

# 南京市图审中心统一技术措施

---

---

编号：2023-012

## 既有建筑改造工程施工图技术性审查 设计审查统一规定（试行）

各相关单位、施工图审查专家：

为更好地贯彻落实《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设计审查工作，对上传中心数字化审查系统的施工图设计文件，以及技术性审查注意事项，作如下具体规定：

### 一、建筑和设备专业

#### （一）改建工程施工图设计文件要求

##### 1. 建筑专业技术性材料要求：

##### 1) 图纸信息——必上传项

上传全套建筑专业施工图设计文件。

其中建筑专业设计说明应包括：原建筑概况描述，本次改造规模、范围、内容及功能描述，改造区域防火设计专项说明，防水设计专项说明，无障碍设计专项说明以及装饰装修室内空气质量控制设计说明等主要内容。

## 2) 计算书——非必上传项

按需上传与本工程相关的建筑专业计算书。

建筑专业计算书中应有改造区域防火疏散计算及相邻影响区域防火验证疏散计算内容，计算内容也可以采用表格方式列表在图纸上。

## 3) 竣工图——必上传项

对于整体改造工程，应上传全套建筑专业竣工图纸。

对于局部改造工程，竣工图纸至少应上传原建筑专业设计说明、总平面图、一层平面图、改造层及与改造相关联楼层的平面图（应含防火分区示意简图或防火分区说明）。

## 4) 既有建筑改造技术可行性研究报告——非必上传项

对于整体改造工程和复杂的局部改造工程应上传可行性研究报告（包含建筑、设备等专业的综合性可研报告），必要时还需上传专家论证意见。审查专家在审查过程中如认为需要，可在审查意见中提出，设计单位应在回复中补充上传。

可行性研究报告中的消防部分可参照《南京市既有建筑改造消防设计审查工作指南（试行）》附录 B《既有建筑改造消防技术可行性研究报告参考格式》的要求填表并上传系统。对设计中确有困难不能满足消防安全性的问题，应在可行性研究报告中逐条明确，并提出补偿措施。

## 2. 设备专业（给排水、电气、暖通）技术性材料要求：

### 1) 图纸信息——必上传项

上传全套设备专业施工图设计文件。

改建工程采用自然排烟方式时，也应上传暖通专业施工图设计文件，如仅提供情况说明，应上传至计算书目录。

### 2) 计算书——非必上传项

按需上传与本工程相关的设备专业计算书。

### 3) 竣工图——非必上传项

对于整体改建工程，一般情况下，应上传全套设备专业竣工图纸。

对于局部改建工程，一般情况下，竣工图纸至少应上传原设备专业设计说明、改造层及与改造相关联楼层的平面图，如利用原有系统，尚应上传系统图、相应设备层以及设备机房的平面图和大样图（消防水池泵房、屋顶消防水箱、生活泵房、热水机房等）、室外管线（室外消防给水总平面、室外排水总平面）及其他相关联图纸。

设备专业的既有建筑改造技术可行性研究报告及专家论证意见，可与建筑专业合并上传至建筑专业的相关目录中。

## **（二）装饰专项工程施工图设计文件要求**

### 1. 建筑专业技术性材料要求

#### 1) 图纸信息——必上传项

上传全套建筑专业施工图设计文件。

其中建筑专业设计说明应包括：原建筑概况描述，本次装饰装修范围、内容及功能描述，装饰装修材料表，装饰装修材料燃烧性能等级，装饰装修区域防火设计专项说明（内容主要包括有无减少、改动、拆除、遮挡消防设施、疏散指示、安全

出口、疏散楼梯、消防电梯、疏散走道和防火分区、防烟分区等），装饰装修室内空气质量控制设计说明，防水设计专项说明，无障碍设计专项说明及装饰装修吊顶安全性说明等主要内容。

