

鼓楼区优化既有建筑改造利用消防设计审查验收管理便民提效若干办法（试行）

第一章 总 则

第一条 为创新城市更新过程中既有建筑改造利用消防设计审查验收工作机制，探索既有建筑改造利用消防设计审查验收管理优化路径，为企业和群众提供更加高效便捷的政务服务，进一步优化我区营商环境，结合本区消防审验工作实际，制定本办法。

第二条 本办法依据《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51号，以下简称《暂行规定》）、《住房和城乡建设部办公厅关于开展既有建筑改造利用消防设计审查验收试点的通知》（建办科函〔2021〕164号）、《中共福建省委办公厅 福建省人民政府办公厅关于印发 福建省深化消防执法改革实施方案 的通知》（闽委办发〔2020〕6号）、《福建省建设工程消防设计审查验收管理暂行实施细则》（闽建〔2020〕6号，以下简称《暂行实施细则》）、《福建省物业管理条例》等法律法规、规章及政策性文件制定。

第三条 本办法所称既有建筑是指已取得房屋所有权或者使用权且交付使用的合法房屋建筑。包括以下情况：

一、装修主体为房屋建筑所有人的，提供的权属证明材料应符合以下条件之一：

（一）房屋建筑已办理产权登记的，可提供房产证或不动产证；

(二) 装修主体为房屋建筑建设单位，房屋建筑未办理产权证的，需同时提供竣工验收合格报告、消防验收合格意见书、经审核通过的规划条件核实意见书，并由消防审验部门查验工程质量监督报告。

(三) 装修主体与房屋建筑建设单位有房屋买卖关系，房屋建筑未办理产权证的，需同时提供经产权交易登记中心预登记的买卖合同、竣工验收合格报告、消防验收合格意见书、经审核通过的规划条件核实意见书，并由消防审验部门查验工程质量监督报告。

二、装修主体为房屋建筑租赁人的，提供的权属证明材料应符合以下条件之一：

(一) 房屋建筑已办理产权证的，需提供房屋租赁合同、房屋产权人的同意装修证明、房产证或不动产权证。

(二) 房屋建筑未办理产权证的，需提供经产权交易登记中心预登记的买卖合同、房屋租赁合同、房屋建筑建设单位(或所有人)的同意装修证明、竣工验收合格报告，消防验收合格意见书、经审核通过的规划条件核实意见书。并由消防审验部门查验工程质量监督报告。

第二章 完善既有建筑改造消防设计技术要点

第四条 既有公共建筑改造和工业建筑改造为公共建筑的消防设计可按照《福州市鼓楼区既有建筑改造防火设计导则（试行）》（详见附件2）进行设计。设计导则不适用于住宅建筑、工业建筑、文物建筑、历史建筑以及传统风貌建筑的消防设计和审查。

第五条 设计导则未涉及的既有建筑改造的防火设计，应符合国家现行相关标准的规定。设计导则无法解决的既有建筑改造其它消防技术问题，以及建成时无消防技术标准的既有建筑改造工程，应综合运用消防新技术、新设备、加强性管理措施等保障消防安全，并进行特殊消防设计专家评审论证。

第三章 简化前置条件

第六条 以下既有建筑（文物建筑、历史建筑及传统风貌建筑除外）使用用途改变，如不涉及改变建筑面积、高度、层数、外立面等情形，建设单位在申请办理建筑工程施工许可和消防设计审查验收等手续时，能提供体现原建筑用途的建设工程规划许可证或房屋所有权证等权属证明材料的，可免于提交关于建筑用途改变的建设工程规划许可文件

1. 土地用途登记为“商业服务业用地（09）”的，建筑内部用途调整或互换在《表1》中的二级类及三级类所有用地范围内的；

2. 土地用途登记为“商业用地（0901）”的，建筑内部用途调整或互换在《表1》中的“零售商业用地（090101）”、“批发市场用地（090102）”、“餐饮用地（090103）”、“旅馆用地（090104）”用地范围内的；

3. 土地用途登记为“零售商业用地（090101）”、“餐饮用地（090103）”、“旅馆用地（090104）”、“娱乐用地（090301）”、“其他商业服务业用地（0904）”的建筑内部用途调整或互换，或调整为“商务金融用地（0902）”建筑用途的；

业余学校、早教、托育、托管机构、月子会所、眼科、口腔、体检、美容等私人诊所，参照“其他商业服务业用地（0904）”建筑执行；培训机构（不含幼托）可参照“商务金融用地（0902）”建筑执行。

