

公 开

上海市住房和城乡建设管理委员会文件

沪住建规范〔2020〕3号

上海市住房和城乡建设管理委员会 关于印发《上海市建筑装饰装修工程管理 实施办法》的通知

各有关单位：

现将《上海市建筑装饰装修工程管理实施办法》印发给你们，请遵照执行。

二〇二〇年二月十四日

上海市建筑装饰装修工程管理实施办法

为贯彻落实党中央、国务院和市委市政府关于深化“放管服”改革和优化营商环境的部署要求，加快推进本市工程建设项目审批制度改革试点工作，进一步优化本市建筑装饰装修工程审批和监管流程，方便企业办事，强化事中事后监管，根据《上海市人民政府关于印发〈上海市工程建设项目审批制度改革试点实施方案〉的通知》（沪府规〔2018〕14号），特制订本实施办法。

一、适用范围

本市行政区域内总投资100万元及以上或者建筑面积300平方米及以上的既有建筑物的装饰装修活动及其监督管理，适用本实施办法。

本实施办法所称的既有建筑物，是指已取得房屋所有权或者使用权且交付投入使用的合法的非居住类房屋建筑。

本实施办法所称的装饰装修活动，是指为保护建筑物的主体结构、完善建筑物的使用功能和美化建筑物，采用装饰装修材料或者饰物，对建筑物的内外表面及空间进行的各种处理过程。

家庭居室装修工程、居住类房屋修缮工程、抢险救灾及其他临时性房屋建筑、农民自建低层住宅及其附属设施和其他非

独立法人组织实施的装饰装修工程，以及涉及市人民政府确定的特定区域内的房屋立面改造工程、需要变动主体承重结构的建筑物或者构筑物的大修工程、拆除重建、加高加层、建筑面积调整等工程不适用本实施办法。

各级人民政府根据项目实际情况，认为需要列入建筑装饰装修工程的，可以适用本实施办法。

二、职责分工

市建设行政主管部门负责本市行政区域内建筑装饰装修工程的综合协调和监督指导。

区建设行政主管部门和特定地区管委会负责所辖区域内建筑装饰装修工程的综合监督管理。区建设行政主管部门或者其委托的建筑业管理部门负责所辖区域内建筑装饰装修工程的施工许可审批、质量安全监督和竣工验收及备案等日常工作。

三、工程分类

本市建筑装饰装修工程分为一般类建筑装饰装修工程（以下简称“一般类装修工程”）和特殊类建筑装饰装修工程（以下简称“特殊类装修工程”）两类。

（一）特殊类装修工程

本实施办法所称的特殊类装修工程，是指包含建筑主体和承重结构变动、使用功能调整、消防设施变动、房屋立面改动

等可能影响公民生命财产安全和公共利益的各种装饰装修活动。

存在下列情形之一的，应当列入特殊类装修工程：

1、涉及建筑主体和承重结构变动的，包括：

（1）梁、板、柱等主体和承重结构局部改动的（局部管道施工开孔除外）；

（2）整体或局部结构加固的；

（3）建筑物内部加装、改装电梯的（既有多层住宅加装电梯除外）；

（4）因使用功能调整等产生荷载增加的。

2、涉及消防设施变动的，包括：

（1）防火分区、防烟分区重新调整的；

（2）改动疏散楼梯及疏散走道的；

（3）改动室内消火栓系统的；

（4）改动自动喷水灭火等水灭火系统的；

（5）改动气体灭火及其他灭火系统的；

（6）改动建筑给排水、消防电气、机械防烟系统、机械排烟系统、机械通风空调系统、正压送风系统的；

（7）改动原有消防性能化设计的；

（8）建筑面积大于（含）300 平方米并涉及喷淋、火灾报警探测器等末端消防设施局部改动的。

3、涉及房屋立面改动的，包括：

（1）涉及玻璃幕墙、石材幕墙、玻璃顶棚、玻璃吊顶、防护栏杆改变的；

（2）涉及其他房屋外围护结构及其装饰层的外部轮廓局部变动的。

4、涉及功能调整的，并经市、区政府书面认定，需要列入建筑装饰装修工程的。

（二）一般类装修工程

本实施办法所称的一般类装修工程，是指除特殊类装修工程范围之外的建筑装饰装修工程，即不涉及建筑主体和承重结构变动、不改变建筑原有使用功能、不改动消防设施、不涉及房屋立面改动以及其他可能影响公民生命财产安全和公共利益的装饰装修活动。

四、办理阶段和事项

本市建筑装饰装修工程按照一般类装修工程和特殊类装修工程实行差别化管理、分类审批。建设单位一次申报多个建筑单体或者部位实施装饰装修的，凡有一个及以上建筑单体或部位涉及特殊类装修内容的，该装饰装修工程按照特殊类装修工程进行审批和监管。

（一）一般类装修工程

推行承诺告知，简化事前审批，强化对企业承诺后履约行

为的批后监管。按阶段分别办理以下事项：

施工许可阶段：建设单位在线申领施工许可证；

施工过程阶段：质量安全监督机构实施监督抽查，记录抽查结果，不再出具质量监督报告；

竣工验收阶段：建设单位自行验收，在线自行报送验收信息并获取告知性备案凭证。

（二）特殊类装修工程

按照国家和本市工程建设规范强制性标准要求，加强对质量和安全的监管。按阶段分别办理以下事项：

施工许可阶段：建设单位在线办理施工图设计文件审查和申领施工许可证；

施工过程阶段：质量安全监督机构对施工过程实施监督检查；

竣工验收阶段：建设单位在线办理竣工验收和备案。

五、办理方式、时限、流程和申报材料

（一）办理方式

建设单位通过上海市政府“一网通办”总门户下的上海市工程建设项目审批管理系统（以下简称审批管理系统）实行网上“一站式”办理，无需到实体窗口申请和递交资料。电子图纸和附件资料结合装修工程实际，按照《电子图纸和资料格式、命名、签名和上传规则》进行编制和上传。

