

南京市图审中心统一技术措施

编号：2023-011

既有建筑改造工程施工图技术性审查 报审统一规定（试行）

各相关单位：

为更好贯彻落实《关于印发<南京市深化施工图审查改革实施意见 2.0>的通知》（宁建改办〔2023〕9号），规范和统一既有建筑改造工程施工图审查报审，作出如下具体规定：

一、基本规定

既有建筑改造工程设计技术性审查分为改建工程、扩建工程、三原翻建工程 3 大类；专项技术性审查分为结构加固专项工程、装饰专项工程、幕墙专项工程 3 类。其中：

1. 改建工程是指：在不改变建筑面积的前提下，对房屋建筑进行局部或整体的调整布局、使用功能调整或者互换、改变承重结构、主体结构、改变消防系统等，改变既有建筑功能或提升既有建筑性能等的工程；

2. 扩建工程是指：在既有建筑内部加层（顶上加层）、插层（中间夹层、填洞等），以及在外部与原结构主体直接相连的增加建筑体量的工程；

3. 三原翻建工程是指：城市更新中既有住宅成套改造、原占地面积原建筑面积原建筑高度拆除翻建或其他情况相似的工程。该类工程受限于实际情况，在规划阶段已适度放松用地性质、建筑高度和建筑容量等管控，适度突破日照、间距、退让等技术规范要求、放宽控制指标等相关要求；

4. 结构加固专项工程是指：仅对建筑地基基础、承重结构、主体结构等进行局部或整体的加固改造，以满足特定的建筑使用功能的工程；

5. 装饰专项工程是指：不改变建筑原设计的建筑面积、使用功能，不改动主要承重结构，不改变防火分区、防烟分区、疏散楼梯和消防电梯的位置和宽度等，仅为满足功能使用需求、空间环境提升，仅对建筑内部空间进行修饰、保护及固定设施安装等的工程。对末端消防设施的调整没有降低原消防安全水平时，装饰设计可以由同时具备装饰设计资质和消防专项资质的设计单位进行；

6. 幕墙专项工程是指：由面板与支承结构体系组成，具有规定的承载能力、变形能力和适应主体结构位移能力，不承担主体结构所受作用的建筑外围护墙体结构或装饰性结构工程。幕墙专项工程不能改变建筑外立面，不得改变主体结构。

二、报审要件及要求

（一）立项审批文件——必上传项

1. 政府资金主导的项目按照政府投资项目管理的有关规定

进行立项审批；

2. 按核准管理的企业投资项目应按照相关规定申报核准；

3. 按备案管理的企业投资项目应通过江苏省投资项目在线审批监管平台实行线上备案并领取备案证。

（二）规划审批文件——必上传项

1. 改变不动产登记用途或改变建筑外立面等需要重新办理规划许可的项目，应提供规划许可文件；

2. 不改变不动产登记用途且不改变建筑外立面等，根据《既有建筑改变使用功能规划建设联合审查办法》（宁规划资源规〔2021〕2号）规定；

1) 改变使用功能，影响城市规划或周边环境的项目，应提供规划部门确认文件（规划意见函）；

2) 改变使用功能，符合城市规划要求且对周边无严重影响的项目，应提供原规划许可证或建设单位书面说明对无法提供任何规划手续的原因。

（三）房屋权属证明文件——必上传项

1. 改造部分（或涉及的建筑整体）不动产权证或国有土地使用证和房屋所有权证；

2. 当报审单位为承租单位时，应取得房屋产权人的书面同意材料。

（四）区政府（新区管委会）批复意见——必上传项

根据《南京市深化施工图审查改革实施意见 2.0》（宁建改

办〔2023〕9号)规定,三原翻建工程确受条件限制导致无法满足现行国家工程建设技术标准要求的,应提供区政府(新区管委会)对设计提升方案的批复意见。

(五)承诺书、项目信息表——必上传项
参考样式详见附件1。

(六)预算额证明材料——必上传项
装饰专项工程、幕墙专项工程应上传。

(七)其他——非必上传项
其他建设单位需补充说明的其他材料。

三、设计资质资格

(一)工程规模

1. 既有建筑改建工程、扩建工程、三原翻建工程、结构加固专项工程原则上按照主体总建筑面积(不按照改造部分建筑面积)确定项目设计规模;

2. 装饰专项工程按照单项合同额确定项目设计规模;

3. 幕墙专项工程按照幕墙高度和单项工程面积确定项目设计规模。

具体工程规模划分详见建设部《工程设计资质标准》2007修订版。

(二)资质资格

1. 设计资质

既有建筑改造工程应由原勘察设计单位或相应资质等级的

勘察设计单位进行，所有设计文件应加盖勘察设计单位出图专用章。

2. 人员资格

1) 改建工程、扩建工程、三原翻建工程、结构加固专项工程的项目负责人、建筑专业负责人、结构专业负责人应具有相应的注册执业资格，施工图设计文件应加盖项目负责人、专业负责人执业注册章；

2) 结构加固专项工程、以结构专业为主的工业建筑，其项目负责人可由注册结构工程师担任，施工图设计文件应盖项目负责人、结构专业负责人注册章；

3) 以工艺为主的工业建筑工程，其项目负责人可以由设备专业工程师担任，暂不需要加盖执业注册章，建筑专业和结构专业的专业负责人须分别由具有相应资格的注册建筑师和注册结构工程师担任，并在本专业所有的设计文件上加盖执业注册章；