4. 办公、科研、工业用地建筑内部保证主体功能的前提下合规增设对内服务的生活服务附属设施的（如配套内部员工食堂）；

5. 文化、教育、体育、医疗卫生、社会福利用地建筑，在保证主体功能的前提下，建筑内部局部设置不经营和储存甲、乙类火灾危险性物品的商业服务配套设施的。

6. 利用风景区配套用房，设置服务于游客且不经营和储存甲、乙类火灾危险性物品的商业服务配套设施的。

表 1 商业服务用地分类表

一级类		二级类		三级类	
名称	含义	名称	含义	名称	含义
09 商业服 务业用 地	指商业、商务金融以及娱乐康体等设施用地，不包括农村社区服务设施用地和城镇社区服务设施用地	0901 商业 用地	指零售商业、批发市场及餐饮、旅馆及公用设施营业网点等服务业用地	090101 零售商业用地	指商铺、商场、超市、服装及小商品市场等用地
				090102 批发市场用地	指以批发功能为主的市场用地
				090103 餐饮用地	指饭店、餐厅、酒吧等用地
				090104 旅馆用地	指宾馆、旅馆、招待所、服务型公寓、有住宿功能的度假村等用地
				090105 公用设施营业网点用地	指零售加油、加气、充换电站、电信、邮政、供水、燃气、供电、供热等公用设施营业网点用地
09 商业服 务业用 地	指商业、商务金融以及娱乐康体等设施用地，不包括农村社区服务设施用地和城镇社区服务设施用地	0902 商务 金融 用地	指金融保险、艺术传媒、研发设计、技术服务、物流管理中心等综合性办公用地		
		0903 娱乐 康体 用地	指各类娱乐、康体等设施用地	090301 娱乐用地	指剧院、音乐厅、电影院、歌舞厅、网吧以及绿地率小于 65%的大型游乐等设施用地
				090302 康体用地	指高尔夫练习场、赛马场、溜冰场、跳伞场、摩托车场、射击场，以及水上运动的陆域部分等用地
0904 其他商 业服 务业 用 地	指除以上之外的商业服务业用地，包括以观光娱乐为目的的直升机停机坪等通用航空、汽车维修站以及宠物医院、洗车场、洗染店、照相馆、理发美容店、洗浴场所、废旧物资回收站、机动车、电子产品和日用品修理网点、物流营业网点等用地				

注：本表依照自然资源部《国土空间调查、规划、用途管制用地用海分类指南（试行）》附录 A 制作

第七条 既有建筑（文物建筑、历史建筑及传统风貌建筑除外）用途由“商务金融用地（0902）”建筑用途改变为“商业用地（0901）”、“娱乐康体用地（0903）”、“其他商业服务业用地（0904）”建筑用途的，应先取得资源规划部门同意规划变更的意见，或经由区政府研究同意后，方可办理建筑工程施工许可和消防设计审查验收。

第八条 以下既有建筑用途改变，应先取得资源规划部门同意规划变更的意见，或可按《福州市自然资源和规划局 福州市城乡建设局 福州市住房保障和房产管理局关于印发〈关于福州市空置房产改造为公共服务设施的实施意见（试行）〉的通知》（榕自然综〔2019〕1562号）文件执行，亦可由市政府研究同意后，办理建筑工程施工许可和消防设计审查验收

1. 除本办法第六条、第七条涵盖的建筑用途改变情形外，利用既有建筑开展文化创意、科研、养老托育、旅游休闲等国家鼓励的新业态的；

2. 文物建筑、历史建筑及传统风貌建筑改造拓展利用的。

第九条 以下建筑用途改变严重影响城市规划和周边环境，不予受理建筑工程施工许可和消防设计审查验收：

1. 未经批准擅自将非住宅建筑改为住宅的；

2. 未经批准擅自将住宅建筑改为非住宅功能的；

3. 未经批准擅自将建筑用途转为易燃易爆、危化品生产加工存储、危废存储等功能的；

4. 未经批准擅自将公共配套设施如社区用房、物管用房、农贸市场改做他用的；

5. 未经批准擅自将城市交通隧道、天桥、地铁地下车站出入口通道等交通通道、车库改做他用的；

6. 未经批准擅自封闭架空层、增减楼层、外扩建筑外墙等改变既有建筑规模和空间的；

7. 利用违法建设的；

8. 列入城市近期改造计划的；

9. 其它明显不符合控制性详细规划、影响公共安全和生态环境，以及法律法规明确规定不得改变用途的。

第四章 简化竣工验收消防备案流程

第十条 对于同时符合下列情形的既有建筑改造工程，由建设单位按照简化竣工验收消防备案的流程向消防设计审查验收主管申请备案并履行首要责任，由消防设计审查验收主管部门强化事中监管，采用按比例抽查方式对建设单位的履约情况进行检查，并对检查结果进行公示

1. 建筑面积不大于 1000 平方米的办公场所及建筑面积不大于 500 平方米的其他公共场所，不包含特殊建设工程以及《暂行规定》第十四条第（五）、（六）款规定建筑面积以下的场所；

2. 主体建筑结构已竣工验收合格，建设项目不涉及改变建筑面积、高度、层数、外立面、使用性质等规划调整、承重结构变动或超过设计标准增加楼面荷载等；

3. 主体建筑已依法取得消防验收（或备案）手续，建设项目未改变原有建筑的建筑类别、使用功能、防火分区及其分隔设施、安全疏散，未影响原有消防设施正常使用；

4. 建设项目的消防设计、施工符合国家工程建设消防技术标准

和地方工程建设消防技术标准；

5. 建设项目选用的消防产品和具有防火性能要求的建筑材料、装修材料均符合国家工程建设消防技术标准和管理规定。

第十一条 采用简化竣工验收消防备案流程的既有建筑改造利用工程由属地街镇进行网格化管理。开工建设前，建设单位应向建设工程所在主体的物业服务企业申报登记，物业服务企业按照《福建省物业管理条例》第五十一条规定与建设单位签订协议时，应告知建设单位须按规定申报工程竣工验收消防备案，并现场察看工程的具体情形，判定、甄别其是否符合前条规定的第1~3项条件，如实记载填写记录，存档备查；无物业管理的，由属地街镇告知建设单位按规定申报工程竣工验收消防备案。消防设计审查验收主管部门加强对属地街镇的指导，督促街镇强化对辖区内既有建筑改造利用工程的监督检查。