（二）办理时限

一般类装修工程累计办理时限为 2 个工作日，其中施工许可阶段办理时限为自受理之日起 2 个工作日，竣工验收阶段办理时限为当场在线办理。

特殊类装修工程累计办理时限为 14 个工作日，其中施工许可阶段办理时限为自受理之日起 7 个工作日，包括施工图设计文件审查 5 个工作日、施工许可证核发 2 个工作日；竣工验收阶段办理时限为自受理之日起 7 个工作日，包括竣工验收 5 个工作日、验收备案 2 个工作日。

（三）施工许可阶段的办理流程 and 材料

建设单位在项目已获得批准且设计、施工等企业已确定后进入施工许可阶段，建设管理部门协调施工许可阶段的各项手续办理。

项目依法应当招标的，建设单位应当在办理施工许可前，按照国家和本市建设工程招标投标管理规定的有关要求，完成有关的招标投标活动。

1、建设单位申领施工许可证时，应当在线提交以下资料：

（1）《上海市建筑装饰装修工程施工许可申请表》；

（2）既有建筑物所有权证（通过租赁方式取得既有建筑物的使用权的，需一并提交租赁合同和既有建筑物所有权人同意进行装饰装修的相关证明文书）；

(3) 申领建筑工程施工许可的相关承诺书;

(4) 按照规定格式完成的施工图(图纸必须由设计单位和设计负责人进行电子签章。设计负责人为非注册执业人员的,应当使用带个人签名的电子签章;设计负责人为注册执业人员的,应当使用带执业印章的电子签章)和相关材料等。

2、建筑装饰装修工程有下列情形之一的,建设单位在申请办理施工许可证时,还应提交以下材料:

(1) 涉及存在《现有建筑抗震鉴定与加固规程》(DGJ08-81-2015)规定情形的、增加荷载超过设计荷载值 5% 的、涉及 2000 年之前建造且低于《建筑抗震设计规范》(DBJ08-9-92)(1996 年局部修订增补)标准设计等情形的,应当增加提交第三方机构出具的房屋安全检测鉴定报告(含抗震鉴定报告);

(2) 涉及超限高层建筑的项目,应当提交市抗震办出具的抗震设防专项审查意见;

(3) 涉及超出现行技术规范规程设计的建筑或者体型特别不规则的多层建筑,建设单位应当提交自行组织的抗震设防专项专家论证意见;

(4) 涉及玻璃幕墙改动的,应当增加提交玻璃幕墙结构安全性论证报告、光反射环境影响技术评估报告及专家论证报告;

(5) 经市、区人民政府根据项目实际情况，认为需要列入建筑装饰装修项目的，应当提交书面认定资料。

3、申请提交

建设单位审核申报材料 and 图纸资料完整且真实无误后，在线提交施工许可申请。

4、申请受理和发证

对于一般类装修工程，建设管理部门自正式受理之日起 2 个工作日之内完成施工许可证审批。

对于特殊类装修工程，建设管理部门受理后，将项目信息发送至施工图设计文件审查机构，同步开展施工图审查、施工许可证审批工作。

对于符合法定审批条件的，建设管理部门将审批结果通知建设单位，并将信息同步发送规划资源、房管、文物、城管等行政管理部门，以便相关职能部门就项目是否规避建设工程规划许可、是否规避涉及历史文化风貌区、优秀历史保护建筑、不可移动文物保护单位等相关批准手续，以及项目是否属违法建筑、是否存在违法搭建等违法违规情况开展事中事后监管。

(四) 竣工验收和备案阶段的办理流程 and 材料

建设单位依法自行组织工程质量验收后，正式进入竣工验收阶段。

1、建设单位办理竣工验收和备案，应当在线提交以下资

料:

(1)《上海市建筑装饰装修工程竣工验收申请表》;

(2)项目竣工验收报告;

(3)按照规定格式完成的施工竣工图(图纸必须由设计单位和设计负责人进行电子签章。设计负责人为非注册执业人员的,应当使用带个人签名的电子签章;设计负责人为注册执业人员的,应当使用带执业印章的电子签章)和相关材料等。

2、申请提交

建设单位在审核信息和图纸资料完整且真实无误后,在线提交竣工验收和备案申请,对于一般类装修项目,系统自动生成《上海市一般类装饰装修工程竣工验收告知性备案凭证》。

3、申请受理、验收和备案(仅限特殊类装修工程)

建设行政管理部门受理后,同步开展质量验收和消防验收工作。涉及消防设施变动的,建设行政管理部门出具消防验收或备案意见。质量验收和消防验收通过后,建设行政管理部门在线向建设单位出具竣工验收合格通知书。

六、明确产权人、参建各方和第三方机构的主体责任

(一)房屋产权人应当加强对建筑装饰装修活动的管理,并对建筑结构和消防安全等负责。建设单位会同设计单位共同负责界定建筑装饰装修工程类别(一般类或者特殊类),并按界定的分类办理相关施工许可和竣工验收手续。未经办理相关

