

江苏省住房和城乡建设厅 江苏省自然资源厅
江苏省消防救援总队印发关于加强高层建筑
规划建设管控的意见的通知

苏建规字〔2024〕4号

各设区市住房城乡建设、自然资源、消防救援主管部门：

经省政府同意，现将《关于加强高层建筑规划建设管控的意见》印发给你们，请认真贯彻实施。

江苏省住房和城乡建设厅

江苏省自然资源厅

江苏省消防救援总队

2024年10月28日

关于加强高层建筑规划建设管控的意见

为深入贯彻落实习近平总书记关于安全生产工作的重要指示精神，按照省委省政府的工作部署，统筹发展和安全，进一步加强我省高层建筑（建筑高度大于27米的住宅，大于24米的非单层厂房、仓库和其他民用建筑。其中，建筑高度大于100米的为超高层建筑）的规划建设管理，提升高层建筑本质安全水平，切实保障人民群众生命财产安全，现就新建高层建筑规划建设管控提出以下意见。

一、严格立项规划环节源头管控

（一）加强高层建筑高度管控。各地应结合地区经济社会发展、常住人口规模、消防救援能力、改善型住宅需求等因素，编制覆盖消防安全布局、消防站、消防供水、消防通信及信息化、消防车通道、消防装备的消防专项规划，并将涉及空间利用的相关内容统筹纳入国土空间规划。各地在编制城市中心地区、交通枢纽区、沿山滨水景观地区、历史风貌区、城市更新区等区域详细规划时，应分级分类因地制宜，明确具体地块建筑高度、容积率等上限指标。

城区常住人口300万以上城市不得新建500米以上建筑，严格限制新建250米以上建筑。城区常住人口300万以下城市不得新建250米以上建筑，其中城区常住人口100万-300万城市严格

限制新建 150 米以上建筑，城区常住人口 100 万以下城市严格限制新建 100 米以上建筑。

各地一般不得新建 100 米以上的住宅建筑，城区常住人口 100 万以下城市严格限制新建 80 米以上住宅建筑。（省自然资源厅、省住房城乡建设厅、省消防救援总队按职责分工负责；属地政府组织落实；以下均需地方政府负责，不再单独列出）

（二）规范高层建筑报审程序。确需新建超高层建筑的，作为重大公共建设项目履行重大行政决策程序。相关部门在审批 80 米以上住宅建筑、100 米以上公共建筑建设项目时，应征求同级消防救援机构意见，确保与当地消防救援能力相匹配。城区常住人口 300 万以上的城市新建 250 米以上建筑，应报省住房和城乡建设厅进行超限高层建筑工程抗震设防和民用建筑防火加强性措施等专题严格论证审查，并报住房和城乡建设部备案复核。城区常住人口 300 万以下城市新建 150 米以上建筑，应报省住房和城乡建设厅审查，并报住房和城乡建设部备案。（省发展改革委、省自然资源厅、省住房城乡建设厅、省消防救援总队按职责分工负责）

（三）科学引导高层建筑选址布局。各地要结合城市空间格局、功能布局，选择在安全、适宜的地段统筹规划高层建筑建设，相对集中布局，确需新建超高层建筑的，应加强消防、安全、风貌、交通组织等方面的严格论证。高层建筑应避开抗震防灾专项规划确定的危险地段，不得位于架空电力线路保护区内，不得位

于石油天然气管道安全防护距离范围内，不得位于公路、铁路规定的退让红线距离范围内，不得位于炸药库、危化品仓库安全防护距离范围内，不得占用河道和行洪通道，一般不得在生态敏感等重点地段建设。超高层建筑一般不在重要山体、水体周边以及老城旧城开发强度较高、人口密集、交通拥堵地段新建。（省自然资源厅、省住房城乡建设厅按职责分工负责）