第十二条 对于采用简化竣工验收消防备案流程的既有建筑改造利用工程，建设单位应在建设工程竣工验收合格之日起五个工作日内，通过福建省网上办事大厅向消防设计审查验收主管部门申请备案。相关资料的收集、认定参照附件3的要求，实行简化模式。

第十三条 消防设计审查验收主管部门依托福州市工程项目审批管理系统对采用简化竣工验收消防备案流程的既有建筑改造工程暂时按照10%的比例进行抽查，待简化流程的抽查系统建设完成后，按照5%比例进行抽查。现场主要抽查防火分区及其分隔设施、平面布置、安全疏散、消防设施、装修材料等设置情况，并对建设单位履约情况进行核查。

第十四条 消防设计审查验收主管部门经现场核查，发现场所

实际情况与申请内容不相符的，建设单位应立即停止场所使用并组织整改。整改完成后，向消防设计审查验收主管部门申请复查，复查合格后，方可恢复使用该场所。

第十五条 消防设计审查验收主管部门在区政府官方网站上定期公告采用简化竣工验收消防备案流程的既有建筑改造工程清单及相应抽查结果，接受群众监督，有关单位或个人若对公示结果有异议，可向消防设计审查验收主管部门提出有关意见建议。

第五章 相关职责与责任

第十六条 任何单位和个人不得将建设工程项目分解为若干个本办法规定限额以下的工程项目，以规避办理相关建设及消防审批手续。

第十七条 建设、设计、施工、工程监理、技术服务等单位及其从业人员，依法承担《建筑法》《消防法》《暂行规定》及其它法律法规规定的相应主体责任。

建设单位应落实建设工程质量安全首要责任，加强工程建设过程控制和验收管理，督促设计、施工等责任主体履行质量安全主体责任，严格执行有关工程建设标准，确保工程质量安全。

第十八条 各街镇、物业服务企业应依据《中华人民共和国消防法》等相关法律法规分别对辖区内、物业管理区域内的既有建筑改造利用工程加强日常巡查，发现相关违法违规行应予以劝阻、制止，及时报告属地建设行政部门，对于严重危及主体结构安全的、施工过程危险作业的、未按规定申报竣工验收消防备案且已投入使用的，可采取紧急措施阻止危险继续产生，并及时疏散人员，报属地政府及相关部门。

第十九条 消防设计审查验收主管部门加强事中事后监管，对于检查中发现单位和个人存在违法违规失信等行为的，依法依规予以查处，并将检查、执行结果与信用评价联动，纳入福建省信用监管体系和联合惩戒管理范畴，依法实施失信联合惩戒。

第六章 附则

第二十条 本办法颁布后，如遇省、市政府或相关部门出台既有建筑改造利用相关便民新举措，按其规定执行。

第二十一条 本办法由鼓楼区建设局负责解释。

第二十二条 本办法自发布之日起试行，有效期两年。

- 附件：1. 鼓楼区既有建筑改造利用消防设计审查验收试点工作领导小组
2. 福州市鼓楼区既有建筑改造防火设计导则（试行）
3. 既有建筑改造工程简化竣工验收消防备案流程提交材料清单
4. 既有建筑改造工程简化竣工验收消防备案申请表

附件 2

福州市鼓楼区既有建筑改造防火设计导则 (试行)

2022.02

前言

为贯彻落实《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》，在城市更新建设领域贯彻落实“创新、协调、绿色、开放、共享”发展理念，将消防审验“放管服”改革向纵深推进，结合既有建筑改造工程消防设计审查面临的新老标准适用问题，研究制定了本导则。

本导则以鼓励改善、提升，确保不降低原建筑消防安全水平为原则，对既有建筑不同改造形式下如何适用新老防火标准提出了指导意见，旨在尊重历史的前提下为各参建单位开展消防设计提供指导意见。本导则共分八个部分，主要内容包括：总则、术语、基本规定、建筑设计、建筑构造、灭火救援设施、消防设施以及电气。

在福建省住房和城乡建设厅、福州市城乡建设局的指导下，福州市鼓楼区建设局结合消防审验工作实践，与中国建筑科学研究院有限公司成立课题组，共同研究既有建筑改造消防设计审查中遇到的规范适用问题，形成了本导则。课题组面向社会广泛征集了意见建议，同时邀请从事规范编制、消防设计、消防救援管理的专家对本导则进行了评审论证，进一步予以修改和完善。