手续的，不得施工或者交付使用。

（二）建设单位应当根据建筑装饰装修工程的类型、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。涉及特殊类装修工程施工的，建设单位应当委托具有相应资质的施工总承包单位承接。对于一般类装修工程，设计项目负责人可以由非注册执业资格的工程技术人员担任；对于特殊类装修工程，设计和施工项目负责人应当由相应的注册执业资格人员担任。

（三）施工图审查机构仅对特殊类装修工程施工图中涉及结构和消防安全等是否符合有关法律法规及工程建设强制性标准等内容进行审查，并对审查结果负责；除此之外的其他装饰装修设计文件内容由建设单位和设计单位分别承担相应的主体责任。

七、强化监督管理的要求

（一）**建立事中事后监管制度。**建设行政管理部门在日常监督管理基础上，适时开展建筑装饰装修工程专项安全、质量检查，加大对装饰装修项目的监督管理力度。同时，根据装饰装修项目特点，深入开展安全隐患和风险的排查整治。

（二）**强化分类执法检查。**对于一般类装修工程，根据项目规模、参建单位的管理水平和信用等级等因素采用随机抽查的方式，重点就承诺事项的履约情况进行日常监督检查。总投

资额 100 万至 1000 万元之间的装修工程，每季度在建项目抽取比例不少于该类工程总数的 30%；总投资额 1000 万元及以上的装修工程，每季度在建项目抽取比例不少于该类工程总数的 50%。对于特殊类装修工程，加强项目质量安全的监督管理，按照现行的质量安全监督方式从严监管。

（三）建立健全诚信体系建设。加强对项目参建各方日常动态管理，建设、设计、施工、监理等参建单位应当严格按照项目申报内容和行政管理规定进行设计、施工和监理等经营活动。

（四）依法依规从严追究责任。各级建设行政管理部门在事中事后监管过程中，发现建设单位将特殊类装修工程按照一般类装修工程申报的，应当责令建设单位停止施工、限期整改、重新申领施工许可证；拒不改正的，可依法撤销施工许可证，并按有关规定记入责任企业和直接责任人员的信用档案，有关信用信息在上海市建设市场管理信息平台上予以曝光；情节严重的，依法追究责任单位的项目负责人的法律责任和行政责任，将其纳入“失信名单”，停止其一定期限的经营活动。

各级建设行政管理部门发现建设单位将应当办理《建设工程规划许可证》的工程按照建筑装饰装修工程申报的，应当撤销施工许可证，依法移送相关管理部门查处，并按有关规定记入责任企业和直接责任人员的信用档案，有关信用信息在上海

市建设市场管理信息平台上予以曝光。

（五）积极发挥行业协会作用。相关行业协会应当大力倡导诚信经营、合法经营，制定行业自律规则、完善行规行约，对会员单位的违法违规和失信行为进行相应惩戒，实现行业有序健康发展。

八、其他事项

（一）建设单位可以通过审批管理系统，向建设行政管理部门或者特定地区管委会在线咨询相关办事流程或者技术征询，相关职能管理部门应当在规定时限内在线答复。

（二）本市建筑装饰装修工程采用施工许可证电子证照和竣工验收备案证书电子证照，相关的电子证照与纸质批准文件具有同等法律效力，建设单位可自行下载、打印。

（三）本市总投资额 100 万元以下或者建筑面积 300 平方米以下的一般类装修工程，参照执行本实施办法；各区政府另有规定的，从其规定。

九、施行日期

本实施办法自 2020 年 3 月 1 日起在全市施行，有效期至 2025 年 2 月 28 日。经报请市政府同意，原《上海市建筑装饰装修工程审批制度改革试点实施办法》（沪建审改〔2018〕3 号）文废止。自施行之日起，建筑装饰装修工程施工许可办事统一纳入审批管理系统，原上海市建设工程管理信息平台中建筑装

饰装修工程施工许可办事入口关闭。

附件：1、《上海市建筑工程竣工验收备案凭证（一般类装修工程）》

2、《上海市建筑工程竣工验收合格通知书（特殊类装修工程）》

附件 1:

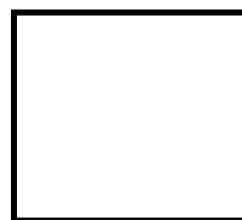
上海市建筑工程竣工验收备案凭证 (一般类装修工程)

编号: 联审竣工验收编号

***** (建设单位):

你单位编号为:***** (联审编号) 的*****
(项目名称) 已于_____年____月____日完成一般类建筑装饰
装修工程竣工验收备案。

特发此凭证。



二维码

年 月 日

附件 2:

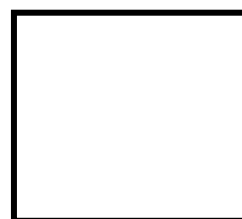
上海市建筑工程竣工验收合格通知书 (特殊类装修工程)

编号: 联审竣工验收编号

***** (建设单位):

你单位编号为:***** (联审编号) 的*****

(项目名称) 已于____年__月__日完成特殊类装建筑装饰
装修工程的竣工验收, 特发此通知书。



二维码

**建设行政管理部门

年 月 日

上海市住房和城乡建设管理委员会办公室 2020 年 2 月 18 日印发

建设工程消防设计审查验收管理暂行规定

《建设工程消防设计审查验收管理暂行规定》已经 2020 年 1 月 19 日第 15 次部务会议审议通过，现予公布，自 2020 年 6 月 1 日起施行。

住房和城乡建设部部长 王蒙徽

2020 年 4 月 1 日

建设工程消防设计审查验收管理暂行规定

第一章 总则

第一条 为了加强建设工程消防设计审查验收管理，保证建设工程消防设计、施工质量，根据《中华人民共和国建筑法》《中华人民共和国消防法》《建设工程质量管理条例》等法律、行政法规，制定本规定。

