

九江市住房和城乡建设局文件

九住建字〔2024〕168号

关于印发《九江市房屋建筑工程勘察设计 变更管理办法（试行）》的通知

各县（市、区）住房和城乡建设局，经开区建设局，八里湖新区住房和城乡建设和城市管理局，庐山西海生态环境建设局，各有关勘察设计公司、施工图审查机构，各有关单位：

为加强我市行政区范围内房屋建筑工程质量监督，切实贯彻执行工程建设标准，有效规范勘察设计变更行为，保障工程建设质量安全，维护社会公众利益，根据《中华人民共和国建筑法》《建设工程勘察设计管理条例》《住房和城乡建设部关于落实建设单位工程质量首要责任的通知》《房屋建筑和市政

基础设施工程施工图设计文件审查管理办法》《江西省建设工程勘察设计管理条例》等有关规定，结合我市实际，制定本办法，现将《九江市房屋建筑工程勘察设计变更管理办法(试行)》印发给你们，请认真贯彻执行。



(此件主动公开)

九江市房屋建筑工程勘察设计变更管理办法

(试行)

第一章 总则

第一条 为加强我市行政区范围内房屋建筑工程质量监督管埋,切实贯彻执行工程建设标准,有效规范勘察设计变更行为,保障工程建设质量安全,维护社会公众利益,根据《中华人民共和国建筑法》《建设工程勘察设计管理条例》《住房城乡建设部关于落实建设单位工程质量首要责任的通知》《房屋建筑和市政基础设施工程施工图设计文件审查管理办法》《江西省建设工程勘察设计管理条例》等有关规定,结合我市实际,制定本办法。

第二条 本办法所称房屋建筑工程勘察设计变更(简称“设计变更”),是指房屋建筑工程在建设过程中(拟变更内容尚未实施且在竣工验收前)对已完成施工图审查并取得合格书或完成自审承诺的工程勘察设计文件进行的修改。

第三条 设计变更由项目建设单位负主要责任,勘察设计单位负勘察设计质量责任,施工图审查机构负审查责任。

第四条 勘察设计文件一经审查合格或完成自审承诺,建设单位、施工单位、监理单位不得擅自修改。

第五条 设计变更不得降低原标准，应当符合国家、省、市工程建设强制性标准和地方政策及相关管理规定，符合工程质量、使用功能、使用安全及耐久、环境保护的要求，不得先施工后变更。重大设计变更未进行施工图审查及主管部门报备的，不得施工。

第六条 设计变更涉及专业配合协同的，勘察设计单位应对所涉专业同步变更到位。

第七条 对已办理了建筑工程施工许可证或预售许可证的建筑工程，一律不得变更。

第八条 建筑工程符合下列条件之一的，可以进行设计变更。

(1) 建设过程中出现不可抗力因素导致原设计条件不满足建设要求的(如台风、地震等自然灾害)；

(2) 建设工程出现工程地质条件、文物保护条件或建设环境发生变化，导致原设计条件不满足建设要求的；

(3) 因施工现场发生火灾、施工质量缺陷等事故原因，导致原设计条件不满足使用要求的；

(4) 因国家规范标准、行业标准、地方标准或团体标准调整，涉及发改、财政、自然资源、住建、人防、卫生、教体、机关事务管理等审批部门对批准内容进行调整，或为提升房屋建筑工程品质，确保安全、合规、合理，落实生态环保等相关政策要求确需修改的；

(5) 因采用新技术、新工艺、新材料、新设备,有利于提高工程质量、提高工效和促进技术进步,或有利于节省投资、缩短工期的;

(6) 因原项目审批单位或建设单位对工程建设项目提出新的要求且不得低于原设计标准,需要进行设计变更的。

第二章 变更分类

第九条 设计变更分为重大设计变更和一般设计变更。涉及下列内容的属重大设计变更。

(1)《九江市房屋建筑工程勘察施工图设计文件重大设计变更分类表》(附件1)所列变更内容;

(2) 引起投资变化大于或等于单项投资的10%的变更内容;

(3) 其他涉及公共利益、公众安全和工程建设强制性标准的变更内容;

(4) 法律、法规、政策规定的其他重大设计变更内容。

除重大设计变更以外的设计变更均为一般设计变更。

第十条 建筑工程进行设计变更时,勘察设计单位应判定其所属变更类别。

第三章 变更程序

第十一条 建设工程勘察、设计文件内容需要作重大变更的,建设单位应当报经原审批报建相关部门批准后,方可修改。

第十二条 凡涉及施工图审查项目重大设计变更内容的,

建设单位应将变更后的施工图送原审查机构审查，重大设计变更应通过“江西住建云”，实行在线变更，并按以下流程办理：

(1) 建设单位发起变更申请，填写变更原因，上传经签字盖章的《变更内容尚未实施承诺书》（详见附件2）和《房屋建筑工程勘察设计变更质量承诺书》（详见附件3）。应同时上传报经原审批报建相关部门同意变更的批准文件。以上承诺书、批准文件等要件真实有效由建设单位审核、负责。

