

# 佛山市南海区全域土地综合整治指挥部办公室

---

主动公开

南整治办〔2022〕49号

## 佛山市南海区全域土地综合整治指挥部办公室 关于印发《佛山市南海区微改造工程办理 消防审批手续实施指引》的通知

各镇人民政府、街道办事处，区有关单位：

现将《佛山市南海区微改造工程办理消防审批手续实施指引》印发给你们，请认真贯彻执行。执行中如有疑问，请向佛山市南海区住房城乡建设和水利局反映（联系电话：86325263、86232715）。

佛山市南海区全域土地综合整治

指挥部办公室

2022年12月14日

---

# 佛山市南海区微改造工程办理消防审批手续 实施指引

## 第一章 总则

**第一条** 为有效解决我区微改造工程办理消防审验许可或备案面临的各种困难问题，进一步简化行政审批手续，优化营商环境，结合实际，制定本指引。

**第二条** 本指引依据《中华人民共和国消防法》《中华人民共和国建筑法》《中华人民共和国城乡规划法》《建设工程消防设计审查验收管理暂行规定》（住建部 51 号令）、《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）、《佛山市南海区“三旧”微改造项目管理实施指引(试行)》制定。

**第三条** 适用条件：

（一）符合《佛山市南海区“三旧”微改造项目管理实施指引(试行)》（以下简称“《“三旧”微改造》”）范围及适用条件的微改造项目。

（二）有区级以上人民政府或上级主管部门文件批准，同意复工，且相关部门已完成建设变更审批手续的既有建筑改造工程。

**第四条** 微改造工程需要符合国家现行法律法规、现行技术标准（适用原标准的除外），同时结合《既有建筑技术管理规范》（DBJ/T 15-178-2020）、《南海区既有建筑消防设计审查工作指南》（详见附件 1，以下简称《指南》）的要求进行改造，不得降低原建筑消防安全标准。

**第五条** 列入各镇（街道）微改造计划的历史既有建筑，改造决策实施前，改造单位应委托具有相应资质的单位，按照《佛山市南海区“三旧”微改造项目管理实施指引（试行）》，结合《南海区既有建筑消防设计审查工作指南》开展改造工程政策及消防技术可行性评估，经评估不具备改造条件的，不适用于本指引。

**第六条** 改造实施主体应提供建筑规划核准图、建筑设计文件及历次装修改造消防设计审查、验收、备案（抽中检查合格）文书，对既有建筑本身及其周边环境现状开展全面的安全调查和研究，为改造提供基础数据。

**第七条** 建设单位应当根据微改造工程的类型、规模和内容等，委托具有相应资质的设计单位和施工单位实施设计和施工。

**第八条** 涉及改变原主体建筑消防设计内容的微改造工程，建设单位工作要求如下：

（一）需委托原设计单位或具有建筑工程甲级资质的设计单位进行设计；

（二）为确保原建筑的安全，建议委托原土建施工图审查机

构进行审查；

（三）不得将同一个建筑主体改造工程肢解。不得将应当由一个承包单位完成的建筑工程肢解成若干部分发包给几个承包单位。

## 第二章 规划阶段相关要求

**第九条** 微改造原则上应与土地功能、规划功能及建筑物使用功能相对应。因社会经济发展，新产业新业态出现，鼓励激发市场活力、改善民生设施、完善公共服务的项目，自然资源部门通过正、负面清单的形式进行管理，采用企业申请和部门间认定函的方式对既有建筑改变使用功能进行确认。

（一）对于有各级文件支撑，鼓励利用闲置物业、存量房屋等设置保障房、医疗、养老等，如不改变土地用途和不动产登记用途的，建设单位在征得所涉及行业主管部门同意后，可向自然资源部门申请出具规划意见。

（二）对于建筑物内部装修改造行为不涉及建筑面积、证载功能或建设工程规划许可内容变化的，可视为同类业态转换（详见附件2），其二次装修工程，无需办理规划许可。对无法判断是否属于改变规划许可内容证载功能的微改造项目，住建部门可函询自然资源部门。

（三）对于建筑改造后对相邻土地、建筑物造成影响或影响相关利害关系人合法权益等影响城乡规划实施的，自然资源、住

建等相关职能部门不予受理。

**第十条** 区交通、城管及各镇（街道）市政管理部门，根据各自职责，对根据消防规范要求，需要占用或扩宽红线外道路、迁移路灯、公交站牌、树木等，涉及市政或交通基础设施改变的改造设计方案出具审批意见。

### **第三章 消防审验阶段相关要求**

**第十一条** 消防申报流程及要求。

（一）根据《佛山市南海区人民政府关于印发佛山市南海区历史遗留产业类和公共配套类建构筑物补办不动产权手续实施办法（试行）的通知》（南府〔2020〕63号），已补办房产证的微改造工程办事流程及申报要求详见附件（3-1,3-2）。