第二条 特殊建设工程的消防设计审查、消防验收，以及其他建设工程的消防验收备案（以下简称备案）、抽查，适用本规定。

本规定所称特殊建设工程，是指本规定第十四条所列的建设工程。

本规定所称其他建设工程，是指特殊建设工程以外的其他按照国家工程建设消防技术标准需要进行消防设计的建设工程。

第三条 国务院住房和城乡建设主管部门负责指导监督全国建设工程消防设计审查验收工作。

县级以上地方人民政府住房和城乡建设主管部门（以下简称消防设计审查验收主管部门）依职责承担本行政区域内建设工程的消防设计审查、消防验收、备案和抽查工作。

跨行政区域建设工程的消防设计审查、消防验收、备案和抽查工作，由该建设工程所在行政区域消防设计审查验收主管部门共同的上一级主管部门指定负责。

第四条 消防设计审查验收主管部门应当运用互联网技术等信息化手段开展消防设计审查、消防验收、备案和抽查工作，建立健全有关单位和从业人员的信用管理制度，不断提升政务服务水平。（全条为新的变化）

第五条 消防设计审查验收主管部门实施消防设计审查、消防验收、备案和抽查工作所需**经费**，按照《中华人民共和国行政许可法》等有关法律法规的规定执行。（全条为新的变化）

第六条 消防设计审查验收主管部门应当及时将消防验收、备案和抽查情况告知消防救援机构，并与消防救援机构**共享**建筑平面图、消防设施平面布置图、消防设施系统图等资料。（全条为新的变化）

第七条 从事建设工程消防设计审查验收的工作人员，以及建设、设计、施工、工程监理、**技术服务**等单位的从业人员，应当具备相应的专业技术能力，定期参加职业培训（注：新的变化）。（多次提到技术服务单位）

第二章 有关单位的消防设计、施工质量责任与义务

第八条 **建设单位**依法对建设工程消防设计、施工质量负首要责任。设计、施工、工程监理、**技术服务**等单位依法对建设工程消防设计、施工质量负主体责任。建设、设计、施工、工程监理、**技术服务**等单位的从业人员依法对建设工程消防设计、施工质量承担相应的个人责任。（多次提到技术服务单位）

第九条 **建设单位**应当履行下列消防设计、施工质量责任和义务：

(一) 不得明示或者暗示设计、施工、工程监理、**技术服务**等单位及其从业人员违反建设工程法律法规和国家工程建设消防技术标准，降低建设工程消防设计、施工质量；(多次提到技术服务单位)

(二) 依法申请建设工程消防设计审查、消防验收，办理备案并接受抽查；

(三) 实行工程监理的建设工程，依法将消防施工质量委托监理；

(四) 委托具有相应资质的设计、施工、工程监理单位；

(五) 按照工程消防设计要求和合同约定，选用合格的消防产品和满足防火性能要求的建筑材料、建筑构配件和设备；

(六) 组织有关单位(设计、施工、工程监理和技术服务等)进行建设工程**竣工验收**时，对建设工程是否符合消防要求进行查验；(解读和原文不同)

(七) 依法及时向档案管理机构移交建设工程消防有关档案。

第十条 设计单位应当履行下列消防设计、施工质量责任和义务：

(一) 按照建设工程法律法规和国家工程建设消防技术标准进行设计，编制符合要求的消防设计文件，不得违反国家工程建设消防技术标准强制性条文；

(二) 在设计文件中选用的消防产品和具有防火性能要求的建筑材料、建筑构配件和设备，应当注明规格、性能等技术指标，符合国家规定的标准；

(三) 参加建设单位组织的建设工程竣工验收，对建设工程消防设计实施情况签章确认，并对建设工程消防设计质量负责。

第十一条 施工单位应当履行下列消防设计、施工质量责任和义务：

(一) 按照建设工程法律法规、国家工程建设消防技术标准，以及经消防设计审查合格或者满足工程需要的消防设计文件组织施工，不得擅自改变消防设计进行施工，降低消防施工质量；

(二) 按照消防设计要求、施工技术标准 and 合同约定检验消防产品和具有防火性能要求的建筑材料、建筑构配件和设备的质量，使用合格产品，保证消防施工质量；

(三) 参加建设单位组织的建设工程竣工验收，对建设工程消防施工质量签章确认，并对建设工程消防施工质量负责。

第十二条 工程监理单位应当履行下列消防设计、施工质量责任和义务：

(一) 按照建设工程法律法规、国家工程建设消防技术标准，以及经消防设计审查合格或者满足工程需要的消防设计文件实施工程监理；

(二) 在消防产品和具有防火性能要求的建筑材料、建筑构配件和设备使用、安装前，核查产品质量证明文件，不得同意使用或者安装不合格的消防产品和防火性能不符合要求的建筑材料、建筑构配件和设备；

