

盐城市住房和城乡建设局文件

盐住建消防〔2025〕2号

盐城市住房和城乡建设局 关于印发《盐城市建设工程消防审验优化营商环境 若干措施》的通知

各有关单位：

为持续优化营商环境，清理市场准入壁垒，提升建设工程消防审验质效，我局在广泛征求意见、深入调研论证的基础上，研究制定了《盐城市建设工程消防审验优化营商环境若干措施》及配套文件，现印发给你们，请遵照执行，确保各项改革措施落地见效。

盐城市住房和城乡建设局

2025年10月14日

盐城市建设工程消防审验 优化营商环境若干措施

为持续深入贯彻国家、省、市优化营商环境工作部署，坚持企业需求导向，坚持问题导向，坚持改革导向，持续创新消防审验工作机制和政务服务模式，优化政务服务流程，在保障人民群众生命财产安全的前提下，以经营主体获得感为评价标准，进一步提升我市建设工程消防设计审查验收政务服务质效，切实打造企业投资兴业稳定、公平、透明、可预期的营商环境，经研究提出以下举措。

一、进一步统一既有建筑改造相关要求

（一）改造事前检查与鉴定提醒

既有建筑改造，建议进行事前消防技术可行性研究。既有建筑首先需要按照《既有建筑维护与改造通用规范》

（GB55022-2021）规定，进行检查评定或者检测鉴定。在改造项目实施前，建设单位委托相关技术服务机构根据检查评定或者检测鉴定结论编制《既有建筑改造消防技术可行性评估报告》，设计单位根据报告确定执行的技术标准及采取的技术措施进行设计。建设工程消防设计审查竣工验收（备案）材料中不需要提供检查评定、鉴定报告或者可研评估报告。

（二）原设计文件相关要求

既有建筑建设时间较长或者相关设计资料缺失，原建设工程勘察、设计单位客观上无法承担或者经其书面同意，发

包方可以委托其他具有相应资质的建设工程勘察、设计单位进行完善设计。完善勘察、设计文件的单位应当对设计负责。

（三）改变使用功能联合审查要求

在不改变土地用途和不动产登记用途且建筑四址和高度不变的，无需办理规划审批，建设单位可以直接按规定向住房和城乡建设主管部门申请办理消防设计审查、消防验收或备案手续；调整需改变土地用途或不动产登记用途的，应当按新建项目的程序办理规划许可并完善土地用途变更手续后，办理消防设计审查、消防验收或备案手续；建设单位改造前无法确定是否符合规划的，可以函询规划主管部门，确认后再进行设计。住房和城乡建设主管部门在消防设计审查、消防验收或备案中遇到难以判断的情形时，自行书面征求规划主管部门意见。

（四）统一改造项目材料要求

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，如原建筑工程消防验收合格手续、竣工验收消防备案手续、备案抽查合格手续或者规划核实手续等。

二、进一步推进建设工程全过程衔接和融合

（五）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。

（六）加强施工过程监管与服务融合

工程质量监督机构应以经审查合格的施工图设计文件、有关法律法规和强制性条文为依据，参照《建筑工程消防施工质量验收标准》（DB32/T5082-2025）相关条款，督促参建各方落实主体责任。重点对材料进场检验、主要设备安装等环节进行监督抽查，对发现的施工质量问题，督促责任主体落实整改。

消防审验部门也可以对特殊建设工程加强消防验收提前技术服务，应邀共同参与施工监督告知、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。

（七）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、工程质量安全监

督机构、施工许可颁发部门开通联合办理渠道，实现“一窗申报、全程网办、并联审查”。

鼓励推行建设项目限时联合验收。建设工程竣工后，将规划核实（土地核验）、消防验收（备案）、人防验收（仅人防工程）、档案验收、质量竣工验收监督等开通联合办理渠道，实现“网上申请、统一受理、同步验收、限时办结”的联合验收。

三、进一步优化消防审批办理路径

（八）全市统一消防审验（备案）判定标准

进一步统一全市消防审验中特殊建设工程和容易有歧义的一般建设工程（含新兴业态）判定和执行的规范标准要求（详见附件1）。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依法审查合格的，按照原审查意见的标准执行；未经依法审查并合格的，执行现行标准。