（二）有区级以上人民政府或上级主管部门批准，同意复工的既有建筑办事流程及申报要求详见附件（4-1,4-2）。

（三）按工程建设基本流程取得竣工验收备案表或房产证的合法既有建筑改造，办事流程及申报要求详见附件（5-1,5-2）。

**第十二条** 属于第十一条第（一）（二）款的其他工程改建，消防竣工备案抽查比例 100%。

**第十三条** 室内二次装修消防工程需要与既有建筑土建改建消防工程同时申报的，装修工程与土建工程的建设单位需一致，装修工程与土建工程的施工图审查机构也需一致。

**第十四条** 分期申报消防审验要求：

（一）宗地红线范围内或属于同一产权人的连片微改造工程，当需要分期申报改建的，消防水源、消防电源、消防车道、消防控制室等应纳入首期设计及审查范围。

（二）涉及改变原整体建筑的使用性质、主体结构、建筑层数、建筑面积的改建工程，设计、审图单位需对整体建筑消防设计进行复核。

（三）当消防设备用房不能设置在宗地红线内或相同产权人的建筑内，建设单位应提供设备占用土地或建筑的长期合法证明手续及长期供电证明文件；同时设计、审图单位需要到设备所在现场进行踏勘，并在设计文件、审图意见上明确是否满足现行规范的要求。

**第十五条** 涉及改变建筑防火分区的室内二次装修工程，需要先行申报防火分区调整或与室内二次装修工程同时申报。

**第十六条** 符合《佛山市工程建设项目审批制度改革工作领导小组办公室关于印发佛山市工程建设项目联合验收实施细则的通知》（佛政数〔2021〕6号）规定，纳入竣工联合验收范围的项目，应通过广东省政务网网上办事大厅申请工程竣工联合验收。

**第十七条** 属于第十四条第（二）、（三）款的改造工程，不满足现行联合验收条件，但满足消防审批要求的，经区级或以上政数部门同意，建设单位可单事项向住建部门申报消防审验（备

案) 申请。

## 第四章 附则

**第十八条** 《“三旧”微改造》范围以外的既有建筑改造，有区级部门文件支撑的，可参照本指引实施。属于下列情形的，不予受理消防验收或备案：

(一) 无批准文件，或未按相关批准文件完成手续，擅自对原主体建筑开展涉及改变建筑层数、建筑面积、建筑使用功能的微改造工程。

(二) 有区级以上人民政府或上级主管部门批准同意按照原审批条件复工的既有建筑，但未办理建筑主体结构中间验收期间擅自动工的。

(三) 原建筑建设过程无规划、住建部门的审批手续；或已办理规划许可、施工许可手续，但无建设过程质量监督资料的。

**第十九条** 不适用范围：住宅室内装修，历史文物建筑、临时性建筑、既有建筑室外加装电梯、村民自建住宅。

**第二十条** 有区级以上人民政府或上级主管部门文件支撑，有办理消防审验（备案）需求的其他既有建筑改造，按具体文件要求执行。

**第二十一条** 微改造完成后，房屋产权人或使用权人、物业管理单位等应严格落实评估和改造设计中提出的有关使用期间的管理措施要求，确保建筑使用消防安全。

**第二十二条** 本指引自印发之日起实施，有效期三年。本指引实施后，上级主管部门或区级以上人民政府出台新规定、要求的，以最新文件要求为准。

**第二十三条** 本指引由佛山市南海区住房和城乡建设和水利局负责解释。

- 附件：1. 佛山市南海区既有建筑改造工程消防设计与审查工作指南（试行）
2. 业态互换种类
  3. 属于区政府 63 号文范围的微改造项目消防申报要求及流程
  4. 复工的既有建筑消防审验申报要求及办事流程
  5. 按工程建设基本流程取得竣工验收备案表或房产证的合法既有建筑改造工程消防申报要求及办事流程

附件 1

# 佛山市南海区既有建筑改造工程 消防设计与审查工作指南（试行）

## 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》等相关法律法规，有效执行《佛山市南海区微改造工程办理消防审批手续实施指引》，在本地区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，将消防审批“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难点、痛点，编制《佛山市南海区既有建筑改造工程消防设计与审查工作指南》。