(三) 参加建设单位组织的建设工程竣工验收，对建设工程消防施工质量签章确认，并对建设工程消防施工质量承担监理责任。

第十三条 提供建设工程消防设计图纸技术审查、消防设施检测或者建设工程消防验收现场评定等服务的**技术服务**机构，应当按照建设工程法律法规、国家工程建设消防技术标准和国家有关规定提供服务，并对出具的意见或者报告负责。(多次提到技术服务单位)

第三章 特殊建设工程的消防设计审查

第十四条 具有下列情形之一的建设工程是特殊建设工程：

（一）总建筑面积大于二万平方米的体育场馆、会堂，公共展览馆、博物馆的展示厅；

（二）总建筑面积大于一万五千平方米的民用机场航站楼、客运车站候车室、客运码头候船厅；

（三）总建筑面积大于一万平方米的宾馆、饭店、商场、市场；

（四）总建筑面积大于二千五百平方米的影剧院，公共图书馆的阅览室，营业性室内健身、休闲场馆，医院的门诊楼，大学的教学楼、图书馆、食堂，劳动密集型企业的生产加工车间，寺庙、教堂；

（五）总建筑面积大于一千平方米的托儿所、幼儿园的儿童用房，儿童游乐厅等室内儿童活动场所，养老院、福利院，医院、疗养院的病房楼，中小学校的教学楼、图书馆、食堂，学校的集体宿舍，劳动密集型企业的员工集体宿舍；

（六）总建筑面积大于五百平方米的歌舞厅、录像厅、放映厅、卡拉OK厅、夜总会、游艺厅、桑拿浴室、网吧、酒吧，具有娱乐功能的餐馆、茶馆、咖啡厅；

（七）国家工程建设消防技术标准规定的一类高层住宅建筑；

（八）城市轨道交通、隧道工程，大型发电、变配电工程；

（九）生产、储存、装卸易燃易爆危险物品的工厂、仓库和专用车站、码头，易燃易爆气体和液体的充装站、供应站、调压站；

（十）国家机关办公楼、电力调度楼、电信楼、邮政楼、防灾指挥调度楼、广播电视楼、档案楼；

（十一）设有本条第一项至第六项所列情形的建设工程；

(十二) 本条第十项、第十一项规定以外的单体建筑面积大于四万平方米或者建筑高度超过五十米的公共建筑。

第十五条 对特殊建设工程实行消防设计审查制度。

特殊建设工程的建设单位应当向消防设计审查验收主管部门申请消防设计审查，消防设计审查验收主管部门依法对审查的结果负责。

特殊建设工程未经消防设计审查或者审查不合格的，建设单位、施工单位不得施工。

第十六条 建设单位申请消防设计审查，应当提交下列材料：

- (一) 消防设计审查申请表；
- (二) 消防设计文件；
- (三) 依法需要办理建设工程规划许可的，应当提交建设工程规划许可文件；
- (四) 依法需要批准的临时性建筑，应当提交批准文件。

第十七条 特殊建设工程具有下列情形之一的，建设单位除提交本规定第十六条所列材料外，还应当同时提交特殊消防设计技术资料：

- (一) 国家工程建设消防技术标准没有规定，必须采用国际标准或者境外工程建设消防技术标准的；
- (二) 消防设计文件拟采用的新技术、新工艺、新材料不符合国家工程建设消防技术标准规定的。

前款所称特殊消防设计技术资料，应当包括特殊消防设计文件，设计采用的国际标准、境外工程建设消防技术标准的中文文本，以及有关的应用实例、产品说明等资料。

第十八条 消防设计审查验收主管部门收到建设单位提交的消防设计审查申请后，对申请材料齐全的，应当出具受理凭证；申请材料不齐全的，应当一次性告知需要补正的全部内容。

第十九条 对具有本规定第十七条情形之一的建设工程，消防设计审查验收主管部门应当自受理消防设计审查申请之日起五个工作日内，将申请材料报送省、自治区、直辖市人民政府住房和城乡建设主管部门组织专家评审。

第二十条 省、自治区、直辖市人民政府住房和城乡建设主管部门应当建立由具有工程消防、建筑等专业高级技术职称人员组成的专家库，制定专家库管理制度。

第二十一条 省、自治区、直辖市人民政府住房和城乡建设主管部门应当在收到申请材料之日起十个工作日内组织召开专家评审会，对建设单位提交的特殊消防设计技术资料进行评审。

评审专家从专家库随机抽取，对于技术复杂、专业性强或者国家有特殊要求的项目，可以直接邀请相应专业的中国科学院院士、中国工程院院士、全国工程勘察设计大师以及境外具有相应资历的专家参加评审；与特殊建设工程设计单位有利害关系的专家不得参加评审。

评审专家应当符合相关专业要求，总数不得少于七人，且独立出具评审意见。特殊消防设计技术资料经四分之三以上评审专家同意即为评审通过，评审专家有不同意见的，应当注明。省、自治区、直辖市人民政府住房和城乡建设主管部门应当将专家评审意见，书面通知报请评审的消防设计审查验收主管部门，同时报国务院住房和城乡建设主管部门备案。

第二十二条 消防设计审查验收主管部门应当自受理消防设计审查申请之日起十五个工作日内出具书面审查意见。依照本规定需要组织专家评审的，专家评审时间不超过二十个工作日。

第二十三条 对符合下列条件的，消防设计审查验收主管部门应当出具消防设计审查合格意见：

- （一）申请材料齐全、符合法定形式；
- （二）设计单位具有相应资质；
- （三）消防设计文件符合国家工程建设消防技术标准(具有本规定第十七条情形之一的特殊建设工程，特殊消防设计技术资料通过专家评审)。

