

上海市住房和城乡建设管理委员会文件

沪建质安〔2026〕81号

上海市住房和城乡建设管理委员会 关于加强本市既有高层建筑改造建设工程 消防设计审查验收工作的通知

各区建设管理部门、各特定地区管委会、各有关单位：

为贯彻落实国务院安委会高层建筑重大火灾风险隐患排查整治行动和市委、市政府有关部署要求，进一步加强本市高层公共建筑改造建设工程消防设计审查验收工作，按照国家和本市相关规定，现就有关要求通知如下。

一、落实单位主体责任

各建设、设计、施工、工程监理、消防审验技术服务（含施工图审查机构，下同）等单位要严格落实消防设计、施工质量责任，履行相关义务，切实提高消防设计、施工质量。既有高层建筑改造建设工程的建设单位依法对建设工程消防设计、施工质量负首要责任；设计、施工、工程监理、消防

审验技术服务等单位依法对建设工程消防设计、施工质量负主体责任；建设、设计、施工、工程监理、消防审验技术服务等单位的从业人员依法对建设工程消防设计、施工质量承担相应的个人责任。既有高层建筑改造工程严禁以“维修”为由，违反本可以实现的消防技术要求，不得通过“打阴影”“留白”“不标注场所使用功能”“故意降低设计深度”等方式逃避消防设计要求。

二、加强消防审验工作

建设管理部门、各特定地区管委会（以下简称“建设管理部门”）要依法依规做好既有高层建筑改造工程消防设计审查验收工作，做到应办尽办、过程透明、程序合法。原则上，既有建筑改造项目在消防设计审查阶段，消防设计审查人员均应赴工程现场实地察看，避免改造区域图纸与现场不一致，或改造图纸未真实反映与改造区域有关联的所在建筑物的耐火等级、安全疏散、消防设施、消防救援等消防安全现状。各建设管理部门在回复行政协助消防意见和出具消防设计审查意见时，不得以笼统的“应符合工程建设消防技术标准”或“应符合某一条规范条文”的意见来代替对图纸的整改要求，相关图纸未整改且符合规范规定前，不得出具“同意”或“原则同意”的意见。同时，要积极落实本市优化营商环境的有关要求，加强技术指导，主动靠前服务。

建设管理部门要加强对既有高层建筑改造工程适用消防技术规范、标准的把关，特别是 2000 年前高层公共建筑改造工程，重点加强对建筑消防设施的性能、保温材料、防火分隔、安全疏散以及内部装修材料等内容的把关，避免老旧高层建筑改造后仍然“带病”运行。既有高层建筑改造工程的消防技术要求，除应满足现行国家和地方相关标准、规范以外，还应符合我委与市消防救援局联合印发的《上海市既有建筑改造工程消防技术指南》（沪建质安联〔2024〕37 号）中的相关规定，既有高层建筑改造过程中受空间、结构影响，确实无法满足国家和本市工程建设消防技术标准、规定的，可按照《上海市建设工程消防设计审查验收管理办法》（沪住建规范〔2023〕18 号）第二十一条的相关规定开展消防专项论证。

三、依法依规追究责任

建设管理部门要依法加强消防审验执法处罚，对存在未批先建、未验先用、不及时备案、验收或备案抽查不合格擅自投入使用、降低消防技术标准设计和施工，特别是存在项目分拆报建（如：将特殊建设工程分拆为数个其他建设工程、将限额以上建设工程拆分为数个限额以下工程、将有消防设计变动的改造工程拆分为多个简易装修工程等）以及消防设计文件中通过“打阴影”等方式来逃避消防技术要求等情形

的，一旦发现相关问题线索，应及时核查，发现情况属实的，要对违法违规的单位和人员依法处罚，并加大曝光力度。建设管理部门要加大消防审验事中事后抽查力度，适时开展既有高层建筑改造工程消防设计、施工图审查质量、施工质量、进场有防火性能的设施设备、竣工验收消防查验的专项检查，持续强化对既有高层建筑改造工程的消防审验监管力度。

特此通知。

2026年2月28日

（此件公开发布）

上海市住房和城乡建设管理委员会办公室

2026年2月28日印发