本指南以鼓励改善、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设计单位及审图机构开展消防设计及审查提供指导意见，同时鼓励、指导既有建筑改造建设方在项目实施前开展消防技术可行性研究，分析项目改造中可能面临的消防问题。本指南共分六个部分，主要内容包括：总则、基本规定、建筑设计、消防设施、消防电气、附则。

组织单位： 佛山市南海区住房和城乡建设和水利局

主编单位： 佛山市南海区工程勘察设计咨询协会

主要起草人：梁波（广东省住房和城乡建设厅建设工程消防技术专家库专家）、孙卫无、王彦逵、孙梅、叶锡恩、米艳、夏刚、李强

主审人： 关旋晖（广东省住房和城乡建设厅建设工程消防技术专家库专家）、赵 波（广东省住房和城乡建设厅建设工程消防技术专家库专家）

## 1 总 则

1.0.1 为了推动城市有机更新，保障既有建筑改造工程消防安全，明确既有建筑改造工程消防设计标准，有效贯彻《佛山市南海区既有建筑改造工程办理消防审批手续实施指引》，制定本指南。

1.0.2 本指南适用范围包括：

属于《佛山市南海区微改造工程办理消防审批手续实施指引(试行)》范围的既有建筑改造

1.0.3 本指南不适用情况包括：

1 已依据现行消防技术标准建设完成的既有建筑。改造工程应严格执行现行消防技术标准。

2 对于不改变平面分隔布局、使用功能和消防系统形式的室内装修工程，装修材料的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》GB50222-2017 的规定，原有消防设施、设备管线应充分利用；如需更换，应符合相关现行国家标准的规定。装修区域内的电线电缆选型及敷设应满足现行标准的要求。

3 扩建、整体改建工程属于新建工程，应按现行消防技术标准进行设计。

1.0.4 既有建筑改造工程的消防设计应遵循以下原则：

1. 既有建筑改造工程需要符合国家现行法律法规、现行消防技术标准，同时需要结合《既有建筑改造技术管理规范》（DBJ/T 15-178-2020）、《既有建筑维护与改造通用规范》（GB 55022-2021）和《南海区既有建筑改造消防设计审查工作指南》（详见附件 1，以下简称《指南》）的要求进行改造，不得降低原建筑安全标准。

2. 鼓励建设单位在项目改造决策实施前，委托具有相应资质的设计单位，按照上一条要求开展消防技术可行性研究，经可行性研究不具备改造条件的，不适用于本指引。

3. 改造实施主体应收集建筑规划核准图、建筑设计文件及历次装修改造消

防设计审查、验收、备案（抽中检查合格）文书，对既有建筑本身及其周边环境现状开展全面的安全调查和研究，为改造提供基础数据。

4 本指南未涉及的消防设计内容，应符合现行消防技术标准和相关法律法规的规定。

5. 既有建筑改造工程总平面、房屋使用功能规划部门有新的调整审批意见的，消防车道、消防登高面等设计内容需满足国家现行规范的要求。

## 2 基本规定

### 2.0.1 改造形式

既有建筑改造形式分为：建筑内部装修、建筑整体改造、建筑局部改造、改变原建筑使用功能、消防设施改造。

1. 建筑内部装修：指不改变原设计使用功能，不改动主要结构、承重墙，不改变防火分区、疏散楼梯等，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活动。

2. 建筑整体改造：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。涉及改变建筑主体及承重结构、超过原设计标准增大荷载项目，应对建筑进行整体改造。

3. 建筑局部改造：部分楼层改造和部分楼层局部改造。

4. 涉及改变原建筑使用功能。

5. 对原建筑开展消防设施改造。

6. 新增消防设施系统或调整原有设施参数。

2.0.2 既有建筑改造实施前，建设单位应组织设计单位开展消防技术可行性评估，并形成综合评估报告。评估内容应包括以下方面：

1 既有建筑执行原消防技术标准和目前使用状态下的结构、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 既有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 对后期使用阶段保证消防安全的管理要求。

根据评估工作实际需要，建设单位可自行委托设计单位开展现场勘查、资料收集、等相关工作。

2.0.3 既有建筑改造前消防技术可行性综合评估如要求进行结构可靠性或安全性鉴定，设计单位应依据鉴定报告提出必要的结构加固措施。对于涉及改变房屋主体结构的既有建筑改造工程，结构、消防应同步设计、同步施工图审查合格。未经检测鉴定或设计单位同意的，不得改变结构的用途和使用环境。