(2) 勘察、设计单位完整填写变更内容后，上传变更文件。变更文件应按“变更单号+变更楼栋号（总平或地下室）+专业+原图编号（或新增）+变更内容”方式命名。

(3) 建设单位确认变更内容准确无误后，提交变更申请。

(4) 施工图审查机构受理并进行技术审查。施工图审查机构根据变更内容进行技术审查，变更内容同时包含一般变更和重大变更的，按重大变更执行。

(5) 审查合格后，施工图审查机构出具《勘察设计审查合格书》，并注明审查合格书编号、文件名称（注明表更）、审查内容、审查结论等。

(6) 特殊建设工程设计变更涉及消防内容的，须经施工图审查机构技术审查后，报消防设计审查验收主管部门，重新办理特殊建设工程消防设计审查。

第十三条 工程建设项目施工图经审查合格后进行一般变更的，由勘察设计单位修改、审核，并经建设单位确认后，

交付实施。

第四章 监督管理

第十四条 重大设计变更未按流程上传“江西住建云”的，(按规定可不实行数字化审图的涉密工程除外)，不得作为施工、监理及验收的依据。项目建设相关责任主体应将勘察设计变更是否符合规定作为竣工验收的重要内容。

第十五条 区、县住房和城乡建设行政主管部门依职权分别负责本级房屋建筑工程设计变更的监督管理。市住房和城乡建设局对全市房屋建筑工程设计变更管理实施监督指导。

第十六条 住房和城乡建设行政主管部门质量安全监督机构应依据“江西住建云”审查合格的施工图设计文件和设计变更文件进行施工质量安全监督，将设计变更纳入质量安全检查内容，做好事中事后监管。

第十七条 建设单位应依法依规组织设计变更，不得明示或者暗示勘察设计公司违反法律法规和工程建设强制性标准进行设计变更。

第十八条 勘察设计公司应加强内部管理，提高勘察设计质量，严格执行工程建设强制性标准，确保勘察设计文件编制达到规定的技术深度要求，尽量减少一般设计变更，严格控制重大设计变更。

第十九条 施工图审查机构应依法依规对设计变更进行审查，严把设计变更质量安全审查关。

第二十条 建设、勘察、设计、施工、监理单位和施工图审查机构违反本办法有关规定的，将被列为不良行为记录并向社会公示，对违反法律、法规规定的，依法对有关单位及个人作出处理。

第二十一条 政府投资项目设计变更应按程序审批并报市财政局追加预算，需要调整估（概）算的按程序报批。

第五章 附则

第二十二条 本办法由九江市住房和城乡建设局负责解释。法律、法规、规章或上级规范性文件另行规定的，从其规定。

第二十三条 本办法自印发之日起施行，有效期2年。

- 附件：1. 九江市房屋建筑工程勘察施工图设计文件重大设计变更分类表
2. 九江市房屋建筑工程变更内容尚未实施承诺书
3. 九江市房屋建筑工程勘察设计变更质量承诺书

附件 1

九江市房屋建筑工程勘察施工图设计文件 重大设计变更分类表

变更类型	序号	变更内容
岩土工程 勘察 报告	1	改变地质时代、地貌单元、重新划分岩土分层、建筑场地类别及抗震地段
	2	改变有关岩土层的物理力学指标、水文地质参数和抗浮设防水位
	3	改变涉及人防异地建设的场地不利地质条件
	4	实际情况与勘察报告不相符，影响工程设计或施工质量，需进行的补勘或施工勘察
	5	因不良地质作用、影响场地稳定性或存在地质灾害而进行的工程专项勘察
	6	设计文件产生重大变更导致原勘察报告不能满足要求而进行的补充勘察

岩土 工程 设计	1	修改抗浮锚杆(桩)、基坑(边坡)支护、地基处理等工程设计
建筑 专业	1	变更自然资源部门审定的建设工程设计方案总平面图及其附图、附件,相关内容(包含项目总平面布局、建筑面积、建筑层数、建筑高度、建筑密度、建筑外立面造型、色彩及材质、公共配套设施等)
	2	改变人防主管部门批准的人防面积、防护类别、抗力等级、防化等级、战时功能、人防出入口数量;改变人防战时专用楼梯的形式及位置
	3	改变建筑分类标准、防火分区、安全疏散、消防救援等消防设计
	4	改变建筑的保温、隔热、隔声、防水、太阳能利用设施等措施
	5	改变楼梯、电梯及自动扶梯的数量形式载重量等参数(电梯、扶梯变更通常涉及结构开洞、加固等,也属于重大变更)