## 2) 计算书——非必上传项

按需上传与本工程相关的建筑专业计算书；

## 3) 竣工图——非必上传项

如仅直接申报装饰专项工程施工图审查，对于整体装饰装修工程，至少应上传原主体建筑竣工图纸：建筑专业设计说明、总平面图、各层平面图；对于局部楼层装饰装修工程，至少应上传原主体建筑相关竣工图纸：建筑专业设计说明、总平面图、一层平面图、装修楼层及相关楼层平面图（应含防火分区示意简图或防火分区说明）。

## 2. 设备专业（给排水、电气、暖通）技术性材料要求

### 1) 图纸信息——非必上传项

根据工程情况，按需上传设备专业施工图设计文件。

### 2) 计算书——非必上传项

按需上传与本工程相关的设备专业计算书；

### 3) 竣工图——非必上传项

如仅直接申报装饰专项工程施工图审查，对于整体装饰装修工程，一般情况下，应上传全套设备专业竣工图纸；对于局部装饰装修工程，一般情况下，竣工图纸至少应上传原设备专业设计说明、改造层及与改造相关联楼层的平面图，如利用原

有系统，尚应上传系统图、相应设备层以及设备机房的平面图和大样图（消防水池泵房、屋顶消防水箱、生活泵房、热水机房等）、室外管线（室外消防给水总平面、室外排水总平面）及其他相关联图纸。

### 3. 其他要求

如仅直接申报装饰专项施工图审查的工程，审查专家在审查过程中如发现改变原设计的建筑面积、建筑的使用功能，改动主要承重结构，改变防火分区、防烟分区、疏散楼梯的位置和宽度等，降低原消防安全水平的末端消防设施调整的情况，应提出整改意见，建设单位应另行补充既有建筑改建或扩建工程施工图审查。

#### （三）扩建工程施工图设计文件要求

施工图设计文件要求同改建工程。

#### （四）三原翻建工程施工图设计文件要求

施工图设计文件要求同新建工程，但应提交区政府（新区管委会）论证通过的批复文件和论证报告。批复文件作为施工图审查的依据，审查专家重点对消防安全、结构安全和建筑使用安全进行审查。

## 二、结构专业

### （一）改建工程施工图设计文件要求

1. 涉及结构加固改造时，结构专业技术性材料要求：

#### 1) 图纸信息——必上传项

上传全套结构专业施工图图纸，施工图内容及深度应满足

《南京市既有建筑加固改造工程施工图设计文件技术论证和审查指南（结构专业）（试行）》第 3.2 节的要求。

## 2) 计算书——必上传项

计算书内容及深度应满足《南京市既有建筑加固改造工程施工图设计文件技术论证和审查指南（结构专业）（试行）》第 3.3 节的要求。

## 3) 竣工图——必上传项

上传全套结构专业竣工图纸、历次变更图纸、历次改造竣工图纸等。

## 4) 检测、鉴定报告——必上传项

一般情况下，应提供检测鉴定报告（安全性鉴定和抗震鉴定报告）。对于结构局部改造工程，检测鉴定报告需满足《南京市既有建筑加固改造工程施工图设计文件技术论证和审查指南（结构专业）（试行）》第 3.4.1 条的要求。

对于有完整竣备资料的近年竣工项目，如果没有检测报告，应上传设计单位或者具备相应资质的第三方出具的现场调查和检查报告，对现状与竣工图纸的符合性给出明确结论。当现状与竣工图纸的符合性调查和检查结论为“经现场符合性调查（检查）验证，竣工图纸与现状相符合，现场无受灾、超载、违建等情况，处于正常使用状态”时，可将竣工验收报告视同为检测报告，并在系统中上传竣工验收报告，同时仍需提供鉴定报告（鉴定按改造后状态建立计算模型进行的，可由设计单位完成）。此类情况，请事先与图审机构沟通。

#### 5) 专项论证报告及专家论证意见——非必上传项

当属于《南京市既有建筑加固改造工程施工图设计文件技术论证和审查指南(结构专业)(试行)》第 2.0.2、2.0.4、2.0.6、4.0.8、4.0.9 等条的情况时,在设计前期应作专项论证,并上传专项论证报告及专家论证意见。审查专家在审查过程中应作判别;如若没有,可在审查意见中提出,请设计单位在回复中补充上传。