2.0.4 既有建筑改造后，房屋产权人或使用权人、物业管理单位等应严格落实评估和改造设计中提出的有关使用期间的管理措施要求，确保建筑使用消防安全。

### 3 建筑设计

#### 3.1 建筑分类和耐火等级

3.1.1 建筑高度、建筑面积、使用功能发生变化的改造工程，应报规划部门审批通过，应按照现行国家及地方消防技术标准进行核对并分类。

3.1.2 新增建筑构件的燃烧性能和耐火极限应现行国家及地方消防技术标准进行设计，保留建筑构件可维持现状。

#### 3.2 防火分区和平面布置

3.2.1 平面布置宜将对人员疏散要求高的场所设置于下部楼层。

3.2.2 既有建筑原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并且没有布置在人员密集场所的上一层、下一层或贴邻时，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”。

3.2.3 既有建筑原消防水泵设置在地下三层及以下或室内地面与室外出入口地坪高差大于 10m 的地下楼层，当提升泵房楼层位置或埋深确有困难时，可维持现位置，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。

### 3.3 安全疏散和避难

3.3.1 依据现行技术标准，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前室或防火隔间进入。

3.3.2 图书馆、展览建筑、会议中心及类似使用功能的改造工程，地上既有开敞楼梯间难以改造为封闭楼梯间，当楼梯间与开敞式外廊相连接时，可维持地上既有疏散楼梯的开敞形式。

3.3.3 改造工程保留或保留洞口的疏散门和安全出口，当其净宽度应符合现行国家标准《建筑设计防火规范》GB50016 规定的该使用功能疏散门和安全出口最小净宽度要求。

### 3.4 建筑构造

3.4.1 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。

3.4.2 住宅公共部分的剪刀楼梯间共用前室与消防电梯前室合用时，既有合用前室的使用面积和尺寸可维持现状，但使用面积不应小于 10 m<sup>2</sup>。如果改变使用功能，如住宅改为公建（如公寓（公寓、办公等）），消防应根据现有规范要求设计。

3.4.1 建筑外墙上新增或更换有耐火完整性要求的外门、窗应符合现行国家标准《建筑设计防火规范》GB50016 的规定，未做更换的外门、窗可维持现状。

3.4.3 外墙保温改造材料的燃烧性能应符合现行国家标准《建筑设计防火规范》GB50016 的规定。当外立面改造不涉及外墙保温改造时，保留的外墙保温材料可维持现状。

3.4.4 改造工程中除保留区域以外，采用的装修材料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。

### 3.5 灭火救援设施

3.5.1 当改造工程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 规定的场地内消防车道相关设计要求，但满足原建筑消防竣工的规范标准，可维持原建筑场地内消防车道现状。

3.5.2 当高层建筑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 规定的消防车登高操作场地相关设计要求，但满足原建筑消防竣工的规范标准并验收合格的，登高场地现状要求可维持原消防验收时时执行的规范。

## 4 消防设施

### 4.1 室外消火栓系统

4.1.1 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从同一市政给水不同路段干管引入，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。

### 4.2 新增消火栓系统

4.2.1 体积大于 5000m<sup>3</sup>、不超过 10000m<sup>3</sup> 且未设置室内消火栓系统的办公建筑、教学建筑和其他单、多层民用建筑，当局部改为展览、商店、旅馆、医疗、老年人照料设施和图书馆等功能时，应增设室内消火栓系统。

4.2.2 按现行标准要求设消火栓系统的建筑所有场所（不能用水扑救的除外）都要设消火栓保护。当非改造区域因继续使用等原因暂时无法增设时，允许仅在改造区域内增设，但应为其他区域后续增设室内消火栓系统预留条件。

### 4.3 新增自动喷水灭火系统

4.3.1 多层建筑增设幼儿园、老年人照料设施，地下建筑或地下室（含半地下室）增设商店，新增回风道（管）集中空调系统的建筑，需要增设自动喷水灭火系统，其余功能按现行规范执行。

4.3.2 建筑内部净空高度超过 12m, 按现行消防技术标准应设置自动喷水灭火系统的部位, 当消防水源改造困难无法增加消防用水量, 或受建筑条件制约难以设置自动喷水灭火系统时, 可采用自动跟踪定位射流等灭火系统。

#### 4.4 增加消防用水量

4.4.1 按现行标准要求增加消防水池储水容积, 按标准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。

