

南京市工程建设项目审批制度改革工作领导小组办公室文件

宁建改办〔2024〕1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

各有关单位：

为积极稳妥地推进我市施工图审查改革工作，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）的规定，现就有关事项通知如下：

一、既有建筑维修改造项目设计前工作要求

（一）前期技术工作要求

建设单位在既有建筑维修改造前，需组织专业单位进行现场踏勘，收集、整理原建筑物工程建设及前期维修改造的相关资料，并开展可行性研究。

加固改造工程还应编制可行性研究报告（或结构加固改造方案），按照《既有建筑鉴定与加固通用规范》GB55021、

《既有建筑维护与改造通用规范》GB55022 等规范标准的相关要求对既有建筑进行调查、检测、监测和鉴定。

（二）设计前专项论证要求

符合下列条件之一时，在施工图设计之前，应对可行性研究报告及检测、鉴定报告进行专门研究和论证。建设单位需在设计单位开始施工图设计前组织召开专项论证会，并可邀请审图机构指导，完善通过后方可作为施工图设计的依据：

（1）使用功能重大调整或主体结构体系发生重大改变的改造工程；

（2）抗震设防烈度提高或抗震设防类别提高的改造工程；

（3）原结构体系混杂的改造工程；

（4）《建筑抗震设计规范》GBJ 11-89 实施之前设计的较复杂的改造工程；

（5）规模较大的加层、扩建工程；

（6）经过多次维修、改建、扩建、加层的改造工程；

（7）具有历史文化价值的既有建筑的改造工程；

（8）采用隔震、减震技术的改造工程；

（9）采用抗震性能化设计方法进行抗震加固的改造工程；

（10）采用新技术、新材料、新结构体系的改造工程；

（11）原设计资料严重缺失、失真，需要进行现场测绘的改造工程。

二、需要办理施工许可项目技术审查受理要件

（一）既有建筑维修改造项目

1. 政策性材料

（1）立项文件。政府采取直接投资方式、资本金注入方式投资的项目，按照政府投资项目管理的有关规定申报立项审批；属于政府核准的投资项目目录内的企业投资项目，按照有关规定申报核准；其它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。

（2）规划文件。包括：原规划许可证、现规划认定或许可文件（若涉及）。对于无法提供原规划许可证的项目可使用房屋权属证明文件作为证明合法性的材料。

若涉及改变使用功能，但不改变不动产登记用途的，还应按照《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）有关规定执行；若涉及《南京市国土空间规划条例》规定中需要办理规划许可的改扩建项目，还应按程序办理新的规划许可文件。

（3）房屋权属证明文件。包括：改造部分（或建筑整体）不动产权证或国有土地使用证和房屋所有权证。因历史遗留问题未取得房屋权属证明文件的项目，应提供相关主管部门的证明文件。

若涉及到公共部位或其它产权人所属部位，还应提供经共用人或其它产权人同意的证明材料；当建设单位为承租单位（房屋使用方）时，承租单位还应取得产权人的房屋维修改造书面同意材料。

（4）南京市既有建筑维修改造工程技术性审查承诺书

(附：既有建筑维修改造工程信息表)(见附件1)。

(5) 其它需补充说明的材料。

2. 技术性材料

(1) 既有建筑维修改造工程全套施工图设计文件(含计算书)。

(2) 既有建筑的全套原工程竣工图纸、原结构计算书(若有)、工程质量保证资料(若有)等。若无法提供原工程竣工图纸,或者原工程竣工图纸不全或与现场不符时,则需提供原工程的建筑、结构等相关专业的测绘、复原文件。

(3) 原岩土工程勘察报告或补充勘察报告(若涉及扩建等情况需提供)。

(4) 建筑使用过程中历次改扩建和加固维修的设计文件和施工资料(若涉及)。

(5) 既有建筑的结构检测、鉴定报告(若涉及)。

(6) 既有建筑改造的结构、消防、功能改变等可行性研究报告,以及相关专项论证意见(若涉及)。

(7) 超限高层建筑工程(原结构超限或改造后结构超限)根据相关规定应取得抗震设防专项审批许可决定书(若涉及)。

(8) 其它与改造设计相关的资料。

若为装饰维修类工程可仅提交全套设计文件和原建筑的建筑、电气、给排水、暖通等专业图纸(按需提供)。经特殊消防设计评审过的既有建筑开展装饰维修还应当提交特殊消防设计专家评审会意见。

（二）既有住宅增设电梯项目

1. 政策性材料

（1）规划许可证。

（2）南京市既有住宅增设电梯工程技术性审查申请书（附：既有住宅增设电梯工程信息表）（见附件2）。

（3）其它法律法规要求的相关资料。

2. 技术性材料

（1）既有住宅增设电梯工程全套施工图设计文件（含计算书）。

（2）既有住宅的建筑、结构专业满足设计要求的竣工图。若原竣工图缺失，可提供改造区域的现状测绘、复原文件。

（3）岩土工程勘察报告。

（4）既有住宅改造区域局部安全性鉴定报告。

（5）其它与改造设计相关的技术资料。

（三）“三原翻建”项目

政策性材料中需提交区政府（新区管委会）论证通过的批复文件，其它受理要件参考新建项目。

三、施工图审查机构对既有建筑维修改造等项目的审查和管理要求

既有建筑维修改造项目以施工图审查机构提供技术服务方式进行设计质量把关，依据《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）》《江苏省既有建筑改造消防设计技术要点》等文件规定，