若涉及超限高层建筑工程(原结构超限或改造后结构超限),根据《南京市既有建筑加固改造工程施工图设计文件技术论证和审查指南(结构专业)(试行)》第 2.0.6 条的要求进行判别;若判定需进行超限高层抗震设防专项审查的,应提供超限高层准予行政许可决定书、超限高层建筑工程抗震设防专项审查意见表以及超限高层建筑设计可行性论证报告。

#### 6) 原勘察报告——非必上传项

一般情况下,如有原勘察报告需上传系统。

涉及扩建(含加层、插层)、增加荷载、改变传力路径、上部结构存在因地基不均匀沉降、过大沉降等引起的结构倾斜、扭曲、开裂等情况时,应上传原勘察报告。

#### 7) 试桩报告——非必上传项

当新增桩基时,按相关要求提供试桩报告。审查专家在审查过程中应作判别;如若必须提供但没有的,可在审查意见中提出,请设计单位在回复中补充上传。

### 2. 不涉及结构加固改造时,结构专业目录上传资料要求:

1) 图纸信息——无需上传项

2) 计算书——必上传项

应上传“不涉及结构加固改造的情况说明”（参考附件），内容包括但不限于：原结构概况（结构类型、层数、高度、建筑面积、改造区域等）、原设计及竣工年代、改造区域使用功能变化情况、楼面恒载和活载变化情况、填充墙体自重和位置变化情况、楼板开洞情况，重点应承诺梁柱墙等主体承重结构均未进行拆改、开洞、开槽，装修荷载未超过原设计要求，并对原结构安全性是否有影响做出判断和说明；必要时还需上传相关结构验算计算书。

审查专家在审查过程中如发现有涉及影响结构或结构构件安全的情况，应提出整改意见，要求设计单位补充结构专业加固改造工程施工图和计算书。

3) 竣工图——必上传项

竣工图纸至少应上传原结构设计说明图、改造相关区域结构平面布置图以及柱梁板配筋图。

4) 检测、鉴定报告——非必上传项

根据《南京市房屋使用安全管理条例》第二十条规定：车站、商场、医院等人员密集场所房屋达到设计工作年限三分之二的，应至少每五年进行一次安全性鉴定。此类人员密集场所房屋达到设计工作年限三分之二时，在既有建筑改造施工图审查时，即使不涉及结构加固改造，也应提供安全性鉴定报告。

5) 专项论证报告及专家论证意见——无需上传项



6) 原勘察报告——无需上传项

7) 试桩报告——无需上传项

## (二) 装饰专项工程施工图设计文件要求

1. 如仅直接申报装饰专项工程施工图审查，结构专业技术性材料要求：

1) 不涉及结构加固改造的情况说明——必上传项

应提供不涉及结构加固改造的情况说明（附件）。

审查专家在审查过程中如发现有涉及影响结构或结构构件安全的情况，应提出整改意见，要求建设单位另行补充申报结构加固专项工程施工图审查。加固专项工程施工图审查合格后方可通过装饰专项工程审查。

2) 竣工图——必上传项

竣工图纸至少应上传原结构设计说明图、装饰装修相关区域结构平面布置图以及柱梁板配筋图。

3) 检测、鉴定报告——非必上传项

车站、商场、医院等人员密集场所房屋达到设计工作年限三分之二的，应提供安全性鉴定报告。

2. 改建、扩建工程技术性审查合格后申报装饰专项的，结构专业无需上传设计文件。如若结构专业设计文件需要修改的，应先在改建、扩建工程中进行变更。

## (三) 需要审查补充勘察报告的情况

1. 如果原勘察报告不能满足加固改造对场地及地基基础评价的要求时，应进行补充勘察，并先申报补充勘察报告审查，

审查合格后方可申报既有建筑改造工程施工图审查。

2.如果原勘察报告缺失，但涉及扩建（含加层、插层）、增加较多荷载、改变传力路径、上部结构存在因地基不均匀沉降、过大沉降等引起的结构倾斜、扭曲、开裂等情况时，应进行补充勘察，并先申报补充勘察报告审查，审查合格后方可申报既有建筑改造工程施工图审查。