4.4.2 按现行标准要求增加消防水池储水容积, 保留使用的消防水池, 其有效储水容积计算方式可不按现行消防技术标准核算, 原有效储水容积不变。

4.4.3 按现行标准要求增加消防供水量后, 原有消防供水管道不能满足现行规范最小管径要求但经计算满足系统工作压力要求时, 可按原有管道管径设计。同时, 原有管道的材质等性能参数须满足现行规范要求。

#### 4.4 消防水泵房

4.4.1 消防给水系统改造中, 当消防用水量、水压均不增加时, 原消防水泵可保留使用, 增加时应对原消防水泵流量、扬程进行校核, 不满足要求的消防水泵应予以更换。

4.4.2 消防水泵房不在改造区域内的消火栓系统改造, 校核消防水泵扬程时, 消火栓水枪充实水柱应执行现行消防技术标准, 消火栓栓口动压可不执行现行消防技术标准, 允许执行原标准, 但应满足水枪充实水柱要求。

4.4.3 消防给水系统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; 局部改造时未设置上述启泵控制装置的系统, 原消火栓箱内的消防水泵启泵按钮应保留, 作为启泵信号。

#### 4.5 屋顶消防水箱

4.5.1 高位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。

#### 4.6 防烟和排烟设施

##### 4.6.1 防烟设计改造

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 $1\text{ m}^2$ 的固定窗、可开启外窗或开口的改造工程。

1. 当不涉及相关的楼梯间改造时，可维持既有建筑楼梯间门窗现状。
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直通室外的疏散门，可作为该楼梯间顶部的固定窗使用。
3. 避难层不靠外墙的楼梯间，当在顶部设置直接对外的固定窗确有困难时，可在楼梯间与避难空间的隔墙上设置固定窗。
4. 住宅剪刀楼梯间原合用加压送风系统，由于送风竖井建筑条件限制分设系统确有困难时，可维持原系统形式。
5. 当不涉及相关合用前室、消防电梯前室及封闭楼梯间及防烟楼梯间改造时，加压风机入口至室外段、排烟风机出口至室外段可以采用原设计中的土建风道，但土建风道应密闭不漏风、光滑。

##### 4.6.2 自然排烟设计改造

设置自然排烟设施的场所，自然排烟口有效面积应符合现行国家标准《建筑防烟排烟系统技术标准》GB51251的规定，不符合时应增设机械排烟设施，当确有困难时，可维持自然排烟口现状，但应满足以下要求：

1. 建筑空间净高小于或等于 $6\text{m}$ 的场所，可开启外窗面积不小于该房间面积的 $2\%$ ，或根据该场所火灾规模和安全疏散所需最小清晰高度经计算确定；
2. 净高大于 $6\text{m}$ 的场所、中庭的自然排烟口面积不应小于该场所面积的 $5\%$ ；

3. 自然排烟口应设置在外墙上方或屋顶上，其开窗角度应大于  $30^{\circ}$ ，并应设置手动开启装置，设置在高位不便于直接开启的自然排烟窗（口），应设置距地面高度  $1.3\text{m}\sim 1.5\text{m}$  的手动开启装置。

#### 4.6.3 机械排烟设计改造

1. 当原排烟系统、排烟竖井处于改造区域内时，应按现行国家标准《建筑防烟排烟系统技术标准》GB5125 的相关规定进行设计。

2. 在其建筑功能、性质、防火分区不变的前提下对建筑的局部楼层或区域重新分隔改造，当原排烟系统在不涉及改造的范围内时，可利用原有排烟系统承担改造范围的排烟，排烟风机风量应符合现行国家标准《建筑防烟排烟系统技术标准》GB5125 的相关规定。

3. 当原有排烟井不在涉及改造的范围内时，可维持原有排烟竖井不变，但应根据排烟系统风量复核排烟井设计风速不应大于  $15\text{m/s}$ ；当原有排烟井在改造范围内时应符合现行国家标准《建筑防烟排烟系统技术标准》GB5125 中 4.4.7 条规定。

4. 机械排烟系统改造，排烟口排烟量可按风口有效面积与风速乘积计算，风口风速不宜大于  $10\text{m/s}$ 。

4.6.4 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，风机可放置于室外，但应设置满足风机防护、通风散热及检修要求的防护罩。