（九）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。不属于重大变更的，可以仅进行施工图审查，无需再办理消防设计审查手续。（详见附件2）

（十）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。

（十一）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。

（十二）明确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，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）可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。

（十三）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工程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单体建筑消防验收（备案）。

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。

（十四）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）。

（十五）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 3）

四、提升消防审批质效和服务

（十六）压缩审批时限

消防设计审查时限、消防验收时限压缩为 7 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 7 个工作日。对于首次申请消防验收的，在消防验收现场评定中发现情节轻微、能及时改正并不会造成危害后果的消防工程质量问题，可依法给予限期整改机会，

在审批期限内整改完成，并经住建部门通过非现场检查手段确认合格的，现场评定结论应认定为合格。

（十七）推进政务与技术服务融合

对特殊建设工程、政府投资建设项目或省、市重大项目，消防审验部门可依申请开展提前技术服务，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。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）进一步明确消防审验工作联络员

建设工程申请消防设计审查验收（备案）过程中，有任何问题均可直接电话市住建局建设工程消防监管处联系人或者各地住建部门消防审验联系人（详见附件4），由他们解释、帮助、协调处理审验中的问题。

五、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消防设计审查、备案抽查发现情节轻微、能及时改正的，给予合理整改时间，现场评定、备案抽查在审批时限内完成整改，消防设计存在不按照消防技术标准强制性要求的、但能及时整改未影响工程正常施工的，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《中华人民共和国行政处罚法》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，优先提供政策优惠、推荐观摩示范，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，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。如遇上位法律法规调整的，从其规定。

- 附件： 1. 特殊建设工程及部分其他建设工程（新兴业态）判定说明
2. 《房屋建筑类特殊建设工程消防设计变更工作实施细则》
3. 《特殊情形以过渡方案申报消防验收（备案）工作实施细则》
4. 全市各地住建部门消防审验联系人

附件 1

特殊建设工程及部分其他建设工程 (新业态)判定说明

一、适用范围

本说明仅适用于特殊建设工程和其他建设工程的判定。建设工程设计、施工等流程应执行国家相应标准规范。

二、基本原则

守法循规。严格依照国家及地方相关法律法规和技术标准执行，不得擅自扩大或缩小特殊建设工程范围。

精准高效。结合工程项目火灾危险性、规模、使用功能等要素科学辨识，综合判定。

严管严控。对存在判定争议的项目，按照“从严判定、优先适用更高标准”原则处理。

三、总体要求

特殊建设工程判定应严格按照住建部令第 58 号《建设工程消防设计审查验收管理暂行规定》(以下简称《部令》)，及住建部相关问题回复等要求执行。

依据《部令》，建设工程规划许可是申请消防设计审查要件之一，多个单体建筑在同一建设工程规划许可文件上时，应视为一项建设工程，其中任一单体具有《部令》第十四条所列的情形，

属于特殊建设工程时，该建设工程所有单体均需依法申请消防设计审查。

建筑高度不超过 50 米的一类高层公共建筑包含《部令》第十四条规定的情形，为特殊建设工程，应依法申请消防设计审查验收；不包含《部令》第十四条规定情形的，且需要按照国家工程建设消防技术标准进行消防设计的，为其他建设工程，应依法进行消防验收备案。

《部令》第十四条第（一）（四）（五）（六）项中的建筑面积适用于本项中所有示例类型。

《部令》第十四条所列情形中无建筑面积限定的建设工程无论规模大小，均属于特殊建设工程。

《部令》第十四条各项中的“总建筑面积”，是指同一次申报时，该条中同一项所列功能场所在同一单体建筑物内建筑面积的总和（含地下室、半地下室）：

设在同一单体建筑物内不同部位的多个功能场所属于本条规定的同一项的，其建筑面积应当叠加计算；

设在同一单体建筑物内不同部位的多个功能场所属于本条规定的同一项，但属于两个及以上不同的建设单位，且场所之间采用不开设门窗洞口的防火墙、耐火极限不低于 2.00h 的楼板分隔并具备独立疏散条件的，其建筑面积可不叠加计算；