本导则主编单位、参编单位、主要起草人和主要审查人：

主编单位：中国建筑科学研究院有限公司，建研防火科技有

限公司

参编单位：福州市鼓楼区建设局

主要起草人：肖泽南，胡雪彦，吴万林，陈华燕，林浩，翁梓燊，陈静，张耕源，马子超，耿伟超，杨倚天

主要审查人：陈雯，陈麟钦，孙旋，刘文利，李引擎，王欣

1 总则

1.1 为保障既有建筑改造消防安全,明确既有建筑改造工程消防设计标准,推进既有建筑改造的消防设计和审查工作,特编制本导则。

1.2 本导则适用于既有公共建筑改造和工业建筑改造为公共建筑的消防设计和审查。不适用于住宅建筑、工业建筑改造的消防设计和审查,也不适用于文物建筑、历史建筑以及传统风貌建筑的消防设计和审查。

1.3 采用本导则无法解决的既有建筑改造其它消防技术问题,以及建成时无消防技术标准的既有建筑改造工程,应综合运用消防新技术、新设备、加强性管理措施等保障消防安全,并进行特殊消防设计专家评审论证。

1.4 本导则未涉及的既有建筑改造的防火设计,应符合国家现行相关标准的规定。

2 术语

2.1 既有建筑

已取得房屋所有权或者使用权且交付使用的合法房屋建筑。

3 基本规定

3.1 改造实施前、后，宜分别开展消防安全评估，并形成评估报告。评估表格模板参见附件 A。评估内容应至少包括以下方面：

1) 建筑高度、建筑层数、建筑面积、使用功能等建筑基本信息

2) 既有建筑防火间距、防火分区、防火分隔、平面布局、安全疏散、消防车道、救援场地、建筑构造、消防系统等执行的原消防技术标准情况；

3) 既有建筑防火间距、防火分区、防火分隔、平面布局、安全疏散、消防车道、救援场地、建筑构造、消防系统等现状；

4) 改造时防火间距、防火分区、防火分隔、平面布局、安全疏散、消防车道、救援场地、建筑构造、消防系统等应执行的消防技术标准情况；

5) 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；

6) 评估改造后建筑火灾风险是否升高，综合安全水平是否显著提升。

3.2 下列既有建筑改造可认定为火灾风险升高：

1) 由办公、旅馆、宿舍等场所改造为老年人照料设施、幼儿园、儿童娱乐场所；

2) 由非公共娱乐场所改造为营业性健身休闲场所、歌舞娱乐放映游艺场所等公共娱乐场所；

3) 由办公、旅馆等火灾荷载低的场所改造为商场营业厅、书店、图书馆、物流营业网点等火灾荷载高的场所；

4) 改造后增设了明火厨房的场所；

5) 其他认定为火灾风险升高的情形。

3.3 既有建筑改造使用功能未发生改变的情形认定：

1) 改造前、后适用的建筑设计规范未发生变更时，可认定建筑的使用功能未发生改变；

2) 建筑主体功能未发生改变，在办公楼、科研楼增设对内服务的生活、文化娱乐设施，在文化、体育、教学、医疗建筑增设小型商业服务配套设施，商业建筑内零售和餐饮业态调整或互换，可认定建筑的使用功能未发生改变；

3) 建筑的使用功能虽然发生改变，但经消防安全评估判定火灾风险降低的，可认定建筑的使用功能未发生改变。

3.4 既有建筑改造形式分为：整体改造、局部改造和建筑内部装修。

1) 整体改造：整幢建筑地上、地上与地下局部或地上与地下全部同时进行的改造活动。

2) 局部改造：部分楼层改造和部分楼层局部改造活动。

3) 内部装修改造：指使用功能未发生改变，不改动主要结构、承重墙，不改变防火分区、疏散设施等，为满足使用需求，仅对建筑内部空间所进行的修饰、保护及固定设施安装等改造活动。

3.5 既有建筑局部改造导致民用建筑分类发生变化且适用建筑防火标准提高的，宜按整体改造执行。

3.6 使用功能发生改变需要在改造范围之外增设安全出口和疏散楼梯、消防电梯、改变楼梯间形式、增加层疏散宽度的，相关区域应纳入改造范围。

3.7 既有建筑改造工程的装修材料燃烧性能应符合现行国家标准《建筑内部装修设计防火规范》GB50222 的规定。

3.8 内部装修改造，除装修材料燃烧性能之外的其他防火设计可采用建成时的消防技术标准。

4 建筑设计

4.1 建筑分类和耐火等级

4.1.1 建筑结构发生变化的改造工程,改造范围内的结构构件及改造范围外与其相关的结构构件燃烧性能和耐火极限应执行现行消防技术标准;建筑结构未发生变化的改造工程,建筑构件的燃烧性能和耐火极限可维持现状。

4.1.2 按照 4.1.1 条要求,结构构件的燃烧性能和耐火极限需执行现行消防技术标准但难以做到的,应进行防火保护或增加防火构造措施,并通过结构抗火验算验证结构安全性。

4.2 总平面布局

当改造范围内的防火间距不足时,可采取如下加强措施:

- 1) 相邻建筑外墙的耐火极限之和不低于 3.00h,其中一侧外墙无门窗洞口,防火间距可不限;
- 2) 相邻建筑外墙的耐火极限之和不低于 3.00h,相邻较低一面外墙上的门窗均采用甲级防火门窗,且相邻较高一面外墙高出较低一座建筑的屋面 15m 及以下范围内的开口部位设置甲级防火门窗时,防火间距可不限;
- 3) 相邻建筑外墙的耐火极限之和不低于 3.00h,相邻较低

