编制说明－《商业建筑设计防火标准》

1.目的意义

商业建筑承载人们群众消费、休闲、文娱等日常活动，人员密集、业态多元，消防安全直接关系群众生命财产安全，也是统筹城市商业更新、推动商业行业高质量发展的核心底线。近年来，随着江苏省商业设施快速、多元地发展，众多新型业态大量涌现，现行国家通用规范条款偏原则化，难以适配本地商业建筑体量大、业态转换频繁的发展特征。《标准》根据江苏省地域特点、经济发展水平和人们消费习惯，结合商业建筑的火灾风险和本省消防救援能力，在现行国家防火规范基础上细化、量化全场景消防技术指标，补齐新型商业业态、特殊疏散空间的技术标准空白，构建适配江苏地域特点的商业防火地方技术体系，为全省商业建筑防火设计、审查、管理建立统一清晰的技术标尺。

2.任务来源

《省住房城乡建设厅关于下达2023年度江苏省建设系统科技项目和工程建设地方标准编制修订项目的通知》（苏建科〔2023〕169号）

3.编制过程

（1）2024年3月26日上午，《标准》编制组所有成员在南京金宸建筑设计有限公司召开了《商业建筑防火标准》（以下简称《标准》）初稿启动会，会议对初稿的框架、编制分工、主要技术内容和总体项目进度计划进行了讨论。会议明确《标准》分为8个章节，包括：1.总则；2.术语；3.商业建筑的规模分类；4.基本规定；5.特殊场所、业态；6.特殊空间、

部位；7.小型商业用房；8.既有建筑的商业改造；以及：附录 A：商业建筑分类表，附录 B 引用标准名录；附录 C 参考文献；条文说明。新编制的《标准》应着重于补全、细化现行消防技术标准，解决重点部位和难点技术问题；后续编制过程中需做好调研以及专项技术分析工作。

（2）2024 年 4 月 1 日，《标准》编制组建筑专业主要成员在南京金宸建筑设计有限公司召开了《标准》编制工作的第一次内部会议。会议先通报了 3 月 26 日拟定的《标准》总体框架：总则，术语，基本规定（含建筑分类，可按规模、类型、业态、风险等进行分类），通用要求（可分专业描述，含新建和改造），特殊业态（含新建和改造），特殊部位（中庭、下沉广场、避难走道、扩大前室等），既有建筑商业改造（暂定）；明确了下一步调研工作安排：商业案例调查（华润、东大院、金宸院），近年来国内外火灾案例调查（防火所、省厅消防处），国家、省内外、国外相关标准、文件收集（金宸院），特殊消防设计评审项目及意见汇总（省厅消防处）。

（3）2024 年 4 月 18 日，《标准》编制组建筑专业主要成员在南京金宸建筑设计有限公司召开了《标准》编制工作的第二次内部会议。会议讨论并确定了商业业态分类表，明确下一步案例汇总、问题汇总的模式及要求。

（4）2024 年 4 月 26 日，《标准》编制组建筑专业主要成员在南京金宸建筑设计有限公司召开了《标准》编制工作的第三次内部会议。

（5）2024 年 5 月 9 日，《标准》编制组建筑专业主要成员在南京金宸建筑设计有限公司召开了《标准》编制工作的第四次内部会议。会议汇

总了前期工作内容，将商业业态表按照《民用建筑通用规范》GB 55031-2022 条文说明中的表 1“民用建筑分类”进行了调整，并对每位成员上一阶段的工作内容进行了梳理，下一阶段仍按各成员分工初拟标准条文。

每种业态大致按设置位置、防火分区、防火分隔、疏散宽度计算原则、疏散距离等方面表述，有关标准引用、问题思考、相关说明等可在条文下方以编制说明的方式予以表达，并针对部分条文做专项调研。

（6）2024 年 6 月 21 日，《标准》编制组建筑专业主要成员在南京金宸建筑设计有限公司召开了《标准》编制工作的第五次内部会议。会议汇总了前期工作内容，形成了《标准》总体初步框架，目次包括：1.总则；2.术语；3.商业建筑的规模分类；4.基本规定；5.特殊业态的防火设计；6.特殊部位的防火设计；7.既有建筑的商业改造。其中第 1、2、5、6 章形成初稿，第 3、4、7 章确定内容条目。

（7）2025 年 1 月 10 日，江苏省工程建设标准站在南京组织召开了《标准》初稿审查会。审查会专家组听取了编制组有关编制情况的报告，审阅了相关资料，建议：1.修改标准名称；2.章节名称宜优化调整并与具体内容相协调；3.既有建筑的商业改造应考虑与即将出台的国家新标准的适用性和衔接性。