## 5 消防电气

### 5.01 消防电源及其配电

5.1.1 应根据改造后的建筑功能分类，按现行标准确定消防负荷等级。

5.1.2 改造区域内的消防电源及其配电系统、消防与非消防电线电缆选型与敷设应满足现行设计标准的要求。

5.1.3 申请备用市政电源确有困难时，可采用独立于正常电源的发电机组、蓄电池组作为应急电源，电源改造执行现行标准。

5.1.4 非消防配电回路应根据现行设计标准设置电气火灾监控系统。

## 5.2 火灾自动报警系统

5.2.1 整体改造时，应按现行设计标准设置火灾自动报警系统。且设有火灾自动报警系统时，应设置防火门监控系统、消防电源监控系统、电气火灾监控系统。

5.2.2 局部改造时，改造区域内的新增及改造的电气消防设备应符合现行设计标准的要求。火灾自动报警系统应接入原系统，消防电源及其配电系统、防火门监控系统、消防电源监控系统、电气火灾监控系统等可维持原设计。

5.2.3 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报警装置。

## 5.3 消防应急照明和疏散指示系统

5.3.1 当整体改造时，应符合现行设计标准的要求。

5.3.2 局部改造时，改造区域内的应急照明和疏散标志灯具应符合现行设计标准的要求，其他消防应急照明和疏散指示系统等可维持原设计。

## 6 附则

6.0.1 对于指南中的“确有困难”判断，需要提交建设单位确有困难的情况说明及相关佐证材料，设计单位的现场踏勘记录及技术分析说明，施工图审查单位的现场踏勘复核意见。

## 业态互换种类

一、商业、办公建筑内部的业态调整或者互换的种类包括：商店、酒店、棋牌、旅馆、超市、网络配送超市（不对外开放）、网吧、餐饮、娱乐、影剧院、健身房、K 歌、沐足、培训机构、金融保险服务、宠物医院、月子中心、眼科、口腔、体检、美容、诊所等需要取得《医疗机构执业许可证》的医疗机构、展览馆、博物馆、文化创意。

二、商业建筑内部的业态调整种类：商店、酒店、棋牌、旅馆、超市、网络配送超市（不对外开放）、网吧、餐饮、娱乐、影剧院、健身房、K 歌、沐足、培训机构、金融保险服务、宠物医院、月子中心、眼科、口腔、体检中心、美容、诊所等需要取得《医疗机构执业许可证》的医疗机构、展览馆、博物馆、文化创意。