重点对结构安全性和消防安全性进行技术审查。

既有住宅增设电梯项目由区增设电梯牵头部门初审后汇总报送至施工图审查机构，共同组织专家对设计文件进行技术性审查。

“三原”翻建项目根据区政府（新区管委会）组织的专家论证会意见，重点对结构安全性和消防安全性进行技术审查。

既有建筑维修改造项目、既有住宅增设电梯项目、“三原”翻建项目的图纸在数字化图审系统上传，审查结果通过系统推送至施工许可、质量监督、消防审验等部门，实行全过程闭合管理，确保图纸唯一性和监管共享有效性。

四、施工许可前置要件中设计相关材料要求

我市按照“自审承诺制”管理的新建项目在上传自审承诺书及相关勘察设计文件后，由系统随机判定是否抽查，审图机构出具《免于施工图审查项目勘察设计文件收件回执》作为办理施工许可、质量监督等后续手续的依据。回执中标明被抽中的项目还需在施工前提供《施工图设计文件技术性审查通过告知书》（抽查一次通过项目，样式见附件3）或《施工图设计文件审查合格书》（抽查不通过后按正常程序图审项目）。

需要办理施工许可（工程投资额在100万元及以上，并且维修改造建筑面积在500m²及以上）的既有建筑维修改造项目、“三原”翻建项目，经技术性审查通过后，由审图机构出具《施工图设计文件技术性审查通过告知书》作为办理后续手续的依据。

既有住宅增设电梯项目会审合格后，由审图机构在专家意见书和图纸上加盖“南京市既有住宅增设电梯项目技术性审查登记专用章”（样式见附件4），作为办理后续手续的依据。相关政策性问题由房产部门负责解释。

具体业务咨询电话:市建委科研处 曹桂敏 83278029

- 附件：1. 南京市既有建筑维修改造工程技术性审查承诺书
（附表：既有建筑维修改造工程信息表）
2. 南京市既有住宅增设电梯工程技术性审查申请书
（附表：既有住宅增设电梯工程信息表）
3. 施工图设计文件技术性审查通过告知书（样式）
4. 南京市既有住宅增设电梯项目技术性审查登记专用章（样式）

南京市工程建设项目审批制度改革
改革工作领导小组办公室
2024年1月12日



附件 1

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. （若为加固改造工程）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. （若为装饰维修工程）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。
 5. （若为局部改造工程）改造部分以外建筑现状与所提供的既有建筑图纸相符。
 6. 历次维修改造资料已全部提供，无遗漏。
 7. 项目无违建，现状与规划、不动产登记等相符。
- 如违反以上承诺，我单位愿承担相应责任。
- 附表：既有建筑维修改造工程信息表

建设单位名称（盖章）

年 月 日

附件 2

南京市既有住宅增设电梯工程 技术性审查申请书

施工图审查机构名称:

根据《南京市既有住宅增设电梯实施办法》《南京市深化施工图审查改革实施意见 2.0》等文件要求，经我单位初审，项目名称的规划等前置资料齐全，特申请进行技术性专家会审。

附表：既有住宅增设电梯工程信息表

区增设电梯牵头部门名称（盖章）

年 月 日

附件 3

施工图设计文件技术性审查通过告知书(样式)

溧水技审(2024)第 001 号

建设单位名称:

你单位报送的项目名称工程(审查编号: _____, 工程类别: “自审承诺制”抽中项目、既有建筑装饰维修项目、既有建筑加固改造项目、“三原”改建项目)施工图设计文件(设计单位: 设计单位名称)及相关技术资料收悉。根据相关法律、法规及规范、标准的规定,项目施工图设计文件经审查满足结构安全性、消防安全性等强制性标准要求,审查通过,特此告知。

项目概况: 原主体建筑物的类型,原用途,层数,高度,建筑面积。本次改造为整体/局部改造,范围、层数、建筑面积、现用途。

施工图审查机构名称(盖章)

年 月 日

注意事项:

1. 本工程是受建设单位委托,根据建设主管部门要求重点对报送施工图设计文件中的结构安全性、消防安全性等进行技术审查,非行政许可行为。
2. 本工程依据建设单位报送的施工图设计文件,周边环境、地下管线、现场条件等资料进行技术审查,任何单位或个人不得擅自修改经审查合格的施工图设计文件。确需修改,或与现场实际不符的,凡涉及消防安全性、结构安全性及强制性标准的内容,建设单位应当及时将修改后的设计文件报送审查。
3. 既改项目涉及功能改变、结构改变、立面改变等行政审批事项的,建设单位应根据主管部门要求及时办理相关行政许可。
4. 本告知书一式三份,由审查机构印发,并加盖审查机构技术服务专用章有效,任何单位或个人不得涂改、伪造。

附件 4

南京市既有住宅增设电梯项目技术性审查 登记专用章（样式）

南京市既有住宅增设电梯项目

技术性审查登记专用章（1）

编号：

- （1）南京市建设工程施工图设计审查管理中心
- （2）南京江北新区建设工程设计施工图审查中心有限公司
- （3）南京市江宁区住建工程设计文件审查中心有限公司
- （4）南京市溧水区建设工程施工图设计文件审查有限公司
- （5）南京市高淳区建设工程施工图设计审查有限公司