（8）2025 年 7 月 2 日—2025 年 8 月 1 日，《标准》（征求意见稿）在“绿色建筑服务网”网站及“江苏工程建设标准化”公众号，面向社会公开征求意见，收到征求意见共 245 条，包含社会意见 103 条，定向意见 142 条。其中采纳 138 条，部分采纳 36 条，不采纳 71 条。

（9）2025 年 11 月 17 日，江苏省住房和城乡建设厅组织召开了《标准》送审稿审查会及公平竞争审查专题会议，送审稿审查会上专家组听取了编制组有关编制情况的汇报，对《标准》内容进行了逐条审查，认为《标准》内容完整、逻辑清晰、技术路线准确、可操作性较强，对商业建筑的消防设计、审验具有重要指导意义，并将《标准》名称修改为《商业建筑设计防火标准》。公平竞争审查专题会议邀请相关市场主体代表参会，代表们对照《公平竞争审查标准》就拟发布标准具体条文进行讨论。与会人员一致认为，《标准》不具有排除、限制竞争效果，不违反公平竞争审查标准。

（10）2025 年 11 月—12 月，《标准》编制组根据送审稿专家审查意见逐条进行了修改完善。评审专家共提出意见 69 条，其中采纳 60 条，部分采纳 5 条、不采纳 4 条。修改后的标准共 5 章，主要技术内容包括：1 总则；2 术语；3 建筑分类和耐火等级；4 通用技术措施；5 商业场所；附录 A 商业场所分类表。

（11）2026 年 1 月，在省住建厅消防处指导下逐条完善标准条文。

（12）2026 年 2 月 6 日，《商业建筑设计防火标准》提交报批稿资料，完成报批。

4.主要内容

《标准》适用于江苏省新建、扩建和改建的商业建筑，包括独立建造的商业建筑和设置在多种功能组合建造的建筑中的商业设施。

主要技术内容有：1 总则；2 术语；3 建筑分类和耐火等级；4 通用技术措施；5 商业场所；附录 A 商业场所分类表。

5.技术指标确定的依据

技术指标确定的依据包括下列几种类型：

（1）现行国家规范：《建筑防火通用规范》GB 55037、《消防设施通用规范》GB 55036、《建筑设计防火规范》GB 50016 等；

（2）现行国家项目标准：《商店建筑设计规范》JGJ 48、《饮食建筑设计标准》JGJ 64、《电影院建筑设计规范》JGJ 58 等；

（3）国家和地方有关商业综合体的相关规定：消防救援局《关于印发〈大型商业综合体消防安全管理规则（试行）〉的通知》应急消〔2019〕314 号，公安部《关于加强超大城市综合体消防安全工作的指导意见》公消〔2016〕113 号等；

（4）参考其他先进省市有关商业建筑的防火技术标准：上海市《城市综合体消防技术标准》DG/TJ 08-2408-2022、《杭州市商业娱乐新业态消防技术导则》、《天津市城市综合体建筑设计防火标准》DB/T 29-264-2019 等；

（5）与本省其他相关技术文件衔接：江苏省住房和城乡建设厅《江苏省建设工程消防设计审查验收常见技术难点问题解答 2.0》、历年《江苏省建设工程施工图设计审查技术问答》、《地下民用建筑防火设计标准》DB32/T 5183-2025。

与国家标准、行业标准不同之处（细化或提升）以及主要理由：

《标准》以分级管控、业态专项、救援强化、疏散提质、源头控险为核心，在国家标准、行业标准的基础上对商业建筑规模、耐火等级、防火间距、消防救援、多业态防火分隔、安全疏散体系、餐饮燃气油烟防控、

