中既有建筑局部改造工程的消防设计应满足既有建筑的整体消防设计要求。

第六条 城市更新中既有建筑改造所选用的消防产品和具有防火性能要求的建筑材料、建筑构配件、设备，应符合现行建设工程法律法规和国家工程建设消防技术标准。

第七条 建筑功能和防火类别发生改变的，建筑应按照改变后的功能和防火类别执行现行标准，符合本规定第二十二条规定的情况，按照该条文执行。

第八条 城市更新中既有建筑整体或者局部改造为火灾危险性较高的医疗建筑、老年人照料设施、儿童活动场所、歌舞娱乐放映游艺场所及类似使用功能的，应严格执行现行国家工程建设消防技术标准，符合本规定第二十一、二十二条规定的情况，按照该条文执行。



第九条 建筑主体在修建时适用了《重庆市大型商业建筑设计防火规范》或《重庆市坡地高层民用建筑设计防火规范》的，建筑内场所进行改造时，应结合实际情况做专题研究，切实保障不降低消防安全水平。

第十条 建筑主体在修建时执行了特殊要求的〔如：《建筑高度大于 250 米民用建筑防火设计加强性技术要求》（公消〔2018〕57 号）、性能化评估、专家论证等〕，城市更新中既有建筑在改造中应遵循原建筑修建时相应的特殊要求。

第十一条 不改变土地用途或不动产登记用途的公共建筑内的以下业态调整或互换，不影响建筑功能：

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、旅馆、超市、餐饮、娱乐、影剧院、健身房、美容、培训机构、金融保险服务等，如果涉及到影响防火分类的除外。

第十二条 以下情况属于建筑功能发生改变：

- （一）工业建筑改造为民用建筑；
- （二）公共建筑改造为医疗建筑、老年人照料设施。

第十三条 建筑功能发生改变的，应按照相关规定，取得规划部门审批意见或者区政府同意。



第三章 执行原消防技术标准的消防设计审查、验收

第十四条 城市更新项目既有建筑改造利用确实无法满足现行国家工程建设消防技术标准要求，需要执行原建筑的消防技术标准的，建设单位应根据项目实际情况，针对需要执行原建筑消防技术标准的部分，编制切实可行的《执行原消防技术标准的实施方案》，并报请建设主管部门进行评审。

第十五条 《执行原消防技术标准的实施方案》中既有建筑的消防设计标准不应低于原建筑消防安全水平，且应包含以下内容：

- (一) 涉及结构安全的，需提供现状建筑的结构安全评估证明材料；
- (二) 原建筑建成时使用的消防技术标准；
- (三) 改造所涉及的新旧消防技术标准的差异，以及无法执行现行国家工程建设消防技术标准的原因；
- (四) 拟采取的实施方案实施之后与原建筑的消防安全水平对比情况；
- (五) 拟采取的实施方案对原建筑消防安全的加强措施。

第十六条 建设主管部门参照开展消防专家咨询的相关规定，对《执行原消防技术标准的实施方案》开展专家评审，必要时可以邀请相关部门、利害关系人参加。评审后，应由专家组出具具有明确结论为“同意或不同意”的专家组意见。



第十七条 专家组评审意见和评审通过的《执行原消防技术标准的实施方案》作为消防设计和施工图审查、消防查验、消防设计审查和验收的依据。

第十八条 执行了原建筑消防技术标准的既有建筑改造利用项目，建设单位在提交消防设计审查、消防验收或者验收备案的申请时，应当提交通过专家评审的《执行原消防技术标准的实施方案》。

第十九条 建设主管部门按照《建设工程消防设计审查验收管理暂行规定》（住建部令第51号）的规定对城市更新中既有建筑改造开展消防设计审查、消防验收或者验收备案。

对于规划许可证明文件等申报前置要件缺失的项目，属于特殊建设工程的，建设主管部门可在消防设计审查阶段先行出具技术审查确认书，在消防验收阶段先行出具现场检查意见函，属于其他建设工程项目的，建设主管部门可在消防验收备案抽查阶段先行出具现场检查意见函。建设主管部门待法定要件齐备后，再行核发相应的法律文书。

第四章 适用原消防技术标准的情形

第二十条 建筑内部改造时，建筑外部环境下列内容如果无法满足现行国家工程建设消防技术标准要求时，不应低于现状条件，宜采取切实可行的防火技术加强措施：

重庆市渝中区住房和城乡建设委员会发布



- (一) 改造建筑与其他相邻建筑的防火间距；
- (二) 消防车道、消防车登高操作场地。

第二十一条 建筑功能不变的内部改造工程，下列内容确实不具备按照现行国家工程建设消防技术标准进行改造的条件时，可适用原标准，且不应低于现状条件：

- (一) 原建筑疏散楼梯的净宽度；
- (二) 每层的疏散总宽度；
- (三) 柴油发电机房、消防水池和水泵房位置；
- (四) 高位消防水箱的容积；
- (五) 消防水池的容积；
- (六) 消防电梯；
- (七) 不具备系统整体改造条件的，改造后继续沿用的原建筑防烟系统；
- (八) 不具备系统整体改造条件的，改造后继续使用的原建筑排烟系统（拆除重建的管道及排烟口等除外）；
- (九) 只实施消防设施末端改造的，除改造末端外的其他部分的消防设施。

第二十二条 建筑功能改变的内部改造工程，下列内容确实不具备按照现行国家工程建设消防技术标准进行改造的条件时，可适用原标准，且不应低于现状条件：

- (一) 柴油发电机房、消防水池和水泵房位置；



- (二) 高位消防水箱的容积；
- (三) 消防水池的容积；
- (四) 消防电梯；
- (五) 不具备系统整体改造条件的，改造后继续沿用的原建筑防烟系统；
- (六) 不具备系统整体改造条件的，改造后继续使用的原建筑排烟系统（拆除重建的管道及排烟口等除外）；
- (七) 只实施消防设施末端改造的，除改造末端外的其他部分的消防设施

第五章 附则

第二十三条 本《工作指引》未尽事宜原则上按照现行国家工程建设消防技术标准执行，个别确实无法执行现行国家工程建设消防技术标准且本《工作指引》中未明确的，采取一事一议予以明确。

第二十四条 本《工作指引》自印发之日起试行，有效期为一年，《渝中区既有建筑改造工程消防设计审查工作指引(试行)》（渝中住建〔2022〕319号）作废。试行期间如遇国家及市级相关政策变动，按照国家及市级的相关政策执行。