

# 关于印发《南京市优化营商环境提升消防 审验质效若干举措》的通知

宁建办〔2025〕157号

各有关单位：

为持续优化营商环境，提升消防审验质效，我委研究制定了《南京市优化营商环境提升消防审验质效若干举措》及配套文件，现印发给你们，请遵照执行。

南京市城乡建设委员会

2025年7月21日

# 南京市优化营商环境提升消防审验质效若干举措

为持续推进《国务院办公厅关于全面开展工程建设项目审批制度改革的实施意见》落地生效，贯彻落实《住房城乡建设部关于推进工程建设项目审批标准化规范化便利化的通知》《江苏省优化营商环境行动方案（2025）版》《南京市2025年优化营商环境工作要点》，在保障人民群众生命财产安全的前提下进一步提升我市建设工程消防设计审查验收审批质效，营造一流营商环境，提高企业的获得感和满意度，经研究提出以下举措。

## 一、推行全过程融合和衔接

### （一）统一既有建筑改造项目材料要求

统一既有建筑改造项目施工图审查、施工许可办理及消防设计审查、消防备案受理时对房屋合法性证明材料的要求。已完成不动产登记的提交不动产权属证书；已完成竣工备案但未办理产权手续的，可提交既有建筑原建设工程规划许可材料和竣工备案证明；也可提供其他符合规定的证明文件。

### （二）健全消防设计质量管理体系

属于施工图设计文件联合审查范围的特殊建设工程，将消防设计技术审查并入施工图设计文件审查，施工图审查机构按相关规定的内容和深度开展技术审查。消防审验部门在进行特殊建设工程消防设计审查时，对取得施工图联合审查合格意见的，不再进行技术审查。

建立施工图审查和消防审验联动管理机制，统一技术标准执行尺度，加强对设计单位、施工图审查机构的日常监管及消防设计审查批后监管，提高消防设计质量。

### **（三）加强施工过程监管与服务融合**

各质量监督机构以经审查合格的施工图设计文件作为依据，加强对关键部位尺寸、材料燃烧性能、管井（洞口）封堵、主要设备安装等对消防功能实现存在较大影响的重点内容的监督抽查，对发现的施工质量问题，督促责任主体落实整改。

各消防审验部门对特殊建设工程加强消防验收提前技术服务，应质量监督机构邀请共同参与监督告知、交底，在分部验收、预验收及其他关键节点应建设单位申请提供消防验收现场服务，并指导建设单位落实整改。

### **（四）强化联合审批工作**

衔接鼓励消防审验部门和施工图审查机构开通联合办理渠道，实现“一窗申报、全程网办、并联审查、同步发证”。

建设单位自主选择联合验收的，通过南京市政务服务网实施“一窗申报、同步受理、并联审批”，消防审验部门会同其他部门在4个工作日内开展现场踏勘，8个工作日内反馈意见。联合验收通过后，统一核发《竣工联合验收意见书》。

### **（五）推行电子竣工图**

建设单位可选择使用电子竣工图申报消防验收（备案），以符合相关要求的电子图纸加盖电子竣工图章替代纸质竣工图扫描件。探索建立电子竣工图共享机制。

## **（六）建立协同工作机制**

建立施工图审查、消防设计审查、消防验收（备案）协同工作机制，项目建设全过程中涉及消防审验内容需要跨部门和内设单位协调的，消防审批人员及时帮助建设单位做好协调沟通服务工作。

## **二、优化消防审批办理路径**

### **（七）建立消防设计变更分级管理制度**

消防设计变更分为重大变更、一般变更两种类别，其中重大变更应严格履行消防设计审查审批程序。（详见附件1）

### **（八）实施消防备案告知承诺制**

其他建设工程中符合消防备案分级分类管理告知承诺制规则的，建设单位可自主选择采用告知承诺制方式办理，提交告知承诺书，消防审验部门出具备案凭证并进行抽查，加强信用管理和事中事后监管。

### **（九）明确商业综合体多元办理路径**

商业综合体建设单位可将承租户商铺装修内容纳入项目整体，统一开展消防设计并组织施工，履行建设单位相应的消防设计和施工质量首要责任，整体申请消防设计审查、消防验收（备案）。

商业综合体主体消防验收（备案）合格后，产权单位（管理单位）与承租户各自独立开展消防设计和施工的，承租户与产权单位（管理单位）签订消防安全协议并明确由商业综合体产权单位（管理单位）作为牵头管理方统筹协调消防设计、施工和消防查验工作后，承租户可在产权单位（管理单

