

常州市既有建筑安全隐患排查整治工作领导小组办公室文件

常既治办〔2024〕2号

关于既有建筑改造中有关注事项的通知

各辖市、区人民政府，常州经开区管委会，市各有关部门和单位：

为规范和指导常州市既有建筑改造，提高改造工作质量和效率，预防安全事故发生，结合近期工作遇到的实际问题，现将既有建筑改造中的有关注意事项通知如下：

一、本通知所称既有建筑(包括民用建筑和工业建筑)改造，是指改变既有建筑使用功能、变动建筑主体或承重结构的改建、装修等行为。

二、既有建筑改造项目的建设单位，应符合实施主体相关要求。改造工程按规定需要办理土地、规划审批的，应先完成相关审批手续。

三、既有建筑改造应遵循先检测、鉴定，后设计、施工与验收的原则。既有建筑改造前应进行现场踏勘，调查收集既有建筑建造时的立项、土地、规划、建设、不动产登记等审批资料，以及勘察报告、施工图纸和计算书、施工记录、竣工验收报告等技术资料。若交付使用后发生过改造，应同时调查收集历次改造资料。当技术资料缺失、失真时，实施主体应委托具有相应资质的

单位进行检测测绘，出具反映既有建筑真实现状的复原图。

四、下列使用功能的公共建筑，在消防、抗震等方面有特殊要求，列举部分内容如下：

1、儿童活动场所（含儿童培训机构）在既有建筑中应位于低层（1-3层），并且需要独立的分区、独立的安全出口以及疏散楼梯。

2、托儿所、幼儿园不应与大型公共娱乐场所、商场、批发市场等人员密集场所毗邻，四个班及以上的托儿所、幼儿园应独立建造，三个班及以下的托儿所、幼儿园可与居住、养老、教育、办公建筑合建，但应设独立的疏散楼梯和安全出口、独立的室外活动场地。

中小学校、特殊教育学校（盲校、聋校、培智学校等）应独立建造，其中各类小学的主要教学用房不应设在四层以上，各类中学的主要教学用房不应设在五层以上，特殊教育学校教学用房及辅助用房不应设在五层及五层以上。

3、综合医院应独立建造，社区卫生服务中心与其他建筑组合建设时应为独立分区的首层或带有首层的连续楼层，且不宜超过四层。

4、老年人照料设施与其他建筑上下组合时宜设置在建筑下部并应独立分区、有独立的交通系统和独立的对外出入口。

5、幼儿园、中小学校、特殊教育学校的教学用房以及学生宿舍和食堂，二、三级医院的门诊、医技、住院用房，具有外科手术室或急诊科的乡镇卫生院的医疗用房，人数 ≥ 20 床（人）的老年人照料设施，应按照不低于重点设防类的要求进行抗震设

计。

因此，既有建筑（整体或局部）改造成上述使用功能时，应尽量选择原设计建造时就符合此类标准的既有建筑进行改造。选择一般既有建筑改造成此类使用功能的，特别是进行局部改造时，可能会产生项目无法实施或投资过高的情况，应提前调查既有建筑情况，咨询专业人员，慎重决策。

五、既有工业建筑（含“厂中厂”）改造时，如有改变原材料、生产工艺、生产过程、成品、储存物品（原料库、成品库、废品库）等内容，涉及提高既有建筑火灾危险性类别的（即使不对既有建筑主体或承重结构进行改造），也应重新进行设计，并按规定办理消防设计审查验收（备案）手续。

六、既有建筑改造时，存在将单体建筑内部不同楼层（或同一楼层不同区域）或场地内不同单体建筑分割给不同使用单位的，不得因为使用管理需求将消防车道、疏散楼梯及其出口、消控室、消控泵房、以及各类消防设施设备系统等分割使用，降低消防安全性能。若一定要分割使用，每个分割使用的部分都应满足消防技术标准。

常州市既有建筑安全隐患排查整治工作领导小组办公室

2024年4月10日

常州市既有建筑安全隐患排查整治工作领导小组办公室 2024年4月10日印发