特殊场所专项防火、消防用电负荷分级、自动灭火系统、防排烟、电气火灾监控等关键技术指标进行细化或提升。

例如：建筑规模与耐火等级方面，为适配江苏省商业综合体、地下商业数量多规模大、瞬时人流高度集中的特点，制定分级差异化消防措施；提升本省商业建筑耐火等级最低要求为三级，大型、特大型商业建筑要求采用一级耐火等级，从建筑本体角度减少火灾风险。总平面布局方面，考虑多层特大型商业建筑、高层建筑的特大型商业裙房可燃物荷载大、火灾辐射范围广，将其与高层民用建筑防火间距由国标 9m 提升至 13m，有效预防火灾向周边民用建筑扩散。消防救援方面，针对大体量商业建筑内部救援盲区多的痛点，细化 4 层及以上特大型商业消防电梯、消防车登高操作场地设置要求，补充不靠外墙防火分区连通救援口条款。安全疏散方面，明晰了下沉式广场、避难走道、连接安全出口和室外开敞区域的疏散通道、架空空间等特殊疏散空间的消防技术措施。餐饮场所管控方面，针对商场餐饮火灾高发的实际情况，细化燃气事故通风换气次数、油烟管道防火构造要求，中型及以上商业建筑内厨房烹饪操作间的排油烟罩及烹饪部位应设置自动灭火装置，并在管道或加热设备电源上设置与自动灭火装置联动的自动切断装置。儿童活动场所方面，立足未成年人自救逃生能力薄弱的安全需求，禁止使用防火卷帘、防火玻璃墙作为分隔构件。消防用电方面，结合不同规模商业建筑火灾影响程度分级设置特级、一级、二级消防负荷，特大型商业建筑、总建筑面积超 20000 ㎡地下或半地下商业建筑采用特级供电标准，保障火灾发生时疏散、灭火、报警设施不间断运行。

《标准》根据传统单一的“商店建筑”拓展为多业态复合的“商业建

筑”的现状，系统提升了商业建筑耐火防护、人员疏散、外部救援、业态专项防火和电气安全等综合防火性能，有助于推进本省商业建筑消防安全建设标准化、精细化发展，打造贴合江苏商贸发展现状的商业建筑防火安全技术体系。

6.重大分歧意见的处理过程和依据

无。

7.与相关法律法规和标准的关系

《标准》内容符合国家及江苏省现行法律法规要求，与《建筑防火通用规范》GB 55037、《建筑设计防火规范》GB 50016 等国家标准及《地下民用建筑防火设计标准》DB32/T 5183 等江苏省地方标准协调一致，并在部分技术指标上结合江苏省实际情况进行适度提升。

8.推广实施建议

建议《标准》颁布后，由省住房和城乡建设厅消防处牵头，编制单位组织各专业主编人员在全省范围对设计机构、施工图审查机构、消防审验管理部门等相关单位的人员进行宣贯解读，确保相关思路及技术内容传达到位。

推广实施后预期社会效益、经济效益、生态效益等以及现实制约：

《标准》推广实施后，有助于提升本省商业建筑室内外空间品质和商业运营环境，促进经济发展，有效预防商业建筑火灾发生，减少火灾危害，保障人民生命和财产安全，具有长远的社会效益、经济效益和生态效益。

《标准》立足本省地域特点，在国家现行防火规范的基础上细化、量化、提升了建筑耐火等级、消防救援、防火分隔、燃气排烟、消防电气等

关键技术指标，系统厘清下沉广场、避难走道、架空空间等特殊空间的设计争议，统一餐饮场所、运动健身场所、公共娱乐场所、儿童活动场所等特殊场所的技术要求，从源头解决通用规范不细化、理解不统一等长期困扰问题，补齐商业业态防火标准缺失短板；大幅压缩项目方案反复调整、图纸多次复审的周期，显著提升商业项目前期报建、审查落地效率；全方位消除商业建筑先天火灾隐患，降低火灾事故、人员伤亡及公共安全舆情风险，切实保障群众公共活动安全，综合社会效益突出。

《标准》明确附属库房、小型配套商业 10% 面积管控规则，合理放宽合规空间布局限制，提升商业空间利用率，释放商铺经营面积，推动城市商业活力；严格规范建筑防火构造、消防设施管线，减少后期消防构件、设施改造翻新、隐患整改的重复投入，延长其使用年限，着眼建筑全生命周期，重视长期经济效益。在投入成本方面，以大型商业综合体为例，落实《标准》关于增设消防电梯、完善消防车登高操作场地、强化多业态防火分隔及特殊疏散空间防火构造，并配套厨房自动灭火、电气火灾监控等技防措施。经测算，建设阶段增量成本约为 55～92 元/㎡，占建安总成本的比例仅为 2.2%～3.8%，处于合理可控区间。由此带来的建筑结构保全、人民财产损失降低及人员生命安全效益显著，其潜在价值远高于建设投入，不适宜直接用建设成本进行等量换算。

《标准》规范了消防通风、防排烟、配电系统设计，优化消防设备选型，可有效降低建筑长期消防运行能耗；严控特殊场所、特殊空间防火分隔及装修材料燃烧性能，降低火灾蔓延概率，减少火灾损毁建筑构件、装修面层产生的建筑垃圾，减少项目反复拆改施工，有效降低工程施工阶段