一面外墙上的门窗均采用甲级防火门窗，或相邻较高一面外墙高出较低一座建筑的屋面 15m 及以下范围内的开口部位设置甲级防火门窗时，防火间距不应小于 3.5m；对于高层建筑，不应小于 4m；

4) 相邻两座建筑相对外墙均为不燃性墙体且无外露可燃性屋檐，当门窗洞口占各自墙面面积均不超过 5%，且相邻两座建筑相对部分房间均设置自动灭火系统时，其防火间距可按现行规范的规定减少 50%。

4.3 防火分区和平面布局

4.3.1 既有建筑整体改造时防火分区的划分应执行建成时的消防技术标准。局部改造时不宜改变原防火分区，确需改变时，防火分区的划分应执行建成时的消防技术标准。

4.3.2 既有建筑柴油发电机房设置在地下三层及以下，当提升机房楼层位置确有困难时，可维持现位置，但其他防火措施应满足现行消防技术标准要求。

4.3.3 提升原消防水泵房楼层位置或埋深确有困难时，可维持现状，但消防水泵房应直通室外或安全出口，防火分隔、标识指示应满足现行消防技术标准要求。

4.4 安全疏散

4.4.1 整体改造或功能改变的局部改造,改造区域的安全出口和疏散楼梯数量应执行现行标准。功能未改变的局部改造,除设置医疗建筑,老年人照料设施,12周岁及以下儿童的活动场所、歌舞娱乐放映游艺场所外,其他改造工程,当每层仅有一个安全出口或疏散楼梯且难以改造时,可维持既有建筑安全出口和疏散楼梯数量,但应满足以下要求:

- 1) 建筑耐火等级应为一或二级;
- 2) 建筑层数不大于3层,每层最大建筑面积不大于500m²;
- 3) 第二层和第三层使用人数之和不超过50人;
- 4) 直通疏散走道的房间疏散门至最近安全出口的直线距离或房间直通安全出口的直线距离不大于22m;
- 5) 疏散楼梯应采用封闭楼梯间或室外疏散楼梯。
- 6) 走道等公共区域或每个有人员活动的房间应设置不小于0.8m×0.8m的可开启外窗或设置室外阳台。

4.4.2 建筑整体改造时,疏散楼梯间形式应执行现行标准。建筑局部改造,当疏散楼梯间形式改造确有困难时,疏散楼梯间形式可适用建成时的消防技术标准。但至少应满足如下加强措施中的一条:

- 1) 在改造区域增设自动喷水灭火系统,当满足局部应用系统设置条件时,可采用自动喷水灭火局部应用系统;
- 2) 应通过防火隔间、疏散走道、无使用功能的前厅或敞开

式外廊进入疏散楼梯。

4.4.3 不同功能应分别设置疏散楼梯的多功能组合建筑改造工程，当分别设置疏散楼梯确有困难时，办公与对外营业的商场、营业厅、娱乐、餐饮等部分，商业与非商业部分可在竖向共用疏散楼梯，共用的疏散楼梯应通过防火隔间、疏散走道或敞开式外廊进入，防火隔间的使用面积应根据楼梯疏散人数的 $1/4$ ，按照人均不小于 0.2m^2 的标准计算确定，且不应小于 6.0m^2 。

4.4.4 改造工程保留的疏散楼梯，疏散宽度达到现行国家工程建设标准规定值 90% 的，可作为安全出口并维持不变；原有疏散楼梯宽度小于规定值 90% 但不小于 0.9 米时，可计入安全出口数量，但不计入疏散宽度。

4.4.5 建筑局部改造时，疏散门和安全出口，当其净宽度难以符合现行国家标准《建筑设计防火规范》GB50016规定时，如实际净宽度不小于规定最小净宽度的 90% ，可维持不变。整体改造时应执行现行标准。

4.4.6 改造后功能为商业的一、二级耐火等级建筑工程，改造部分疏散宽度确实难以满足要求的防火分区，疏散宽度可借用通向相邻防火分区的安全出口，但应符合以下规定：

- 1) 利用通向相邻防火分区的甲级防火门作为安全出口时，应采用防火墙与相邻防火分区进行分隔；
- 2) 该防火分区通向相邻防火分区的疏散净宽不应大于计算

所需疏散净宽度要求的 30%;

3) 该楼层的总疏散净宽度不应小于本楼层按现行标准计算所需疏散总净宽度要求的 80%。

4.4.7 改造区域的安全疏散距离应执行现行标准。

5 建筑构造

5.1 新增防火墙应设在建筑的基础或框架、梁等承重结构上，既有防火墙可维持现状。

5.2 新增设的排烟管道和送风管道材料应执行现行标准，既有土建风道难以改造时，可维持现状，但现状孔隙应进行防火封堵。

5.3 建筑外墙上新增或更换有耐火完整性要求的外门、窗应符合现行标准，未做更换的外门、窗可维持现状。

5.4 新增防火墙、防火隔墙上的防火卷帘宽度应符合现行标准。既有防火卷帘宽度宜符合现行标准的规定，确有困难时，可维持既有防火卷帘现状宽度，但其可靠性、耐火极限、防烟性能、信号反馈功能等性能应符合现行消防设计标准规定。

