

DB 65

新疆维吾尔自治区地方标准

DB 65/T 4567—2022

改变用途建筑物安全评价规范

Specification for safety assessment of repurposed buildings

2022 - 10 - 10 发布

2022 - 12 - 09 实施

新疆维吾尔自治区市场监督管理局 发布

目 次

前言 II

1 范围 1

2 规范性引用文件 1

3 术语和定义 1

4 评估主体和机构 2

 4.1 责任主体 2

 4.2 评估时机 2

 4.3 评估机构 2

 4.4 评估工作组 2

 4.5 评估纪律 2

5 评估事项 3

6 评估流程 3

 6.1 评估计划和记录 3

 6.2 资料提供 3

 6.3 现场评估 3

 6.4 危险源辨识 4

 6.5 风险分析 4

 6.6 完成并提交评估报告 4

7 评估结论 5

 7.1 评估结论分类 5

 7.2 评估结论的形成 5

前 言

本文件按照GB/T 1.1—2020《标准化工作导则 第1部分：标准化文件的结构和起草规则》的规定起草。

本文件由新疆维吾尔自治区安全生产标准化技术委员会提出。

本文件由新疆维吾尔自治区应急管理厅归口并组织实施。

本文件起草单位：乌鲁木齐宏安安全技术咨询有限公司、乌鲁木齐高新区（新市区）应急管理局、新疆工程学院、新疆维吾尔自治区安全科学技术研究院、新疆玖安劳动安全评价检测中心（有限公司）、新疆维吾尔自治区标准化研究院。

本文件主要起草人：杨依诺、舒建军、肖萍、王鹏娟、何勇、杨翔、肖勋琛、热娜·艾尔肯、马平。

对文件实施应用中的疑问，请咨询新疆维吾尔自治区安全科学技术研究院。

对文件的修改意见，请反馈至新疆维吾尔自治区应急管理厅（乌鲁木齐市湖州路1799号）、新疆维吾尔自治区安全科学技术研究院（乌鲁木齐市湖州路1799号）、新疆维吾尔自治区市场监督管理局（乌鲁木齐市新华南路167号）。

新疆维吾尔自治区应急管理厅 联系电话：0991-5093135；传真：0991-5093152；邮编：830011

新疆维吾尔自治区安全科学技术研究院 联系电话：0991-5201509；传真：0991-5093152；邮编：830011

新疆维吾尔自治区市场监督管理局 联系电话：0991-2818750；传真：0991-2311250；邮编：830004

改变用途建筑物安全评价规范

1 范围

本文件规定了改变用途建筑物安全评估的术语和定义、评估主体和机构、评估事项、评估流程和评估结论的要求。

本文件适用于新疆维吾尔自治区行政区域内居住建筑改变用途用于公共建筑、民用建筑改变用途用于工业建筑、农业建筑改变用途用于工业建筑、耐火等级较低的公共建筑改变用途用于耐火等级较高的公共建筑、生产的火灾危险性较低的工业建筑改变用途用于生产的火灾危险性较高的工业建筑的改变用途的安全评估。

2 规范性引用文件

下列文件中的内容通过文中的规范性引用而构成本文件必不可少的条款。其中，注日期的引用文件，仅该日期对应的版本适用于本文件；不注日期的引用文件，其最新版本（包括所有的修改单）适用于本文件。

- GB 50016 建筑设计防火规范（附条文说明）
- GB 50352 民用建筑设计统一标准（附条文说明）

3 术语和定义

下列术语和定义适用于本文件。

3.1

民用建筑 civil building
供人们居住和进行公共活动的建筑的总称。

3.2

居住建筑 residential building
供人们居住使用的建筑。

3.3

公共建筑 public building
供人们进行各种公共活动的建筑。

注：公共建筑包括行政办公建筑、文教建筑、托教建筑、科研建筑、医疗建筑、商业建筑、观览建筑、体育建筑、旅馆建筑、交通建筑、通讯广播建筑、园林建筑、纪念性的建筑等其他建筑。

