

《北京市关于深化城市更新中既有建筑改造消防设计审查验收改革的实施方案》 政策解读

10月25日，北京市全面深化改革委员会第二十二次会议研究审议通过了《北京市关于深化城市更新中既有建筑改造消防设计审查验收改革的实施方案》（以下简称《实施方案》）。近日，市住建委、市规自委、市消防救援总队联合印发《实施方案》。现将政策有关内容解读如下：

一、《实施方案》出台的背景和意义是什么？

答：随着新版城市总体规划和“十四五”规划的全面实施，我市进入减量发展阶段，既有建筑改造已成为城市更新和建设的重要方式。近年来的全市消防审验数据显示，装修改造类工程占比已超过80%。但在城市更新过程中，现行消防技术标准难以适用、政策衔接不畅导致申报困难、消防验收一次性通过率偏低等问题日益凸显，亟需探索出台实用性强、可操作性强的政策文件支撑既有建筑改造的消防设计审查验收工作。

为适应城市发展新形势新要求，统筹发展和安全，破解既有建筑改造消防设计审查验收难题，在深入调研、充分论证、多方征求意见的基础上，以我市入选住建部既有建筑改造利用消防设计审查验收试点范围为契机，市住建委、市规自委、市消防救援总队联合制定了《实施方案》。此项改革对进一步深化工程建设领域“放管服”改革、激发城市存量建筑发展活力、推动实施我市城市更新、助力经济高质量发展具有重要的现实意义。

二、《实施方案》的主要内容是什么？

《实施方案》的总体考虑是，坚持问题导向和需求导向，找准制约既有建筑改造消防审验关键环节和突出问题，提出改革创新和便民利企的举措。

《实施方案》分为三大板块。第一板块是总体要求，主要阐述既有建筑改造消防审验改革的指导思想和主要目标。第二板块为具体任务，从健全消防设计标准体系、优化消防审验管理、推动消防与工程质量监管一体化融合、完善监督管理体系四个方面，提出了 13 条具体措施。第三板块为组织保障，从加强部门联动、强化技术支撑和做好宣传引导方面加强组织保障。

三、《实施方案》提出了哪些改革措施？

答：从四个方面提出了 13 条举措，具体如下：

（一）关于健全消防技术标准体系。当前，既有建筑建设年代不一、情况复杂，针对其改造难以达到现行消防技术标准的现实问题，《实施方案》提出：一是从源头上科学补充多层级的消防设计标准，一方面通过持续开展跟踪评估，动态优化《北京市既有建筑改造工程消防设计指南（试行）》，另一方面针对平房（院落）、传统商场、老旧楼宇、工业建（构）筑物及设备设施等改造工程消防设计，分类形成消防案例指引，为市场主体实施改造提供技术指导。二是借鉴国外和香港地区经验，探索建立“处方式”规范和“性能化”设计相结合的审查模式，根据改造工程使用功能、火灾危险性等自身特点精准施策，分类实施消防设计审查。对使用功能改变或火灾危险性增加，执行现行消防技术标准确有困难的改造工程，可采用消防性能化设计，由相

关部门组织专家进行评审论证，专家评审意见作为开展消防审查的依据；对于不改变使用功能、不增加火灾危险性的改造工程，鼓励整体提升消防安全水平，确有困难的，可按照不低于建成时的消防技术标准设计，由注册建筑师签章负责。

（二）关于优化消防审验管理。《实施方案》从明确使用功能变更路径、简化审批手续和推行照图验收三方面提出了优化消防审验管理的举措。

一是随着新业态的不断涌现、不同业态功能混合及转换对现有行政审批制度提出了挑战，按现有制度，相关部门缺乏消防审验审批依据和弹性的审批标准，特别是以租赁住房、养老托幼设施等为代表的民生工程，由于使用功能变更确认路径缺失，导致难以申请消防审验手续。针对这一问题，《实施方案》提出，要优化使用功能变更负面清单，建立更加快捷简便的消防审验机制，畅通既有建筑申报消防审验手续的渠道。

二是为充分激发市场活力，最大限度便民提效，《实施方案》提出，对小微改造工程实行消防审验告知承诺管理，对地上装修面积不超过5000平方米的商场改造工程，探索试行分级分类消防验收，由相关部门协同加强事中事后监管，督促企业消防工程质量主体责任的落实。同时，推进消防验收工作精细化管理，划分最小消防验收单元，明确建设单位可在公共消防设施完成设计内容、实现消防功能的前提下，分期分阶段申请单体建筑消防验收，为单体多、建设周期长的改造工程消防验收建立“绿色通道”，缓解建设单位资金压力。

三是为避免出现消防设计、验收“两张皮”现象，《实施方

案》提出，落实“照图验收”制度，以经审查合格的消防设计文件、消防设计审查意见为依据，开展改造工程消防验收及备案工作，不再重复校验设计文件。并对特殊建设工程、重点工程或有代表性的改造工程，探索建立消防查验专家论证机制，对性能化设计的落实情况及技术合理性进行论证，验证设计阶段专家提出的技术方案是否落实，消防性能补偿性措施是否可行、是否发挥作用，实现消防设计、验收闭环管理。

（三）关于消防与工程质量监管一体化融合。针对消防验收一次性通过率偏低、不同验收事项存在时序交叉等问题，《实施方案》从质量监管、评定标准和联合验收方面，提出相应解决措施。一是推动消防质量管控关口前移，将消防质量监管融入到现行工程质量保障体系，强调在施工阶段及时发现和解决问题，以免消防施工质量“硬伤”在验收阶段难以整改。二是改进消防验收现场评定标准，区分关键、主要和一般改造项目实施差别化抽查。三是对改造工程全面实施联合验收，落实“验收只去一次”要求，实现消防验收与竣工验收监督的融合，切实增强市场主体获得感和满意度。

（四）关于完善监督管理体系。自消防体制改革后，消防设计审查、消防验收、消防安全监管职责分别由规自、住建和消防救援三部门承担，既有建筑改造消防问题还需要在防消结合、执法联动、协同监管方面持续发力，共同构建建设领域全链条的消防安全防控体系。《实施方案》提出：一是建立防消结合业务协作机制，要求住建和消防救援部门参与性能化设计专家评审论证，消防救援部门参与现场评定救援设施测试，推进防消结合工

作再升级。二是针对消防设施检测机构在验收阶段出具虚假检测报告的行为，明确建立消防设施检测机构风险提示机制，将相关线索移转消防救援部门，联合打击消防设施检测机构违法违规行为。同时，将失信行为信息纳入北京市建筑市场信用信息监管服务平台，对相关单位进行风险提示。三是加强使用阶段消防安全监管，建立违法线索双向移交机制，形成规自、住建、消防部门监管合力。

四、下一步如何推动《实施方案》落地？

答：为推进《实施方案》落实落地，将抓紧统筹制定配套政策，并做好以下工作：

一是加强部门联动。加快推进住建、规自及消防救援部门协调会商工作常态化，实现规范、高效的联动协同监管，共同协商解决既有建筑改造工程消防审验工作疑难问题。

二是强化技术支撑。进一步完善消防技术专家库，发挥专家在建筑消防、监督管理、火灾调查等方面的技术支撑作用，联合开展形式多样的消防技术服务和指导，最大限度服务企业和群众。

三是做好宣传引导。及时总结改革做法和经验，通过政策宣传、标准宣贯、交流研讨等多种形式，主动做好政策咨询和技术指导服务工作。