建材损耗，生态效益明显。

9.起草单位和起草人员信息及分工

编制单位：南京金宸建筑设计有限公司

中国建筑科学研究院有限公司

东南大学建筑设计研究院有限公司

江苏省建筑设计研究院股份有限公司

南京长江都市建筑设计股份有限公司

南京工业大学

主要分工见下表：

编制单位	分工
南京金宸建筑设计有限公司	组织、统筹、协调标准全过程、全专业的编制工作
中国建筑科学研究院有限公司	提供消防领域的技术指导及措施论证
东南大学建筑设计研究院有限公司	参与建筑专业、给排水专业标准条文的编制与审核工作
江苏省建筑设计研究院股份有限公司	参与电气专业标准条文的编制与审核工作
南京长江都市建筑设计股份有限公司	参与暖通专业标准条文的编制与审核工作
南京工业大学	提供消防领域的技术支持，参与标准内容的技术可行性评估

序号	姓名	工作单位	职称/职务	对标准编制贡献
1	马莹	南京金宸建筑设计有限公司	研究员级高级建筑师\总建筑师	标准负责人 组织、统筹、协调标准全过程、全专业的编制工作
2	李青	南京金宸建筑设计有限公司	教授级高级建筑师\资深总建筑师	建筑专业技术专家 提供权威技术支持
3	陈跃伍	南京金宸建筑设计有限公司	正高级建筑师 总经理\执行总建筑师	制定标准的整体目标和资源分配计划，协调跨部门合作
4	刘文利	中国建筑科学研究院有限公司	研究员级高级工程师\防火所副所长\常务副总工程师	消防技术专家 提供消防领域的技术指导及消防论证
5	袁玮	东南大学建筑设计研究院有限公司	研究员级高级工程师\总经理兼总建筑师	建筑专业技术专家 提供专业领域的技术支撑，参与建筑专业标准条文的编制与全文的审核工作
6	刘俊	东南大学建筑设计研究院有限公司	教授级高级工程师 总工程师	给排水专业技术专家 组织前期案例调研，参与给排水专业标准条文的编制与全文的审核工作
7	陈礼贵	江苏省建筑设计研究院股份有限公司	研究员级高级工程师\总工程师	电气专业技术专家 提供专业领域的技术支持，参与电气专业标准条文的编制与全文的审核工作
8	张建忠	南京长江都市建筑设计股份有限公司	教授级高级工程师 总工程师	暖通专业技术专家 提供专业领域的技术支持，参与暖通专业标准条文的编制与全文的审核工作
9	潘可可	南京金宸建筑设计有限公司	正高级建筑师 消防技术中心总监 执行总建筑师	参与标准的调研、讨论、评估，负责术语章节编制工作
10	丁欣之	江苏省住房和城乡建设厅科技发展中心	高级工程师	提供案例支持，推动标准的立项与评估，负责标准全文的复核
11	胥文婷	江苏省住房和城乡建设厅科技发展中心	高级工程师	参与标准全文统稿
12	李凯	南京金宸建筑设	正高级工程师	参与标准内容的研讨，负责全文

序号	姓名	工作单位	职称/职务	对标准编制贡献
		计有限公司	电气总工程师	电气专业内容的编制
13	解秀芳	南京金宸建筑设计有限公司	正高级工程师 主任工程师	参与标准内容的研讨，负责全文给排水专业内容的编制
14	吴喆	南京金宸建筑设计有限公司	正高级工程师 暖通总工程师	参与标准内容的研讨，负责全文暖通专业内容的编制
15	周济	南京金宸建筑设计有限公司	高级建筑师 副总建筑师	全程参与标准的调研、讨论，负责“商业建筑分类和耐火等级”、“通用技术措施”、“商业场所”等章节相关内容的编写
16	李扣栋	南京金宸建筑设计有限公司	高级建筑师 事业部副总经理	全程参与标准的调研、讨论，负责“特殊空间”章节的编写
17	曾小梅	南京金宸建筑设计有限公司	高级建筑师 主任建筑师	全程参与标准的调研、讨论，负责“通用技术措施”、“商业场所”、“特殊空间”等章节相关内容的编写
18	季晓玲	南京金宸建筑设计有限公司	高级建筑师 主任建筑师	全程参与标准的调研、讨论及资料整理，负责儿童活动场所相关内容的编写
19	钱剑安	南京工业大学	副教授 安全工程系主任	提供消防领域的技术支持，参与标准内容的技术可行性评估
20	葛慧	江苏省建设工程设计施工图审查管理中心	工程师	提供技术支撑和方向指导，评估标准内容与现行法律法规的协调性