位)牵头下相对集中申报消防验收(备案),消防审验部门统筹开展消防验收现场评定和备案检查。

#### **(十) 含市、区两级办理项目打包申报**

含市、区两级办理项目可按分工分别申报,也可选择整体打包向市级申报,其中消防验收和备案事项应分类办理,不得混合申报。

#### **(十一) 分期分批消防验收(备案)**

多单体项目中部分单体完成设计和合同约定的各项内容,且消防车道、消防车登高操作场地、高位消防水箱、消防水池、消防水泵房、消防控制室、室外消火栓系统、变配电房等与相应单体相关的各项公共消防设施也同步完成设计内容、实现设计功能的,建设单位可分期分批申请相应单体消防验收(备案)。

#### **(十二) 局部消防验收(备案)**

项目整体竣工验收合格后或项目满足《建设工程消防验收评定规则》(XF 836-2016)局部建设工程消防验收条件,建设单位可根据需要申请局部建设工程消防验收(备案)。

#### **(十三) 特殊情形以过渡方案**

申报消防验收(备案)对因建设时序、周边市政公共道路建设滞后等因素限制,导致消防车道、消防取水口、高位消防水箱等不能满足原设计要求的项目,建设单位可采用过渡方案先行申报消防验收(备案),在具备建设条件后按原设计要求实施。(详见附件2)

### **三、提升消防审批质效和服务**

#### **（十四）压缩审批时限**

消防设计审查时限、消防验收时限压缩为 10 个工作日；消防备案作为即办件“受理即办结”，被确定为检查对象的，备案检查时限压缩为 10 个工作日。列入省、市重大项目清单的，消防设计审查、消防验收时限进一步压缩为 8 个工作日。

#### **（十五）消防验收审批“挂起”**

特殊建设工程在消防验收审批过程中因整改等需要暂停审批计时的，建设单位可根据行政审批原则申请“挂起”，“挂起”时长不超过 15 个工作日。

#### **（十六）重大项目提前介入**

对于城市轨道交通、城市过江隧道等投资额大、工艺复杂、建设周期长的项目，消防审验部门可于初步设计方案评审阶段积极介入，提前咨询辅导，避免后期工程设计方案重大调整。

#### **（十七）延用服务团队开展消防验收**

对政府投资建设项目（住宅建筑除外）或省、市重大项目清单内项目开展过提前技术服务的，在消防验收阶段可延用原参与服务的第三方机构和审批人员，强化问题闭环管理，提升审批质效。

#### **（十八）加强数字赋能**

在全市推广使用“宁小燕”智慧消防审验系统，根据消防审验部门需求提供通病推送、随机抽取、点位记录、挂起管理、查验管理等功能，支撑、规范消防验收行为；鼓励建设

单位使用系统获取问题预警、整改建议，完成整改回复等。

## **四、实施包容审慎监管**

### **（十九）落实轻微免罚和首违不罚**

首次消防验收现场评定或备案抽查发现情节轻微、能及时改正的，给予合理整改时间，在审批时限内完成整改，没有造成危害后果的，结论可认定为合格。其中涉及违反消防审验法律法规的可以适用《行政处罚法》第三十三条的规定不予行政处罚。

### **（二十）消防查验机构差别化监管**

对信用良好的消防查验机构查验的项目，鼓励城乡建设主管部门优先提供政策优惠、推荐观摩示范或评优评奖，鼓励建设单位优先选择其开展消防查验。对信用评价为 A 级的消防查验机构查验的其他建设工程项目，其抽中检查比例适当降低；对信用不良的消防查验机构，提高其查验项目点位抽查数量，不鼓励推荐观摩示范或评优评奖，提醒建设单位谨慎选择。

本文自发布之日起施行，有效期两年。《关于进一步规范特殊建设工程消防设计审查验收提前技术服务的通知》（宁建消防字〔2022〕212号）、《关于延长<南京市深化建设工程消防设计审查验收改革工作实施意见（2.0）>有效期等有关事项的通知》（宁建消防字〔2024〕187号）同步废止。