6 灭火救援设施

6.1 建筑局部改造,消防车道和消防车登高操作场地的设置可维持现状。建筑整体改造,由于现状场地条件不足,难以符合现行国家标准《建筑设计防火规范》GB50016规定的消防车道和消防车登高操作场地相关设计要求时,可适用建成时消防技术标准,但室内应增设火灾自动报警系统。

6.2 既有建筑改造范围内,应按现行标准在外墙设置可供消防救援人员进入的窗口。

6.3 建筑局部改造,消防电梯的设置可适用建成时消防技术标准。建筑整体改造,消防电梯的设置应执行现行标准,确有困难时,消防电梯的数量应执行现行标准,但消防电梯可不通至顶层和地下室底层。

6.4 建筑局部改造,消防电梯前室短边小于2.4m要求,且不具备改造条件时,可执行建成时的消防技术标准。建筑整体改造应执行现行标准。

7 消防设施

7.1 消防给水和灭火设施

7.1.1 建筑局部改造时，消防供水水源情况可维持现状。建筑整体改造，市政环状管网供水的室外消火栓系统，如两条室外给水引入管均从同一市政给水干管引入，当两条引入管之间的市政干管上设有检修阀门时，可视同两路供水。

7.1.2 建筑局部改造，消防用水量可执行建成时的消防技术标准。整体改造的消防用水量应执行现行标准，当增加消防水池容积的难度较大时，可采取下列解决措施：

1) 按《消防给水及消火栓系统技术规范》GB50974 的规定符合利用条件的市政消火栓供水量可以扣减室外消防用水量，最多扣减 15L/s；

2) 相邻建筑消防水池取水口与改造建筑间消防水带可通行距离小于 150m，相邻建筑消防水池可作为备用消防水源，改造建筑消防水池储存的室外消防用水量计算标准可扣减 15L/s。

7.1.3 建筑原有消防水池有效容积的计算方法可执行建成时的消防技术标准。

7.1.4 建筑整体改造及消防水泵房在改造范围内的局部改造，消防给水系统应按现行消防技术标准设置压力开关、流量开

关等消防水泵启泵控制装置。消防水泵房不在改造范围内的局部改造，消防给水系统控制方式可执行建成时的消防技术标准，原消火栓箱内的消防水泵启泵按钮应保留，作为直接启泵信号。

7.1.5 建筑局部改造时，消火栓水枪充实水柱应执行现行标准，消火栓栓口动压可按照计算确定；原有消防水泵工况能满足计算出的流量和扬程的，消防水泵和除了按第 7.1.8 条规定增设的室内消火栓系统外的管网可维持原设计。

7.1.6 建筑整体改造时，消防水箱容积应执行现行标准。局部改造时消防水箱容积可执行建成时的消防技术标准。

7.1.7 高位消防水箱的位置当受土建条件限制无法高于所服务的水灭火设施时，应设置气压水罐及稳压泵等设施，保证水灭火设施最不利点处静水压力满足现行消防技术标准要求。

7.1.8 功能未改变的局部改造，室内消火栓的设置可执行建成时的消防技术标准。其他改造形式，按现行标准要求需在改造区域增设室内消火栓系统时，室内消火栓设置应满足现行标准要求。

7.1.9 建筑整体改造时，自动喷水灭火系统的设置应执行现行标准。建筑局部改造需增加自动喷水灭火系统，且同时满足局部应用系统设置条件时，宜采用自动喷水灭火局部应用系统，当室内消火栓系统的设计流量能满足自动喷水局部应用系统设计流量时，局部应用系统可与室内消火栓合用室内消防用水量、稳压

设施、消防水泵及供水管道等，当不满足时，应按现行《自动喷水灭火系统设计规范》GB50084 第 12.0.9 条执行。

7.2 火灾自动报警系统

7.2.1 整体改造及功能改变的局部改造，应按现行设计标准设置火灾自动报警系统。功能未改变的局部改造，火灾自动报警系统的设置可适用建成时的消防技术标准。

7.2.2 火灾自动报警系统应接入原系统，当原建筑无火灾自动报警系统时，应设置独立系统。独立系统应符合下列要求：

1) 当采用区域报警系统时，火灾报警控制器可设置在改造区域内的适当位置，报警信号送至有人值班场所，值班场所内设置声光警报器；

2) 当采用集中报警系统时，火灾报警系统主机设备可设置在 24h 有人值班的值班室内。

7.2.3 改造区域设有防火卷帘、常开防火门、电动排烟窗、电动挡烟垂壁时，优先采用消防控制室集中控制，不具备条件时，可在相关联的部位设置火灾联动装置进行联动控制。