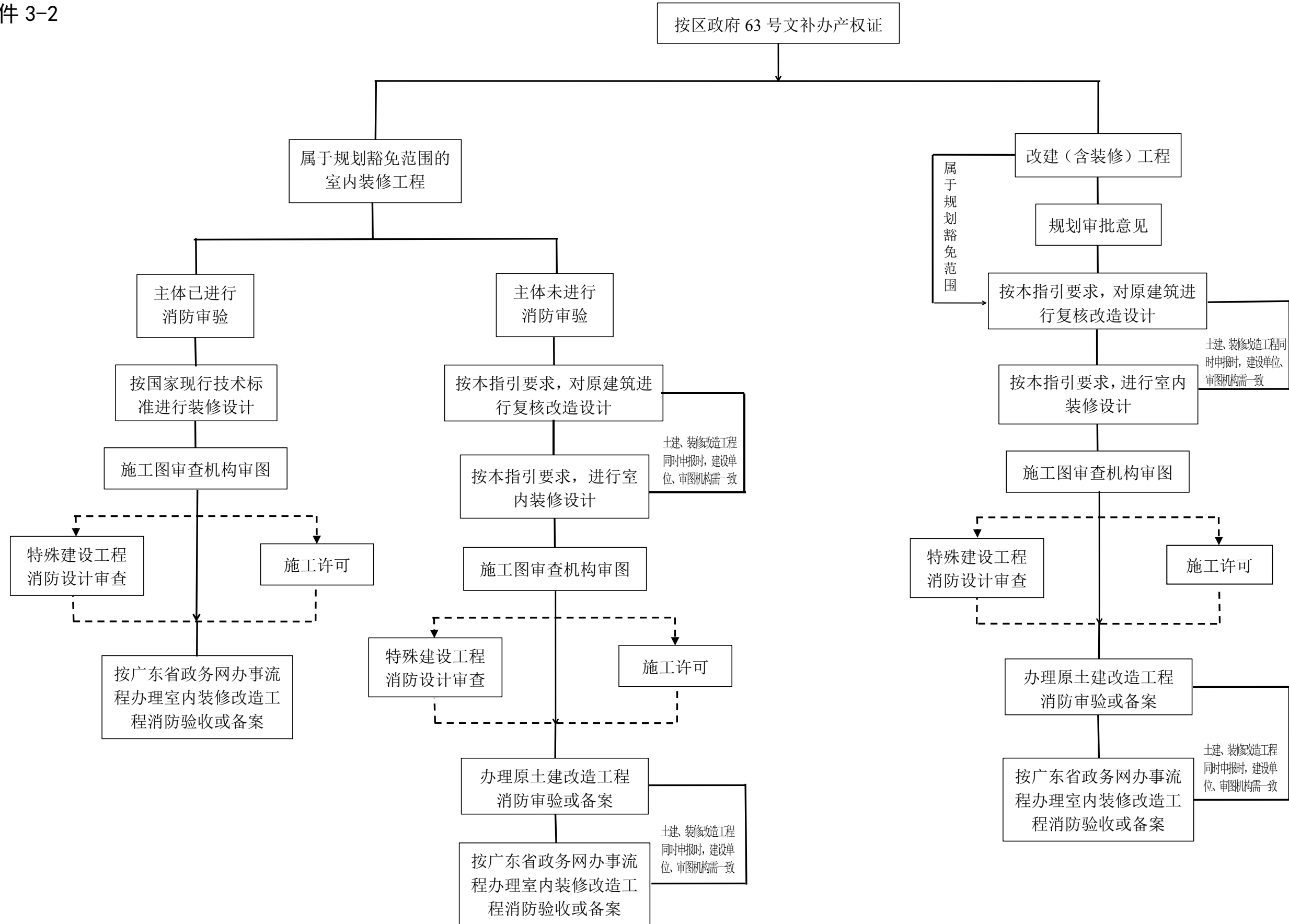
## 属于区政府 63 号文范围的微改造项目消防 申报要求及流程

一、各镇（街道）或工业园区需要按照国家现行法律法规、现行技术标准（适用原标准的除外），结合《南海区微改造消防设计审查工作指南》的要求，开展消防技术可行性研究，评估结果可行的，方可向我局申报消防审验（备案）。

二、原建筑未办理土建消防验收的建筑物的，需按本办法要求，对原建筑进行复核改造设计、施工，主体验收合格后，方可开展室内二次装修工程；当原土建改造工程与室内装修改造工程同时申报的，装修工程的建设单位需与土建工程的建设单位一致，施工图审查机构一致。

三、除按照广东省政务网的消防改建工程办事指南要求，在系统上传提交相应资料外，还需在系统上提交补办的房产证或原土建竣工验收备案证明文件。

四、附件 3-2 流程图中虚线部分表示可选项，即达到施工许可条件的，需要办理施工许可手续，属于特殊工程的，需要办理特殊建设工程消防设计审查。



## 附件 4-1

# 复工的既有建筑消防审验申报要求及办事流程

一、按国家现行规范，结合《指南》进行消防设计、施工改造及消防审验（备案）。

二、复工前原建筑主体、消防设施工程已按原许可审批意见经完成施工，可按原消防审批时执行的规范进行验收（备案）。

三、复工前建筑主体整体或部分已完成建设，主体建筑不具备按现行规范改造条件：

（一）复工后存在对原建筑局部改建的工程。建筑主体已建成，不具备按现行规范改造条件的，在取得规划许可变更、施工许可变更手续后，对已建成的土建部分，可按原消防审批许可所执行的国家规范、设计图纸进行消防验收；复工后新建、改建的土建部分及整体消防设施工程，需按国家现行技术标准，结合《指南》要求进行消防审验或备案。