## **附件：**

### **1.房屋建筑类特殊建设工程消防设计变更工作实施细则**

## 2.特殊情形以过渡方案申报消防验收（备案）工作实施细则



# 房屋建筑类特殊建设工程消防设计变更工作实施细则

为进一步加强我市建设工程消防设计审查管理工作，规范房屋建筑类特殊建设工程消防设计变更行为，在保护国家财产和人民生命安全、维护社会公众利益、保证消防工程建设质量的基础上，进一步优化营商环境、提高审批效率，根据《中华人民共和国消防法》《中华人民共和国建筑法》《建设工程勘察设计管理条例》《建设工程消防设计审查验收管理暂行规定》（住建部令第 58 号）等法律法规及相关规定，结合我市实际，特制定本实施细则。

## 一、适用范围

本细则适用于已取得消防设计审查合格意见书，尚未完成消防验收的房屋建筑类工程。

## 二、消防设计变更情形

本细则所称消防设计变更，是指对经消防设计审查合格的消防设计文件进行修改，分为重大变更、一般变更两种类别。

## 三、消防设计重大变更范围

消防设计变更涉及以下内容的，为消防设计重大变更：

### （一）建筑专业

1. 经规划部门批准，改变建设工程设计方案总平面的，

包括：消防车道、消防车登高操作场地、防火间距等；

2. 改变建筑使用功能、建筑类别、建筑高度、耐火等级的；3.降低建筑保温和外墙装饰材料燃烧性能等级的；

3. 改变防火分区设置，改变安全出口、疏散楼梯、避难层（间）、消防电梯的数量或位置的；

4. 平面布局发生较大调整的；

5. 对安全疏散计算方式、参数进行调整的；

6. 改变消防控制室、消防水泵房、柴油发电机房、锅炉房等重要设备用房位置的。

## **（二）消防给水和灭火设施**

1. 改变消防水源的；

2. 改变消防给水系统、室内外消火栓系统、自动灭火系统的（包括改变系统类型、系统参数，增减消防系统等）；

3. 改变消防水池、高位消防水箱位置或有效容积的。

## **（三）建筑电气**

1. 改变消防用电负荷等级的；

2. 改变消防供配电系统、火灾自动报警系统的；

3. 改变联动控制重要内容的。

## **（四）供暖通风与空气调节**

1. 改变防排烟方式的；

2. 改变机械防排烟系统参数的。

## **（五）其他**

1. 改变易燃易爆场所消防设计的；

2. 改变特殊消防设计项目专家评审意见执行情况的；

3. 法律法规、相关政策规定的其他重大修改事项。

#### 四、消防设计变更管理

（一）工程建设过程中发生的消防设计变更应符合国家工程消防技术标准，鼓励执行现行工程建设消防技术标准，并应全文执行。涉及既有建筑改造利用消防设计变更的从其规定。

（二）属于消防设计重大变更的，应取得施工图审查变更合格意见后，对变更内容重新申请消防设计审查，合格后方可实施。

（三）各级建设主管部门开展消防验收现场评定工作中，如抽查发现涉及一般变更情形的，相应消防设计变更材料应作为消防验收综合评定报告的附件上传行政审批系统。

（四）对于难以直接判定属于重大变更或一般变更的，由消防审验主管部门研究确定。

（五）各级消防审验主管部门、各施工图审查机构、各有关单位应加强消防设计变更管理，切实保证建设工程消防安全，并可结合本细则进一步制定具体要求。

（六）其他未尽事项，依照国家现行法律法规及相关规定执行。

## 特殊情形以过渡方案申报消防验收（备案） 工作实施细则

对因建设时序、周边市政公共道路建设滞后等因素限制，导致消防车道、消防取水口、高位消防水箱不能满足原设计要求的项目，在具备建设条件前，建设单位符合下列全部条件的可采用过渡方案先行申报消防验收（备案），在具备建设条件后按原设计要求实施：

1.项目建设单位、设计单位已提供符合国家工程建设消防技术标准要求的消防车道过渡方案，方案切实可行且经过不少于 3 名建筑专业专家（专家应在省、市发布的消防技术专家库中选取并遵循回避原则）论证通过；项目建设单位、设计单位已提供符合国家工程建设消防技术标准要求的消防取水口、高位消防水箱过渡方案，方案切实可行且经过不少于 3 名给排水专业专家（专家应在省、市发布的消防技术专家库中选取并遵循回避原则）论证通过。

2.项目设计单位已按照经论证通过的方案要求重新出图，施工单位已按图施工，建设单位组织各方查验确认项目竣工图与现场状况一致。

3.项目消防车道与周边市政公共道路连通已取得规划或者其他有关部门的书面同意意见。