

南京江北新区管委会行政审批局

南京江北新区管委会建设与交通局

宁新区管审〔2024〕24号

签发人：宋晓磊 许蕾

关于江北新区既有建筑装修改造项目 相关手续办理的通知

各相关单位：

根据国家、省市相关工程建设法律法规，结合落实《关于开展深化工程建设项目审批制度改革第一批重点任务试行的通知》（苏工改办〔2023〕1号）等文件要求，现就江北新区既有建筑装修改造项目相关手续办理要求做进一步明确。

一、适用范围

本通知适用于江北新区直管区范围内的既有建筑装修改造活动及其相关行政审批手续的办理，不包括危险房屋治理、住宅室内装饰装修活动、《建筑法》附则规定不适用的房屋建筑工程活动。

所称的既有建筑,是指已建成取得合法权属证明且交付使用的房屋建筑。

二、工程分类及办理流程

(一) 普通装饰装修工程

不涉及结构变动以及不拆改非承重墙体。主要包括对原室内装修铲除或部分铲除,采用装饰装修材料或者饰物对建筑物内部表面重新进行处理的纯室内装饰装修工程。

豁免办理规划许可及施工许可手续。施工图设计文件审查机构负责办理施工图技术性审查。属地街道做好装修登记报备和日常巡查管理工作,具体工作可委托社区或物业服务企业实施。建设单位应组织参建各方责任主体进行竣工验收。新区建交局负责办理消防备案。

(二) 一般类装修改造工程

不属于《建设工程消防设计审查验收管理暂行规定》所确定的特殊建设工程;不涉及建筑主体和承重结构变动;不改变原有使用功能,或者改变原有使用功能但符合《既有建筑改变使用功能规划建设联合审查办法》正面清单规定的装饰装修工程。

豁免办理规划许可及施工许可手续。新区建交局负责办理房屋结构变动安全许可及消防备案。施工图设计文件审查机构负责办理施工图技术性审查。施工结束后建设单位应组织参建各方责任主体进行竣工验收,并将竣工验收报告报新区建交局备案。

(三) 特殊类装修改造工程

涉及建筑主体、承重结构变动的工程；大中型或受保护建筑的建筑物外立面装修工程；根据《既有建筑改变使用功能规划建设联合审查办法》改变原有使用功能，需规划部门出具意见的工程；对现有建筑部分改建和扩建的工程；《建设工程消防设计审查验收管理暂行规定》中的特殊建设工程。

新区审批局负责办理规划许可或者规划审批意见函、消防设计审查（特殊建设工程）、施工许可（工程投资额不满 100 万元或建筑面积不满 500 平方米的豁免办理）。施工图设计文件审查机构负责办理施工图技术性审查。新区建交局负责办理竣工验收及消防验收（备案）。

三、其他

涉及危险化学品消防特殊工程的既有建筑装修改造项目，建设与交通局、新材料科技园按照职责分工做好质量安全监管、竣工验收（备案）和消防审验工作。

附件：审批事项依据



附件：审批事项依据

规划许可：按照《南京市第一批设计方案审查和建设工程规划许可证“豁免”项目清单》（宁规规范字〔2018〕4号）、《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）等文件执行。

施工许可：按照《关于进一步明确我市既有建筑装饰装修工程施工许可审批与管理相关要求的通知》（宁建建监字〔2023〕259号）等文件执行。

房屋结构变动安全许可：按照《南京市房屋使用安全管理条例》、《南京市房屋结构变动安全许可实施细则》（宁政规字〔2019〕6号）等文件执行。

施工图审查：按照《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）、《关于推进<南京市深化施工图审查改革实施意见2.0>有关事项的通知》（宁建改办〔2024〕1号）等文件执行。

消防设计审查：按照《建设工程消防设计审查验收暂行管理规定》（住建部58号部令）等文件执行。

消防验收备案：按照《建设工程消防设计审查验收暂行管理规定》（住建部58号部令）等文件执行。

竣工验收：按照《建设工程质量管理条例》、《房屋建筑和市政基础设施工程竣工验收规定》（建质〔2013〕171号）等文件

执行。