（四）严格高层建筑规划许可管理。自然资源部门应当根据详细规划出具规划条件、实施规划许可，重点加强对建筑高度、容积率等规划指标，出入口及消防、救护等特殊交通流线，建筑物间距及建筑单体设计中涉及职责范围内安全要素的审查，核发建设工程规划许可前，就消防车道、消防车登高操作场地、建筑间距，以及外连廊、内天井、架空层、电动自行车停放充电场所设置是否符合消防安全要求，征求住房城乡建设、交通运输、消防救援等主管部门意见。（省自然资源厅牵头，省住房城乡建设厅、省交通运输厅、省消防救援总队按职责分工负责）

二、加强设计建造环节质量把关

（五）强化勘察设计质量管理。住房城乡建设部门应当督促工程勘察、设计单位按资质等级和业务范围承揽高层建筑勘察设计业务，建立健全质量保证体系；严格按照项目批准文件、城乡规划、工程建设强制性标准等编制勘察设计文件，加强对高层建筑外连廊、内天井、架空层、电动自行车停放充电场所等部位的消防设计，在满足功能需求的基础上降低潜在消防风险；通过采

用“双随机、一公开”检查等方式，对高层建筑勘察设计质量进行抽查，全面压实建设单位首要责任和勘察、设计单位主体责任，提升结构、消防等方面安全性水平。交通运输、水利、铁路等部门应当按照各自职责，加强对本行业高层建筑工程勘察、设计活动的监督管理。（省住房城乡建设厅牵头，省交通运输厅、省水利厅、省铁路办等行业主管部门按职责分工负责）

（六）规范设计专项论证审查。各地应严格落实高层建筑相关消防、抗震等论证审查要求，依法加强对设计变更的监督管理。住房城乡建设部门负责组织超限高层建筑工程抗震设防专项审查、特殊消防设计专家评审和建筑高度大于250米民用建筑防火设计加强性措施专题研究论证，督促施工图审查机构对施工图设计文件中涉及公共利益、公众安全和工程建设强制性标准的内容进行审查，落实专项论证审查意见要求，强化对施工图审查中有关消防安全性内容的监督管理。交通运输等有关部门应当按照职责对施工图设计文件中涉及公共利益、公众安全、工程建设强制性标准的内容进行审查。对专业建设工程依法实施施工图设计文件审查时，应当将消防技术审查纳入施工图设计文件审查。（省住房城乡建设厅牵头，省交通运输厅、省水利厅、省铁路办等行业主管部门按职责分工负责）

（七）严格施工质量安全管管理。住房城乡建设、交通运输、水利、铁路等部门应当督促建设、施工、工程监理等单位落实质量安全主体责任和质量终身责任制，加强施工过程消防安全和质

量管理；加强对建筑构配件和保温、装饰等材料燃烧性能、耐火极限以及消防设施设备质量的进场检验；严格把控防火墙、防火隔墙、窗槛墙、幕墙空腔等关键部位和管道井防火封堵、排烟管道防火保护等隐蔽工程的施工质量，加大对防火关键部位及隐蔽工程等抽查抽测频率。指导施工单位全面落实岗前消防安全培训要求，及时进行安全防护基本知识和技能、事故案例教育等培训；督促落实施工现场消防安全管理措施，严格动火作业“四个一律”管理，按照标准设置临时消防设施。对违反消防安全管理规定的行为，由相关部门依法严肃查处。（省住房城乡建设厅、省交通运输厅、省水利厅、省铁路办等行业主管部门以及省消防救援总队按职责分工负责）

三、守牢竣工验收环节安全底线

（八）严格规划核实管理。竣工验收前应就建设内容是否符合规划条件和建设工程规划许可开展规划核实，涉及分期规划核实的，应将规划条件中明确与建筑主体同步建成交付的基础设施、公共服务设施与主体建筑同步开展核实。未取得规划许可或违反规划许可进行建设的项目，不得通过规划核实。未经核实或者经核实不符合规划条件的，建设单位不得组织竣工验收。对采取隐瞒手段骗取通过规划核实或违法违规通过规划核实的，应依法纠正规划核实意见。（省自然资源厅负责）