#### **（四）扩建工程施工图设计文件要求**

施工图设计文件要求同改建工程中二（一）“1.涉及结构加固改造时，结构专业技术性材料要求”。

#### **（五）三原翻建工程施工图设计文件要求**

施工图设计文件要求同新建工程，但应提交区政府（新区管委会）论证通过的批复文件和论证报告。批复文件作为施工图审查的依据，审查专家重点对消防安全、结构安全和建筑使用安全进行审查。

#### **（六）加固专项工程施工图设计文件要求**

施工图设计文件要求同改建工程中二（一）“1.涉及结构加固改造时，结构专业技术性材料要求”。

### **三、其他规定**

1. 竣工图应盖有竣工章，并与现场实际情况符合。

2. 若竣工图缺失或与现场实际不符，应委托具有相关资质的单位按现场实际情况绘制现状图，并加盖单位签章或出图专用章，以及相关专业注册执业章：

1) 建筑和设备专业按照改造需要提供与改造相关楼层现状

测绘图，其范围、内容、深度应满足改造设计的要求；

2)涉及结构加固改造时，应提供结构专业主要现状复原图，包括结构布置图、主要结构构件截面尺寸图、配筋图（含材料强度信息）。结构专业现状复原图的范围、内容、深度应满足改造设计的要求。

3. 需申报审查的各专业全套施工图设计文件必须推送至“图纸信息”目录中，不得放在其他目录中，否则无法加盖审查技术专用章。

附件：不涉及结构加固改造的情况说明

南京市建设工程施工图设计审查管理中心

2023年12月25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

## 不涉及结构加固改造的情况说明（参考式样）

设计概况	项目名称		建设单位	
	原主体设计单位		现改造（装饰）设计单位	
	设计年代		竣工年代	
工程类别	<input type="checkbox"/> 改建工程		<input type="checkbox"/> 装饰专项工程	
结构概况	结构类型		建筑面积	m <sup>2</sup>
	高度		层数	
改造范围				
改造区域使用功能变化情况				
楼面荷载变化情况	恒载变化情况			
	活载变化情况			
填充墙体自重和位置变化情况	原填充墙体材料		容重	
	改造后填充墙体材料		容重	
	改造后填充墙体位置变化情况			
楼板开洞情况	是否开洞	<input type="checkbox"/> 无 <input type="checkbox"/> 有		
	开洞尺寸		开洞位置	
承重墙改动情况	是否开洞	<input type="checkbox"/> 无 <input type="checkbox"/> 有	开洞情况（位置、尺寸）	
	是否有拆改	<input type="checkbox"/> 无 <input type="checkbox"/> 有	拆改情况	
承重梁柱改动情况	是否开洞、开槽	<input type="checkbox"/> 无 <input type="checkbox"/> 有	开洞、开槽情况（位置、尺寸）	
	是否有拆改	<input type="checkbox"/> 无 <input type="checkbox"/> 有	拆改情况	
其他改动情况				
经验算，改造（装饰装修）区域荷载变化不超过原设计要求				
经验算，本次改造（装饰装修）不影响原结构或结构构件的安全性				
<p>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。</p> <p>设计单位（盖章）</p> <p>项目负责人（签字）</p> <p style="text-align: right;">年 月 日</p>				

注：1. 因改建、装饰项目涉及因素较多，设计单位需核对的内容不仅限于上述表格，还可根据需要补充计算书或附图说明情况。

2. 本情况说明用于申报不涉及结构加固改造的既有建筑改建工程、直接申报装饰专项工程施工图审查的工程。