同一单体建筑物内的多个功能场所分属本条规定的不同项的，其建筑面积可不叠加计算；

本条规定的同一项功能场所分布在不同单体建筑物内的，不同单体的建筑面积可不叠加计算；

建筑的地上部分与对应的地下室属于同一个单体建筑。当地上多个建筑对应一个地下室时，任一个地上单体建筑与地下室相加作为同一单体建筑物。如地上建筑 A（含裙房及其上部 N 幢主楼）、建筑 B（含裙房及其上部 N 幢主楼）对应同一个地下室，A 楼=A 地上+地下室，B 楼=B 地上+地下室，分别判断 A 楼、B 楼中是否存在《部令》第十四条中的所列情形；当地下室采用不开设门窗洞口的防火墙及耐火极限不低于 2.00h 的楼板分隔并具备独立疏散条件的，地下室可以分别对应于 A 或 B。

建设工程在验收（备案）合格后进行扩建时，其“总建筑面积”应按照扩建后整体建设工程的建筑面积、规模计算。

建设工程在验收（备案）合格后，其局部场所进行改建或进行既有建筑改造时，其“总建筑面积”应按照该局部场所的建筑面积、规模计算。

应从严把关判定项目是否属于特殊建设工程，当判断存疑时，可向市级或者属地建设主管部门咨询。

四、《部令》第十四条及相关说明

《部令》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；

条款说明：

1. 本项中的“公共展览馆、博物馆的展示厅”，建筑面积为展示厅及直接为展示厅服务的附属用房的面积，不包含办公和其他功能。

2. 会议中心建筑参照会堂判定。

（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；

条款说明：

1. 对于多功能组合的建筑，非本项功能的面积可不计入单体的总建筑面积。

2. 无治疗功能的休养性质的月子会所（护理中心）内部布局与宾馆类似，但人员行为能力、疏散和救援难度与老年人照料设施相近，安全疏散、避难和消防设施可参照老年人照料设施的要求开展防火设计，在消防审批申报系统中选择“宾馆”类别。

3. 利用城市商业用房经营的号称“民宿”的场所，实际经营性质属于特色酒店，不属于《农家乐（民宿）建筑防火导则（试行）》（建村〔2017〕50号）范围，应按照宾馆业态开展防火设计，在消防审批申报系统中选择“宾馆”类别。

4. 设在公共建筑中的对12周岁以上校外培训场所，按照“商业场所”开展防火设计，其中安全疏散按照“教学建筑”开展防火

设计，在消防审批申报系统中选择“商场”类别。

5. 不带治疗功能的体检中心按一般性经营场所进行设计，在消防审批申报系统中选择“商场”类别。

（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；

条款说明：

1. 本项中的“营业性室内健身、休闲场馆”包括不带治疗功能的美容院（无 SPA、足疗功能）、保龄球馆、台球、棒球、蹦床、飞镖、射箭、乒乓、真人 CS、密室逃生、室内电动卡丁车场、壁球馆、攀岩馆、旱冰场、真冰场、棋牌室、剧本杀、不含卡拉 OK 功能的私人影院等功能场所。

2. 有手术治疗功能的体检中心、有手术治疗功能的美容院（医美中心）、牙科（口腔）诊所、中医馆、卫生服务中心等执行《建筑设计防火规范》（GB50016-2014）中医疗建筑的相关规定，参照医院门诊楼判定。

3. 本项中的“劳动密集型企业”参见《江苏省建设工程消防设计审查验收常见技术难点问题解答 2.0》中“人员密集企业的生产车间”的相关定义。

（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；

条款说明：

1. 本项中的“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”，即《建筑防火通用规范》（GB55037-2022）中的关于“儿童活动场所”的定义。

2. 本项中的“儿童游乐厅等室内儿童活动场所”包含设置在校外公共建筑中，对12周岁及以下儿童进行校外培训的场所。对12周岁及以下校外培训场所，应按照“儿童活动场所”开展防火设计，在消防审批申报系统中选择“儿童游乐厅等室内儿童活动场所”类别。

3. 托儿所、幼儿园的儿童用房，总建筑面积包括儿童用房及配套用房。

4. 本项中“养老院”，即《建筑设计防火规范》（GB 50016-2014）中的关于“老年人照料设施”的定义。

5. 医养结合场所一般为将医疗、保健等专业与照料、生活、活动等功能专业相融合的老年服务设施，应按照“老年人照料设施”开展防火设计，在消防审批申报系统中选择“养老院、福利院”类别。