	6	改变各类设备机房位置、规模或设备设施位置
结构专业	1	改变建筑结构的抗震设防标准或抗震等级，改变填充墙砌体构造措施
	2	改变建筑结构体系(布置)、主要荷载和环境类别
	3	改变主体结构构件的截面、布置和传力途径
	4	改变结构伸缩缝、沉降缝、防震缝的数量和位置
	5	改变地基基础设计
	6	改变主体结构材料类别、等级(结构构件钢筋代换除外)
	7	改变装配式结构构件
	8	施工期间结构改造或加固
	9	改变人防设计类别、抗力级别、防护单元划分

给排水专业	1	改变给水、排水系统和涉及节能、环保、卫生、安全、公共利益功能的给排水设施
	2	改变供水方式、给水分区
	3	改变生活热水热源、加热方式、热水分区
	4	改变给排水主要设施、设备设置位置或主要技术参数
	5	改变人防战时给排水系统平面布置及防护措施
	6	改变海绵城市设施类型或设计指标(汇水分区指标、总体指标等)
电气专业	1	改变用电负荷等级、供电系统方式、配电系统形式等
	2	改变防雷类别、防雷措施、接地制式等
	3	改变火灾自动报警及消防联动控制系统,如设置范围、系统形式、联动控制系统、探测器选择、系统供电方式及配电线电缆选型等

	4	改变其他电气消防系统，如应急照明和疏散指示系统、消防供电系统等
	5	改变涉及甲乙类厂房、仓库等爆炸危险场所，以及戏水池、游泳池等特殊场所的电气安全防护
	6	改变电气节能、电气绿色建筑、电气抗震、增设电动汽车充电桩(不含末端配电箱调整)
	7	增减智能化系统
	8	改变人防区平时供配电系统、照明系统
暖通专业	1	改变冷热源方案，包括供暖空调系统用能方式、能源使用效率、冷热源设备配置方案及冷水机组冷媒等
	2	改变防排烟系统，包括改变防排烟系统形式、防烟系统防烟部位、排烟系统服务区域及防排烟系统和设备的参数等

	3	改变暖通空调系统，包括暖通空调系统输配能耗、末端系统形式及其服务范围、主要设备参数等
	4	改变人防区域防护通风系统方式及主要通风设备参数
	5	改变人防区平时通风系统
涉及消防相关内容的变更	1	改变建筑类别、耐火等级、防火分区、防烟分区、建筑防爆、安全疏散与避难、消防救援设计；改变室外总图中防火间距、消防车道、消防车登高操作场地设计
	2	改变消防给水及消火栓系统、自动喷水灭火系统、气体灭火系统、泡沫灭火系统、建筑灭火器、其他灭火系统设计，通风与空调分部工程中改变防烟、排烟系统专项设计

	3	改变建筑电气分部工程中的消防电源及其配电、电力线路及电气装置应急照明和疏散指示系统设计；增减消防系统或改变系统分区，改变智能建筑分部工程中的火灾自动报警系统、城市消防远程监控系统设计，改变消防控制系统等
	4	改变建筑节能分部工程中的建筑外墙、屋面、幕墙防火设计，供暖通风空调防火设计；改变电梯分部工程中的消防电梯设计
	5	改变经专家论证的特殊建设项目评审意见(国家工程建设消防技术标准没有规定，必须采用国际标准或者境外工程建设消防技术标准的；拟采用的新技术、新工艺、新材料不符合国家工程建设消防技术标准规定的)
其他	1	改变绿色建筑、装配式建筑、海绵城市、建筑节能、中水等相关政策规定内容
	2	改变其他涉及相关职能部门审批内容、相关政策规定执行要求的其他重大修改事项

附件 2

九江市房屋建筑工程变更内容 尚未实施承诺书（模板）

工程名称：

子项名称：

变更内容：

变更原因及依据（有关审批文件）：

工程造价增减情况说明：

变更内容尚未实施承诺：

我们承诺本次申请变更的工程内容尚未实施，不属于先施工后变更的情况。如有不实，自愿依法承担相应法律后果和信用评价结果。

建设单位：（盖章）

设计（或勘察）单位：（盖章）

施工单位：（盖章）

监理单位：（盖章）

年 月 日

附件 3

九江市房屋建筑工程勘察设计变更 质量承诺书（模板）

工程名称：

子项名称：

变更内容：

变更原因及依据：

质量承诺：

本次变更，因 XXXXXXXXX 确需变更，变更内容尚未实施。本次变更未降低原设计标准，未违反或降低国家、江西省和九江市相关政策执行要求，符合公共利益、公众安全、工程建设强制性标准以及国家、江西省、九江市相关技术标准、规范、规定等的要求。

我们承诺对以上内容的真实性和本次变更的设计质量负责，自愿依法承担相应质量责任、法律后果和信用评价结果。

建设单位：(盖章)

设计（或勘察）单位：(盖章)

年 月 日