4) 装饰工程、幕墙工程暂未实行执业资格注册管理制度，无需加盖执业注册章。

四、其他要求

1. 一般情况下，扩建工程、三原翻建工程原则上应先报送勘察文件审查，改建工程、结构加固专项工程原勘察报告不满足要求或确需补充勘察的，也应补充勘察文件审查；

2. 一般情况下，既有建筑改建工程、扩建工程、三原翻建

工程技术性审查合格后，方可报审装饰专项工程、幕墙专项工程；

3. 不涉及建筑面积、使用功能、消防设施、防火分区、结构主体、地基基础等改变的，可直接报审装饰专项工程、幕墙专项工程；

4. 若原工程为我中心施工图审查通过的项目，建设单位报审时应在数字化审查系统中关联原工程。若单独申报既有建筑结构加固专项工程施工图审查时，请在数字化审查系统中关联相关改建工程或者装饰专项工程。

附件：南京市既有建筑维修改造工程技术性审查承诺书

南京市建设工程施工图设计审查管理中心

2023年12月22日

管理类 技术类

(建筑 结构 水 电 暖 勘察 基坑 绿建 消防 人防 幕墙 装饰 市政)

附件

南京市既有建筑维修改造工程 技术性审查承诺书

施工图审查机构名称：

我单位为项目名称的建设单位，设计单位为设计单位名称。根据《南京市深化施工图审查改革实施意见 2.0》等文件要求，我单位已组织设计单位完成施工图设计工作，特申请进行技术性审查，并作出以下承诺：

- 1、所提供的报审材料都是真实、有效的；
 - 2、项目前期准备资料齐全，设计单位资质及人员执业资格符合相关要求；
 - 3、（改建、扩建、三原翻建工程）已按要求在设计前完成检测、鉴定及可行性研究，需要论证的已完成专家论证；
 - 4、历次维修改造资料（若有）已全部提供，无遗漏；
 - 5、项目无违建，现状与规划、不动产登记等相符；
 - 6、（局部改造项目）改造部分以外区域的现状与既有建筑竣工图纸相符。
- 7、本次报审施工图审查的既有建筑装饰装修工程，不改变原设计的建筑面积、建筑的使用功能，不改动主要承重结构，不改变防火分区、防烟分区、疏散楼梯的位置和宽度等，末端消防设施的调整没有降低原消防安全水平。

如违反以上承诺，我单位愿承担相应责任。

附表：既有建筑维修改造项目信息表

建设单位名称（盖章）

年 月 日

附表：

既有建筑改造工程信息表

项目名称			项目地址			
建设单位			联系人	手机		
勘察单位			联系人	手机		
设计单位			联系人	手机		
资质等级			原主体设计单位			
前期手续	<input type="checkbox"/> 立项文件 <input type="checkbox"/> 规划许可文件 <input type="checkbox"/> 其它（ ）					
产权状况	<input type="checkbox"/> 全部产权 <input type="checkbox"/> 改造部分产权 <input type="checkbox"/> 其它（ ） <input type="checkbox"/> 全部建筑租赁合同 <input type="checkbox"/> 改造部分租赁合同					
维修改造内容	<input type="checkbox"/> 结构加固改造 <input type="checkbox"/> 建筑节能改造（改造后节能率__%） <input type="checkbox"/> 建筑改扩建（ <input type="checkbox"/> 水平扩建 <input type="checkbox"/> 顶部加层 <input type="checkbox"/> 中间插层 <input type="checkbox"/> _____） <input type="checkbox"/> 消防设施改造 <input type="checkbox"/> 外立面改造 <input type="checkbox"/> 装饰装修 <input type="checkbox"/> 其它（ ）					
工程类别	<input type="checkbox"/> 改建工程 <input type="checkbox"/> 扩建工程 <input type="checkbox"/> 三原翻建工程 <input type="checkbox"/> 结构加固专项 <input type="checkbox"/> 装饰专项（不能改动建筑面积、建筑功能、承重结构、消防设施等） <input type="checkbox"/> 幕墙专项					
涉及专业	<input type="checkbox"/> 建筑 <input type="checkbox"/> 结构 <input type="checkbox"/> 给排水 <input type="checkbox"/> 电气 <input type="checkbox"/> 暖通 <input type="checkbox"/> 其它（ ）					
原建筑 状况	原建筑使用功能		设计使用年限		年	
	原设计完成时间		年 月	原竣工验收时间		年 月
	建筑面积	m ²	建筑层数	建筑高度	m	
	安全鉴定	<input type="checkbox"/> 是 <input type="checkbox"/> 否	抗震鉴定	<input type="checkbox"/> 是 <input type="checkbox"/> 否	鉴定结论	
	其它说明					
拟改造 基本情况	拟改造使用功能			后续工作年限	年	
	工程投资额	万元	改造（扩建）面积	m ² （ m ² ）		
	改造范围	<input type="checkbox"/> 整体改造 <input type="checkbox"/> 局部 <u>X-Y</u> 层改造 <input type="checkbox"/> X层局部改造				
	是否涉及建筑使用功能改变				<input type="checkbox"/> 是 <input type="checkbox"/> 否	
	是否涉及建筑外立面改动				<input type="checkbox"/> 是 <input type="checkbox"/> 否	
	是否涉及防火分区、消防设施等改动				<input type="checkbox"/> 是 <input type="checkbox"/> 否	
	是否涉及建筑主体及承重结构变动、荷载增加等				<input type="checkbox"/> 是 <input type="checkbox"/> 否	
	是否涉及抗震加固				<input type="checkbox"/> 是 <input type="checkbox"/> 否	
是否采用减隔震技术			<input type="checkbox"/> 是（ <input type="checkbox"/> 减震 <input type="checkbox"/> 隔震） <input type="checkbox"/> 否			
其它说明						
改造设计主要内容						
承诺：以上填写内容真实、有效，本单位为相关内容的真实性承担相应法律责任。						
建设单位（盖章）			设计单位（盖章）			
202 年 月 日						