6. 有治疗功能的月子会所（护理中心）执行《建筑设计防火规范》（GB50016）中医疗建筑的相关规定，在消防审批申报系统中选择“医院的病房楼”类别。

7. 专科医院通常有传染病院、精神病院、口腔医院、结核病院、妇产医院、康复中心和疗养院等（《民用建筑设计术语标准》GB/T50504-2009:3.6.4），非医院内部的康复中心应按照医疗建筑开展防火设计，在消防审批申报系统中选择“医院的病房楼”类别。

（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；

条款说明：

1. 本项中的“桑拿浴室”包含足浴、汗蒸房、SPA 和有 SPA、足疗功能的美容院，防火设计除应符合《建筑设计防火规范》GB50016-2014（2018 年版）关于歌舞娱乐放映游艺场所的相关要求外，尚应满足《汗蒸房消防安全整治要求》（公消〔2017〕83 号）的规定）。

2. 本项中的“卡拉 OK 厅”包含卡拉 OK 功能的私人影院。

3. 本项中的“网吧”包含电竞酒店（应按照歌舞娱乐放映游艺场所进行防火设计）。

（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；

条款说明：

本项中“大型发电、变配电工程”界定按照《关于进一步优化全市电网建设工程审批服务工作的通知》（盐协调办〔2020〕7

号)相关规定,330kV及以上电压等级的变电站实行消防审查验收制,330kv以下电压等级的变电站实行消防验收备案制。

申报消防设计审查验收(备案)的全市电网建设工程(含变电站),不需提供施工许可证,施工图设计审查及施工质量监督管理由国网盐城供电公司负责,各消防审验部门依据供电部门相关审查意见开展工作。

(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;

条款说明:

1. 本项中“国家机关办公楼”可参照中共中央办公厅、国务院办公厅2017年印发的《党政机关办公用房管理办法》有关规定是指党的机关、人大常委会机关、行政机关、政协机关、监察机关、审判机关、检察机关,以及工会、共青团、妇联等人民团体和参照公务员法管理的事业单位的办公用房。办公用房包括办公室、服务用房、设备用房和附属用房(包含城管、监狱、看守所、街道办事处等上述国家机关的办公用房)。

2. 国家机关租赁既有建筑对其局部场所进行改建或改造时,参照本项执行。

3. 本项中“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”指电力调度、电信、邮政、防灾指挥调度、广播电视、档案等的办公用房。

（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。

1. 本项中的“公共建筑”，包括住宅与其他使用功能（非商业服务网点）合建的建筑，面积包含住宅与其他使用功能的总建筑面积。

2. 单体建筑面积大于四万平方米的地下车库与地上建筑在同一建设工程规划许可证上，应视为一项整体工程。

3. 在工业用地上作为“创新型产业”等类型项目建设的科研及软件生产类用房参照此条执行。此类项目通常总平面设计、消防间距等按照丙二类厂房控制，建筑单体（含改造、装修）的消防设计参照办公建筑等实际类似使用功能（公共建筑）执行。

4. 工业用地上的汽车库参照公共建筑按该项进行判定。

5. 本项中建筑高度指的是建筑的消防高度。

五、部分（新业态）其他建设工程说明

（一）带营业大厅的银行办公楼。银行为商务金融办公场所，银行办公区按照办公建筑、营业厅按照商业建筑开展防火设计，在消防审批申报系统中选择“其他公共建筑”类别。

（二）网络直播基地。普通网络直播间设置形式往往较为简单，多为每个房间配置直播设备，由主播进行网络互动，此类场

所可按照办公场所开展防火设计，在消防审批申报系统中选择“其他公共建筑”类别。

网络直播基地一般复合了网络直播间、办公、商品集中展示区域、库房等多种功能，情况较为复杂。其中商品集中展示区域应按“展览厅”开展防火设计，其他按照实际功能开展设计。在消防审批申报系统中选择“其他公共建筑”类别。

（三）电动自行车停放充电场所。国家暂未出台有关电动自行车停放充电场所的工程建设消防技术标准，我市新建建筑规划配建的电动自行车停放充电场所，应按照省《电动自行车停放充电场所消防技术规范》（DB32/T3904-2020）《电动自行车充电设施设计技术导则》（T / CEPPEA 5016-2023）开展防火设计，并与建筑主体同步申报消防手续。