（九）规范竣工验收管理。住房城乡建设、水利、交通运输、铁路等部门应当督促参建各方落实主体责任，加强对高层建筑工

程竣工验收的组织形式、验收程序、执行标准等情况的监督管理，确保工程质量符合有关法律、法规、规章和工程建设强制性标准，符合施工图设计文件及施工合同要求。住房城乡建设部门应当规范开展消防验收现场评定，重点检查防火间距、防火分隔、安全出口、疏散通道、管道井封堵、消防车道、消防车登高操作场地等内容，加强消防设施性能的抽样测试和系统功能的联调联试；对开展特殊消防设计的高层建筑和250米以上民用建筑还应核查专家评审、论证意见落实情况。辖区消防部门根据需要，结合高层建筑“六熟悉”，协助对消防车道、消防车登高操作场地、消防供（取）水试验等方面进行测试。（省住房城乡建设厅、省交通运输厅、省水利厅、省铁路办等行业主管部门以及省消防救援总队按职责分工负责）

四、提升建筑设计建造技术支撑水平

（十）完善标准体系建设。各地、各部门要结合经济社会发展需要、高层建筑设计建造实践和火灾事故教训等，及时组织现行标准实施评估论证和信息反馈，加强对高层建筑消防设计潜在风险部位研究，持续完善涉及高层建筑消防安全的标准体系。充分发挥标准在提升工程消防设计、施工质量方面的引领作用，鼓励企业、社会团体和教育科研机构等积极参与高层建筑相关标准编制修订工作。（省住房城乡建设厅、省交通运输厅、省水利厅、省市场监督管理局、省铁路办等行业主管部门以及省消防救援总队按职责分工负责）

（十一）鼓励先进技术研发应用。各地、各部门要积极打造产学研创新平台，鼓励加强高等学校、科研机构与企业之间的合作，加大高层建筑设计、建造相关技术创新及研发投入，加强工法研发和应用，加快智能建造、智慧消防等科技成果转化。鼓励高层建筑采用建筑信息模型（BIM）设计，在设计、构件生产及施工建造环节实施信息共享及协同工作，实现全生命周期内建筑构件、消防设施布局等消防安全信息动态管理，为高层建筑自救和消防救援等提供信息化支撑。推广耐火、耐热性能好且燃烧后发烟量低、毒性低的新型建筑材料和先进消防设施设备应用，加强生产环节产品质量管控，提升高层建筑火灾自防能力。鼓励推广应用物联网和智能化技术手段对电气、燃气消防安全和消防设施运行等进行监控和预警，采用火灾自动报警系统、电动自行车智能充电设施、电梯控制系统等技防、物防措施，提升消防本质安全水平。（省住房城乡建设厅、省交通运输厅、省水利厅、省铁路办等行业主管部门以及省消防救援总队、省工业和信息化厅、省市场监督管理局按职责分工负责）

（十二）加快专业人才培养。各地、各部门要围绕高层建筑政策文件及相关技术标准，采用岗前培训、技能竞赛、继续教育等形式，聚焦重点、难点问题，加强规划、设计（审查）、建造等相关行业从业人员培训，提升人才队伍专业素养。通过鼓励创新、试点引领等多种举措，形成优秀实践案例，引导从业人员在落实消防、抗震等要求基础上，推动高层建筑功能品质提升。

(省自然资源厅、省住房城乡建设厅、省交通运输厅、省水利厅、省铁路办等行业主管部门以及省消防救援总队按职责分工负责)

本意见自2025年1月1日起实施，有效期至2029年12月31日。实施前已依据详细规划出具规划条件且完成国有建设用地出让活动的，按原规定执行。

抄送：各设区市人民政府，省高层建筑消防隐患“一件事”全链条治理工作专班成员单位。

江苏省住房和城乡建设厅办公室

2024年10月28日印发