7.2.4 整体改造及功能改变的局部改造，应按现行设计标准设置电气火灾监控系统。功能未改变的局部改造，电气火灾监控系统的设置可适用建成时的消防技术标准。

7.2.5 改造新增的可能散发可燃气体、可燃蒸气的场所应设

置可燃气体探测报警装置。

7.3 防烟和排烟系统

7.3.1 功能改变的整体改造，防烟系统应执行现行标准。功能未改变的整体改造或局部改造，改造后继续使用的机械送风竖井可执行原国家工程建设消防技术标准，但原机械送风竖井送风量不符合现行国家工程建设消防技术标准的，改造层防烟系统不得接入原机械送风竖井，防烟系统的其他要求应执行现行国家工程建设消防技术标准。

7.3.2 功能改变的整体改造，依据现行国家标准《建筑防烟排烟系统技术标准》GB51251，封闭楼梯间或防烟楼梯间顶部应设置不小于 1.0m^2 的固定窗、可开启外窗或开口的改造工程，可按以下要求进行设计：

1) 当不涉及相关楼梯间立面改造时，可维持既有建筑相关部位外立面现状，

2) 首层不靠外墙的地下室楼梯间，当在顶部设置直接对外的固定窗确有困难时，地下室楼梯间在首层开向直通室外的通道或门厅的门，可作为该楼梯间顶部的固定窗使用。

其他改造形式，楼梯间顶部固定窗、可开启外窗或开口的设置可执行建成时的消防技术标准。

7.3.3 功能改变的整体改造，排烟系统应执行现行标准。功能未

改变的整体改造或局部改造，改造后继续使用的原排烟竖井可执行原国家工程建设消防技术标准，但原排烟竖井排烟量不符合现行国家工程建设消防技术标准的，改造层排烟系统不得接入原排烟竖井，排烟系统其他要求应执行现行国家工程建设消防技术标准。

7.3.4 机械防排烟系统改造，风道改造确有困难时，允许采用土建风道，土建风道要求严密，系统的总阻力计算时应计入土建风道的阻力。

7.3.5 既有建筑改造时，加压送风机、排烟风机宜按现行消防技术标准设置在专用机房内，当增设风机房确有困难时，风机可置于室外，但应设置满足风机防护、通风散热及检修要求的防护罩。

8 电气

8.1 消防电源

8.1.1 整体改造及功能改变的局部改造,消防配电应满足现行标准规定的电力负荷等级要求。功能未改变的局部改造,可适用建成时的消防技术标准。

8.1.2 整体改造及功能改变的局部改造,增加市政电源确有困难时,可采用发电机组、蓄电池组作为应急电源,并符合现行标准规定。功能未改变的局部改造,消防电源可执行建成时的消防技术标准。

8.1.3 既有建筑整体改造时,消防设备电源监控系统应执行现行标准。局部改造时可适用建成时的消防技术标准。

8.2 消防应急照明和疏散指示系统

8.2.1 既有建筑整体改造时,消防应急照明和疏散指示系统应执行现行标准。

8.2.2 既有建筑局部改造时,原建筑消防应急照明和疏散指示系统未采用集中控制型系统的,可仅在改造区域和相关联的疏散走道、楼梯按现行标准设置消防应急照明和疏散指示装置。原建筑消防应急照明和疏散指示系统采用集中控制型系统的,改造

区域内的消防应急照明和疏散指示系统宜执行现行标准。

8.3 消防电缆

8.3.1 既有建筑改造时，消防供、配电电线电缆等材料选择与敷设应执行现行标准。

8.3.2 改造区域的非消防负荷线缆与通信电缆的燃烧性能等级应满足现行标准。

附录 消防安全评估表格模板

既有建筑现状					
产权人		地址			
产权状况	<input type="checkbox"/> 全部建筑产权 <input type="checkbox"/> 全部建筑租赁合同		<input type="checkbox"/> 改造部分产权证 <input type="checkbox"/> 改造部分租赁合同		
不动产证书号					
权利性质	<input type="checkbox"/> 出让 <input type="checkbox"/> 划拨				
用途					
建筑高度		建筑层数			
占地面积		建筑面积			
竣工时间		结构形式			
采用的消防技术标准					
拟改造情况					
改造名称					
建设单位					
改造分类	<input type="checkbox"/> 室内装修 <input type="checkbox"/> 改变功能的整体改造 <input type="checkbox"/> 未改变功能的整体改造 <input type="checkbox"/> 改变功能的局部改造 <input type="checkbox"/> 未改变功能的局部改造				
改造范围			改造规模		
改造后的用途					
立面改造内容	<input type="checkbox"/> 色彩 <input type="checkbox"/> 造型 <input type="checkbox"/> 材质 <input type="checkbox"/> 不变				
结 构	是否需要结构安全鉴定	<input type="checkbox"/> 是 <input type="checkbox"/> 否		结构评估结论： 是否需要加固	<input type="checkbox"/> 是 <input type="checkbox"/> 否
	是否改变抗震设防类别	<input type="checkbox"/> 是 <input type="checkbox"/> 否			
消防评估内容					
研究内容	改造前适用标准	改造前情况	拟改造适用标准	改造措施	备注
建筑耐火等级					
建筑防火间距					
消防车道					
消防救援场地					
防火分区					
防烟分区					
安全疏散口					
疏散距离					
疏散宽度					