对不符合前款规定条件的，消防设计审查验收主管部门应当出具消防设计审查不合格意见，并说明理由。

第二十四条 实行施工图设计文件联合审查的，应当将建设工程消防设计的技术审查并入联合审查。

第二十五条 建设、设计、施工单位不得擅自修改经审查合格的消防设计文件。确需修改的，建设单位应当依照本规定重新申请消防设计审查。

第四章 特殊建设工程的消防验收

第二十六条 对特殊建设工程实行消防验收制度。

特殊建设工程竣工验收后，建设单位应当向消防设计审查验收主管部门申请消防验收；未经消防验收或者消防验收不合格的，禁止投入使用。

第二十七条 建设单位组织竣工验收时，应当对建设工程是否符合下列要求进行查验：

- （一）完成工程消防设计和合同约定的消防各项内容；

(二) 有完整的工程消防技术档案和施工管理资料(含涉及消防的建筑材料、建筑构配件和设备的进场试验报告)；

(三) 建设单位对工程涉及消防的各分部分项工程验收合格；施工、设计、工程监理、**技术服务**等单位确认工程消防质量符合有关标准；**(多次提到技术服务单位)**

(四) 消防设施性能、系统功能联调联试等内容检测合格。

经查验不符合前款规定的建设工程，建设单位不得编制工程竣工验收报告。

第二十八条 建设单位申请消防验收，应当提交下列材料：

- (一) 消防验收申请表；
- (二) 工程竣工验收报告；
- (三) 涉及消防的建设工程竣工图纸。

消防设计审查验收主管部门收到建设单位提交的消防验收申请后，对申请材料齐全的，应当出具受理凭证；申请材料不齐全的，应当一次性告知需要补正的全部内容。

第二十九条 消防设计审查验收主管部门受理消防验收申请后，应当按照国家有关规定，对特殊建设工程进行现场评定。现场评定包括对建筑物防(灭)火设施的外观进行现场抽样查看；通过专业仪器设备对涉及距离、高度、宽度、长度、面积、厚度等可测量的指标进行现场抽样测量；对消防设施的功能进行抽样测试、联调联试消防设施的系统功能等内容。

第三十条 消防设计审查验收主管部门应当自受理消防验收申请之日起十五日内出具消防验收意见。对符合下列条件的，应当出具消防验收合格意见：

- (一) 申请材料齐全、符合法定形式；
- (二) 工程竣工验收报告内容完备；
- (三) 涉及消防的建设工程竣工图纸与经审查合格的消防设计文件相符；
- (四) 现场评定结论合格。

对不符合前款规定条件的，消防设计审查验收主管部门应当出具消防验收不合格意见，并说明理由。

第三十一条 实行规划、土地、消防、人防、档案等事项联合验收的建设工程，消防验收意见由地方人民政府指定的部门统一出具。（注：新的变化）

第五章 其他建设工程的消防设计、备案与抽查

第三十二条 其他建设工程，建设单位申请施工许可或者申请批准开工报告时，应当提供满足施工需要的消防设计图纸及技术资料。（全条为新的变化，也就是说，其消防设计不需要备案抽查，只需要消防验收备案和抽查）

未提供满足施工需要的消防设计图纸及技术资料的，有关部门不得发放施工许可证或者批准开工报告。

第三十三条 对其他建设工程实行备案抽查制度。

其他建设工程经依法抽查不合格的，应当停止使用。

第三十四条 其他建设工程竣工验收合格之日起五个工作日内，建设单位应当报消防设计审查验收主管部门备案。

建设单位办理备案，应当提交下列材料：

- (一) 消防验收备案表；

(二) 工程竣工验收报告；

(三) 涉及消防的建设工程竣工图纸。

本规定第二十七条有关建设单位竣工验收消防查验的规定，适用于其他建设工程。

第三十五条 消防设计审查验收主管部门收到建设单位备案材料后，对备案材料齐全的，应当出具备案凭证；备案材料不齐全的，应当一次性告知需要补正的全部内容。

第三十六条 消防设计审查验收主管部门应当对备案的其他建设工程进行抽查。抽查工作推行“双随机、一公开”制度,随机抽取检查对象,随机选派检查人员。抽取比例由省、自治区、直辖市人民政府住房和城乡建设主管部门，结合辖区内消防设计、施工质量情况确定，并向社会公示。

消防设计审查验收主管部门应当自其他建设工程被确定为检查对象之日起十五个工作日内，按照建设工程消防验收有关规定完成检查，制作检查记录。检查结果应当通知建设单位，并向社会公示。

第三十七条 建设单位收到检查不合格整改通知后，应当停止使用建设工程，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。

消防设计审查验收主管部门应当自收到书面申请之日起七个工作日内进行复查，并出具复查意见。复查合格后方可使用建设工程。

第六章 附则

第三十八条 违反本规定的行为，依照《中华人民共和国建筑法》《中华人民共和国消防法》《建设工程质量管理条例》等法律法规给予处罚；构成犯罪的，依法追究刑事责任。

建设、设计、施工、工程监理、**技术服务**等单位及其从业人员违反有关建设工程法律法规和国家工程建设消防技术标准，除依法给予处罚或者追究刑事责任外，还应当依法承担相应的民事责任。**（多次提到技术服务单位）**