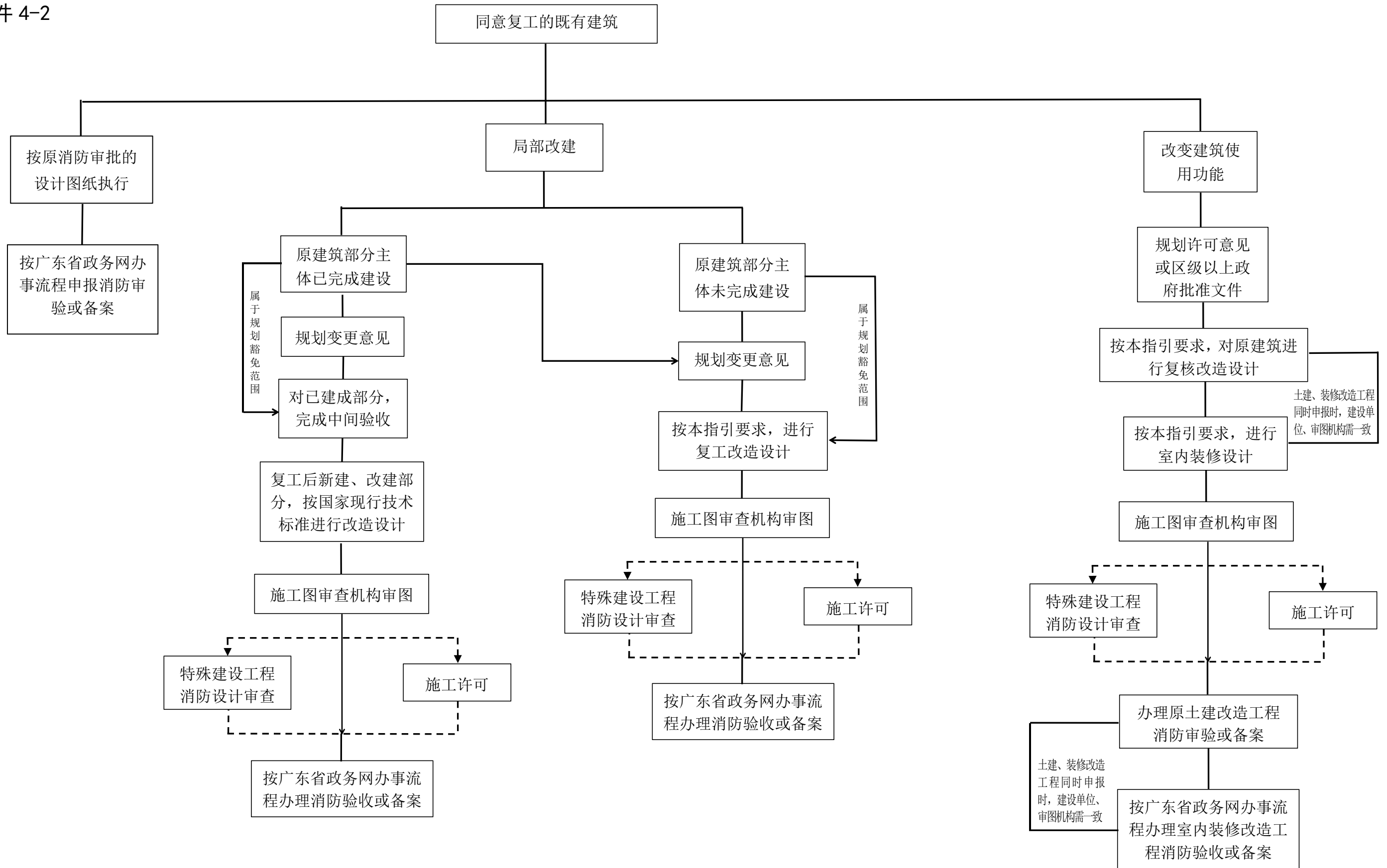
（二）涉及改变建筑使用功能的工程。复工前建筑主体已建成，不具备按现行规范改造条件的，主体建筑在按原规划、消防审批通过的功能及图纸施工并完成消防验收（备案）手续后，方可按照国家现行规范开展新的功能改造。

四、其他要求需按照广东省政务网的改建工程办事指南的要求，在系统上传提交相应资料，申报消防审验或备案。

五、原土建改造工程与室内装修改造工程同时进行时，装修工程的建设单位需与土建工程的建设单位一致，施工图审查机构一致。

六、附件 4-2 流程图中虚线部分表示可选项，即达到施工许可条件的，需要办理施工许可手续，属于特殊工程的，需要办理特殊建设工程消防设计审查。

附件 4-2



## 按工程建设基本流程取得竣工验收备案表或 房产证的合法既有建筑改造工程消防 申报要求及办事流程

一、按照广东省政务网的消防改建工程办事指南的要求，在系统上传相应申报资料，办理消防审验或备案手续。

二、符合施工许可要求，未办理施工许可手续擅自开工，按相关规定完成行政处罚后方可申报消防审验、备案手续。

三、1998 年前取得房产证的消防改建工程，可不收取原土建消防验收资料。

四、改造设计文件需包括改建前后对比图纸及设计说明，审图机构对其复核并在消防审查意见中明确。

五、历史原因无法提供原建筑竣工图或设计图的，设计单位需要根据现场踏勘情况，复核出具相应的改造设计文件，并对设计文件负责；施工图审查机构需要到现场进行踏勘，审查设计文件是否真实反映现场情况。

六、附件 5-2 流程图中虚线部分表示可选项，即达到施工许可条件的，需要办理施工许可手续，属于特殊工程的，需要办理特殊建设工程消防设计审查。

附件 5-2