附件 3

既有建筑改造工程简化竣工验收消防备案 流程提交材料清单

1. 既有建筑改造工程简化竣工验收消防备案申请书（参考模板详见附件 4）。

2. 产权证等权属证明材料（非房屋所有权人，还需提供使用权证明文件）。

3. 主体建筑已依法取得的消防验收合格（或备案）文件（1998 年 9 月 1 日前竣工的免于提交）。

4. 消防设计文件

4.1 建筑面积不大于 300 平方米的装修工程，提供由有相应资质施工单位签章出具的装修场所消防平面竣工示意图。示意图应能体现平面布置、消防设施器材布置以及装修材料使用说明等。

4.2 建筑面积大于 300 平方米、不大于 500 平方米的其他装修工程（办公场所不大于 1000 平方米），提供涉及消防的建设工程竣工图纸。

附件 4

既有建筑改造工程简化竣工验收消防备案 申请书

申请时间：__年__月__日

申请单位名称：_____

场所（工程）名称 _____

场所（工程）地址 _____

场所（工程）使用功能：_____

场所（工程）建筑面积 _____

场所（工程）所在层数 _____

所在建筑名称：_____

法定代表人：_____

证件类型：_____

证件号码：_____

注册地址：_____

单位地址：_____

联系方式：_____

委托代理人：_____

证件类型：_____

证件号码：_____

联系方式：_____

所在建筑物业服务企业 _____

行政审批机关的告知

根据《住房和城乡建设部办公厅关于开展既有建筑改造利用消防设计审查验收试点的通知》（建办科函〔2021〕164号）、《中共福建省委办公厅 福建省人民政府办公厅关于福建省深化消防执法改革实施方案》文件精神，鼓楼区建设局就既有建筑改造工程简化竣工验收消防备案流程事项告知如下：

一、法定条件

办理事项应符合下列条件：

1. 建筑面积不大于 1000 平方米的办公场所及建筑面积不大于 500 平方米的其他公共场所，不包含特殊建设工程以及《暂行规定》第十四条第（五）、（六）款规定建筑面积以下的场所；
2. 主体建筑结构已竣工验收合格，建设项目不涉及改变建筑面积、高度、层数、外立面、使用性质等规划调整、承重结构变动或超过设计标准增加楼面荷载等；
3. 主体建筑已依法取得消防验收（或备案）手续，建设项目未改变原有建筑建筑类别、使用功能、防火分区及其分隔设施、安全疏散，未影响原有消防设施正常使用；
4. 建设项目的消防设计、施工符合国家工程建设消防技术标准和地方工程建设消防技术标准；
5. 建设项目选用的消防产品和具有防火性能要求的建筑材

料、装修材料均符合国家工程建设消防技术标准和管理规定。

二、责任与监管

建设单位应严格落实消防主体责任要求，按《既有建筑改造工程简化竣工验收消防备案申请书》和消防法律法规及消防规范要求，确保建设工程符合消防安全，并将签署盖章后的《既有建筑改造工程简化竣工验收消防备案申请书》报至鼓楼区建设局。

任何单位和个人不得将建设工程项目分解为若干个规定限额以下的工程项目，以规避办理消防行政审批。

开工建设前，建设单位应向物业服务企业申报登记，物业服务企业按照《福建省物业管理条例》第五十一条规定与建设单位签订协议时，应告知建设单位须按规定申报工程竣工验收消防备案，并现场察看工程的具体情形，判定、甄别其是否符合前条规定的第1~3项条件，如实记载填写记录，存档备查；无物业管理的，由属地街镇告知建设单位按规定申报工程竣工验收消防备案。

建设单位应在建设工程竣工验收合格之日起五个工作日内，通过福建省网上办事大厅向鼓楼区建设局申请备案。

建设、设计、施工、工程监理、技术服务等单位及其从业人员，按照《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》（住建部51号令）及其它法律法规规定依法承担相应的主体责任。建设单位落实建设工程质量安全首要责任，加强工程建设过程控制和验收管理，督促设计、施工等责任主体

履行质量安全主体责任，严格执行有关工程建设标准，确保工程质量安全。

各街镇、物业服务企业应依据《中华人民共和国消防法》等法律法规分别对辖区内、物业管理区域内的既有建筑改造利用工程加强日常巡查，发现相关违法违规行为应予以劝阻、制止，及时报告属地建设行政部门，对于严重危及主体结构安全的、施工过程中危险作业的、未按规定申报竣工验收消防备案且已投入使用的，可采取紧急措施阻止危险继续产生，并及时疏散人员，报属地政府及相关部门。

鼓楼区建设局将加强事中事后监管，对于检查中发现单位和个人存在违法违规失信等行为的，依法依规予以查处，并将检查、执行结果与信用评价联动，纳入福建省信用监管体系和联合惩戒管理范畴，依法实施失信联合惩戒。

其他有关问题请咨询：0591-87985683（行政服务中心窗口电话）

申请单位承诺

申请单位就申请审批的行政审批事项，现作出如下承诺：

1. 所填写的基本信息真实、准确；
2. 已经知晓行政许可机关告知的全部内容；
3. 认为自身能满足行政许可告知的条件、标准和要求；
4. 上述陈述是申请单位真实意思的表示；
5. 若违反承诺或作出不实承诺的，知晓并愿意承担相应的法律责任，接受失信违诺惩戒措施。

法人签字：

申请单位盖章：