第三十九条 建设工程消防设计审查验收规则和执行本规定所需要的文书式样，由国务院住房和城乡建设主管部门制定。

第四十条 新颁布的国家工程建设消防技术标准实施之前，建设工程的消防设计已经依法审查合格的，按原审查意见的标准执行。

第四十一条 住宅室内装饰装修、村民自建住宅、救灾和非人员密集场所的临时性建筑的建设活动，不适用本规定。

第四十二条 省、自治区、直辖市人民政府住房和城乡建设主管部门可以根据有关法律法规和本规定，结合本地实际情况，制定实施细则。

第四十三条 本规定自 2020 年 6 月 1 日起施行。

解读

4 月 4 日，住建部网站发布消息，《建设工程消防设计审查验收管理暂行规定》（住建部令 51 号）将于 6 月 1 日正式实施。

那么，住建部 51 号令与之前公安部 119 号令相比，有何变化呢？

1、总体沿袭了之前架构和内容

（1）规定了建设、设计、施工、监理、技术服务机构的责任。这些责任分为首要责任、主体责任、个人责任。

(2) 规定了需要进行消防设计审查和消防竣工验收的建设工程范围(与之完全一致),规定了审查验收流程、时限、提报材料、专家评审、合格评定等。

(3) 规定了其他建设工程的消防设计、验收备案和抽查。

(4) 规定了相关的执法事项。对执法主体、执法要求、执法依据等进行了明确,执法主体根据体制改革变更为县级以上住建部门。

(5) 对有关事项进行了明确。明确在新颁布的国家工程建设消防技术标准实施之前,建设工程的消防设计已经依法审查合格的,按原审查意见的标准执行。

2、出现了五个新的变化

(1) 第四条提出,提倡应用互联网技术等信息化手段提升政务服务水平,并建立健全有关单位和从业人员的信用管理制度。

(2) 第五条和第六条,分别提出了消防设计审查验收主管部门的经费问题,以及与消防救援机构共享相关资料的问题。

(3) 第七条提出:从事建设工程消防设计审查验收的工作人员,以及建设、设计、施工、工程监理、技术服务等单位的从业人员,应当具备相应的专业技术能力,定期参加职业培训。

(4) 第三十一条提出:实行规划、土地、消防、人防、档案等事项联合验收的建设工程,消防验收意见由地方人民政府指定的部门统一出具。

(5) 第三十二条提出,其他建设工程,建设单位申请施工许可或者申请批准开工报告时,应当提供满足施工需要的消防设计图纸及技术资料。也就是说,其消防设计不需要备案抽查。

3、新规章中 8 次提及技术服务单位

(1) 第七条：从事建设工程消防设计审查验收的工作人员，以及建设、设计、施工、工程监理、技术服务等单位的从业人员，应当具备相应的专业技术能力，定期参加职业培训。

(2) 第八条：建设单位依法对建设工程消防设计、施工质量负首要责任。设计、施工、工程监理、技术服务等单位依法对建设工程消防设计、施工质量负主体责任。建设、设计、施工、工程监理、技术服务等单位的从业人员依法对建设工程消防设计、施工质量承担相应的个人责任。

(3) 第九条：建设单位.....

(一) 不得明示或者暗示设计、施工、工程监理、技术服务等单位及其从业人员违反建设工程法律法规和国家工程建设消防技术标准，降低建设工程消防设计、施工质量；

(六) 组织设计、施工、工程监理和技术服务等有关单位进行建设工程竣工验收，对建设工程是否符合消防要求进行查验；

(4) 第十三条：提供建设工程消防设计图纸技术审查、消防设施检测或者建设工程消防验收现场评定等服务的技术服务机构，应当按照建设工程法律法规、国家工程建设消防技术标准和国家有关规定提供服务，并对出具的意见或者报告负责。

(5) 第二十七条：建设单位组织竣工验收.....

(三) 建设单位对工程涉及消防的各分部分项工程验收合格；施工、设计、工程监理、技术服务等单位确认工程消防质量符合有关标准；

(6) 第三十八条：建设、设计、施工、工程监理、技术服务等单位及其从业人员违反有关建设工程法律法规和国家工程建设消防技术标准，除依法给予处罚或者追究刑事责任外，还应当依法承担相应的民事责任。

住建部令即将实施，建设工程的消防行政审批进一步简化，技术服务机构和从业人员将有更大机遇。

公 开

上海市住房和城乡建设管理委员会文件

沪建建管〔2020〕446号

上海市住房和城乡建设管理委员会 关于印发《上海市建筑装饰装修工程施工图 设计文件审查工作操作细则》的通知

各有关单位：

现将《上海市建筑装饰装修工程施工图设计文件审查工作
操作细则》印发给你们，请认真按照执行。

二〇二〇年八月二十六日

上海市建筑装饰装修工程施工图设计 文件审查工作操作细则

为了进一步规范本市建筑装饰装修工程施工图设计文件审查工作，根据《上海市建筑装饰装修工程管理实施办法》（沪住建规范〔2020〕3号）制订本操作细则。

一、适用范围

本细则适用于具有以下情形之一的装修工程：

- （一）涉及主体结构整体和部分承重结构构件变动的；
- （二）涉及消防设施变动的；
- （三）涉及房屋立面改动的；
- （四）涉及功能调整的（市、区政府书面认定）；
- （五）《建设工程消防设计审查验收管理暂行规定》（住房城乡建设部第 51 号令）第十四条规定的特殊建设工程涉及消防设计变动的。