（四）丙类厂房内设置的办公辅助用房。属于厂房的一部分，其整体建筑定性为厂房，但办公辅助用房部分按民用建筑相关要求进行消防设计，具体要求执行《建筑防火通用规范》GB55037-2022 第 4.2.2 条，并与建筑主体同步申报消防手续。

（五）气膜馆。国家暂未出台有关气膜馆的工程建设消防技术标准，应归入《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）第十七条所列采用新技术、新工艺、新材料的建设工程，根据规定开展特殊消防设计，报省级建设主管部门按程序组织专家评审。在消防审批申报系统中选择何种建筑类别取决于气膜馆的具体用途。

(六) 储能电站。电化学储能电站根据围护结构方式、电池种类有多种分类，预制舱式磷酸铁锂电池储能电站按照《预制舱式磷酸铁锂电池储能电站消防技术规范》DB32/T4682-2024、《预制舱式磷酸铁锂电池储能电站消防技术规范》T/CEC373-2020、《预制舱式锂离子电池储能系统技术规范》(GB/T 44026—2024) 确定火灾危险性并开展防火设计，在消防审批申报系统中选择“工厂、仓库”类别。其他类型的按《电化学储能电站设计规范》(GB51048) 确定火灾危险性并开展防火设计，在消防审批申报系统中选择“工厂、仓库”类别。我市按照《盐城市人民政府办公室关于印发加强新型储能电站建设管理工作指导意见的通知》(盐政办函〔2023〕12号) 接入电压等级 220KV、单台变压器容量 125MVA 及以上的按消防设计审查和验收流程，其余按验收备案流程。

移动式电化学储能电站属一体化产品，不适用于《电化学储能电站设计规范》(GB51048) 范畴。

(七) 在既有建筑、既有居民住宅小区及城市公共空间增设停放充电设施。依据国务院办公厅关于印发的《电动自行车安全隐患全链条整治行动方案》(国办发〔2024〕19号)，在既有建筑及既有居民住宅小区增设停放充电设施按照设备管理办理相关手续。安装充电设施(包括交流充电控制器、换电柜和充电柜) 不属于建设工程范畴，其产品技术要求适用于《电动自行车集中充电设施第1部分：技术规范》(GB/T42236.1-2022)。

（八）农家乐。《农家乐（民宿）建筑防火导则（试行）》（建村〔2017〕50号）中规定：农家乐（民宿）是指位于镇（不包括城关镇）、乡、村庄的，利用村民自建住宅进行改造的，为消费者提供住宿、餐饮、休闲娱乐、小型零售等服务的场所。《农家乐（民宿）建筑防火导则（试行）》适用范围的旅游民宿不需要办理建设工程消防验收备案，不在适用范围的应按照国家规定的技术标准要求执行。

上述业态后续如发布相关国家建设工程消防技术标准的从其规定。

附件 2

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,有力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

本细则适用于已经取得消防设计审查合格意见书,但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

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,本细则分为重大变更、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；
4. 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；
5. 平面布局发生较大调整的；
6. 对安全疏散计算方式、参数进行调整的；
7. 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；
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。执行现行标准的，则应全文执行。

（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。

附件 3

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、周边市政配套滞后等因素限制,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。

2. 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。

3. 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。

4. 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。

全市各地住建部门消防审验工作联系人

地区	办公电话	联系人	手机	备案
盐城市	0515-81610919	孙茂建	19850989828	
东台市	0515-85214516	杨凯奇	15251706874	
射阳县	0515-82396669	葛宇萌	18344761207	
建湖县	0515-80621058	樊伯齐	15722556799	
阜宁县	0515-87290209	高玮伟	13921891845	
滨海县	0515-84100102	徐佳伟	19851521909	
响水县	0515-69028396	许 进	13813203337	
亭湖区	0515-89918851	倪青柏	18205106169	
盐都区	0515-88426570	沈 忠	13605105798	
大丰区	0515-87031458	周利徐	18505152442	
盐南高新区	0515-88339119	徐 璐	1590510881	
盐城经济技术开发区	0515-68820953	陆荣波	13375268688	