二、装饰装修工程设计单位资质及签章要求

（一）具备工程设计综合资质或建筑工程（行业、专业）设计资质的设计单位可承接所有装饰装修工程设计项目，设计文件应加盖设计单位及设计项目负责人、相应执业注册人员签章。涉及建筑主体结构整体和部分承重结构构件变动，以及功能调整的设计业务必须由具备工程设计综合资质或建筑工程

(行业、专业)设计资质的设计单位承接。

(二)具备单一专项资质的设计企业仅可在其资质许可范围内承接相应的装饰装修工程设计项目,并按要求签章:

1. 仅涉及消防设施变动的设计业务,可由具备消防设施工程设计专项资质的设计单位和相应资质的注册执业人员签章。在消防设施变动中,不影响消防系统整体运行功能,仅涉及自动灭火系统喷头、火灾自动报警系统火灾探测器(包括手动报警按钮、声光报警器、楼层显示器、消防应急广播扬声器等)、室内消火栓箱、疏散指示标志、应急照明灯具、机械排烟口或正压送风口的局部移位或少量数量增减,且不属于住房城乡建设部 51 号令第十四条所列特殊建设工程范围内的装修工程的,在建设单位和设计单位承诺“未改动消防设施系统,且未破坏原有消防设计原则”的前提下,可由具备装饰装修专项设计资质的企业和设计负责人签章。

2. 仅涉及幕墙变动的设计业务,可由具备幕墙专项设计资质的设计单位和设计负责人签章。

(三)涉及上述多种情形的装饰装修工程,可由具备不同资质的设计单位组成联合体承接,并同时满足设计单位和相应人员的签章要求。

三、报送资料

(一)建设单位应按照《上海市建筑装饰装修工程管理实

施办法》(沪住建规范〔2020〕3号)要求,上传相应的施工图和资料,并在《上海市建筑装饰装修工程施工许可申请表》明确装修前和装修后建筑使用功能和实际用途。

(二)装饰装修工程施工图设计文件送审深度应满足《建筑工程设计文件编制深度规定(2016版)》等要求,并按建筑、结构、电气(强电、弱电)、给排水、暖通、动力等专业分类提供。图纸按照《电子图纸和资料格式、命名、签名和上传规则》进行编制和上传。

(三)送审施工图和资料内容应包含涉及结构和消防内容的装修前与现状相符的竣工图或现状测绘图,以及本次装修设计的全套施工图设计文件和相关计算书。

涉及下列情形之一的,建设单位还应提交以下材料:

1. 涉及存在上海市《现有建筑抗震鉴定与加固规程》规定情形的;改造区域的同一结构抗震单元内所有改造区域的重力荷载代表值变化超过原有建筑的5%,或加固改造后结构刚度变化超过原有建筑的10%的,应当提交抗震鉴定报告。

2. 涉及2000年之前建造且低于《建筑抗震设计规范》(DBJ08-9-92)(1996年局部修订增补)标准设计等情形的建筑,当不改变原有结构时,应当提交房屋检测报告,并根据报告结论开展后续设计工作。

3. 当主体结构变动涉及超限高层建筑的项目或超出现行

技术规范规程设计的建筑,应当提交市抗震办出具的抗震设防专项审查意见。

当主体结构变动涉及体型特别不规则的多层建筑,建设单位应当提交自行组织的抗震设防专项专家论证意见。

对于是否需要抗震审查无法把握时,建设单位可以在施工许可阶段前,通过联审平台“咨询服务-抗震咨询”模块上传相关材料,向行政主管部门进行线上咨询。

4. 当既有建筑玻璃幕墙项目涉及玻璃幕墙外立面变更的,应当提交原建筑的玻璃幕墙结构安全性论证报告、光反射环境影响技术评估报告及专家论证报告。幕墙玻璃位置不得改变,面积不得扩大,更换的玻璃光反射性能应符合本市建筑幕墙工程技术相关技术标准的要求,且不得低于原幕墙玻璃的光反射性能。除仅涉及玻璃面板更换的项目,各项目均需重新出具玻璃幕墙结构安全性论证报告。

四、审查内容

与结构和消防等安全有关的内容进行审查,包括:是否符合工程建设强制性标准,地基基础和主体结构的安全性,消防安全性,法律、法规、规章规定必须审查的其他内容。

五、审查结果

(一) 审查合格的,施工图审查单位出具《上海市建筑装饰装修工程施工图设计文件审查合格书》,并在全套施工图上

加盖审查专用章。审查合格的施工图设计文件和相关资料作为后续监管的依据。

(二)审查不合格的,施工图审查单位应当一次性告知审查意见,修改后的施工图设计文件和相关资料送原施工图审查单位复审。

六、主体责任

装饰装修工程施工图设计文件内容由建设单位和设计单位分别承担相应的主体责任,施工图审查单位对审查结果负责。

七、技术咨询服务

建设单位、设计单位在施工图设计、审查过程中,如对装饰装修工程涉及消防、抗震事项有疑问,可以向消防、抗震管理部门进行咨询。管理部门的咨询意见作为施工图设计、审查的参考。

八、解释主体和施行时间

本细则由上海市住房和城乡建设管理委员会负责解释。

本细则适用于2020年9月1日起在上海市工程建设项目审批管理系统上进行项目信息报送的装饰装修工程项目,有效期至2022年8月31日。

抄送：上海市建设工程设计文件审查管理事务中心。

上海市住房和城乡建设管理委员会办公室 2020年8月27日印发