3.4

生产性建筑 productive building
为工、农业服务的建筑的总称。

3.5

工业建筑 industrial building
为生产服务的各类建筑，也可称为厂房类建筑。

注：工业建筑包括生产车间、辅助车间、动力用房、仓储建筑等。

3.6

农业建筑 agricultural building

用于农业、畜牧业生产和加工用的建筑。

注：农业建筑包括温室、畜禽饲养场、粮食与饲料加工站、农机修理站等。

3.7

风险 risk

发生危险事件或有害暴露的可能性，随之引发的人身伤害、健康损害或财产损失的严重性的组合。

3.8

安全风险评估 safety risk assessment

运用定性或定量的统计分析方法对安全风险进行分析、确定其严重程度，对现有控制措施的充分性、可靠性加以考虑，以及对其是否可接受予以确定的过程。

3.9

改变用途建筑物安全评估 safety assessment of repurposed buildings

对改变用途的建筑物进行检查、检测和演算，综合分析判断，并出具安全评估报告的活动。

3.10

危险源 source of risk

可能导致死亡、伤害、职业病、财产损失、工作环境破坏或这些情况组合的根源或状态。

4 评估主体和机构

4.1 责任主体

改变用途建筑物应进行安全评估，其所有权人或者使用权人是安全评估的主体，对建筑物安全评估工作负责。

4.2 评估时机

4.2.1 改变用途建筑物安全评估工作，在建筑物改变用途投入使用前实施。

4.2.2 暨有的改变用途建筑物应进行安全评估，自本文件生效起1年内完成评估。

4.3 评估机构

4.3.1 符合下列条件之一的机构，可作为改变用途建筑物的评估机构：

- a) 安全评价机构；
- b) 安全生产检测检验机构；
- c) 注册安全工程师事务所；
- d) 拥有 ≥ 30 名中级或者高级注册安全工程师的单位；
- e) 有资质的设计单位。

4.3.2 可接受改变用途建筑物所有权人或者使用权人委托，提供安全评估服务。

4.4 评估工作组

承办改变用途建筑物的评估机构实施安全评估工作时，应成立 ≥ 3 人的评估工作组，其中：

- a) 至少1名成员具有中级或者高级注册安全工程师资格；
- b) 至少1名成员具有1年以上建设领域专业背景。

4.5 评估纪律

评估机构及其人员在安全评估活动中，不应有下列行为：

- a) 泄露被评估对象的技术秘密和商业秘密；
- b) 出具虚假或严重失实的安全评估报告；
- c) 转包安全评估项目；
- d) 擅自更改、简化评估程序和评估事项；
- e) 故意贬低、诋毁其他评估机构或人员；
- f) 法律、法规和规章规定的其他违法、违规行为。

5 评估事项

建筑物改变用途应进行安全评估的，所有权人或者使用权人应与评估机构签订评估协议，明确安全评估事项，包括但不限于下列事项：

- a) 评估的范围；
- b) 改变用途对建筑物结构、使用期限的影响分析；
- c) 安全风险分析；
- d) 降低安全风险的方法措施及其经济性分析。

6 评估流程

6.1 评估计划和记录

6.1.1 评估工作组应制定评估工作计划，明确评估内容、措施、方法、日程、纪律和任务分工等。

6.1.2 评估工作组及每名成员开展安全评估的情况，应予以记录。

6.2 资料提供

6.2.1 建筑物所有权人或者使用权人应向评估工作组提供下列材料：

- a) 建筑物改变用途的设计资料；
- b) 增加、减少、变更的装置、设施、设备的资料等；
- c) 消防检查或者审核验收等方面的材料；
- d) 安全评估需要的其他有关技术、档案资料等。

6.2.2 暨有的改变用途建筑物没有设计资料的，评估工作组应制作相关人员谈话笔录，了解所有权人或者使用权人改变用途建筑物的有关情况。

6.3 现场评估

6.3.1 现场勘察

6.3.1.1 评估工作组应勘察建筑物现场，制作建筑物改变用途前后的效果图，取得建筑物改变用途后的下列材料：

- a) 照片（图片、影像）资料、文字资料等；
- b) 建筑物结构改变的资料等。

6.3.1.2 评估工作组应勘察建筑物相关设备设施，记录其运行情况。

6.3.1.3 评估工作组应勘察建筑物周边环境，记录相关情况。

6.3.2 征求意见

评估工作组应至少采取座谈会、问卷调查、民意测评、重点走访等方式中的2种方式，征求下列人员对建筑物改变用途的看法和意见建议：

- a) 建筑物所有权人或使用权人的负责人；
- b) 在或拟在改变用途建筑物内从事生产经营活动的单位的管理人员；
- c) 在或拟在改变用途建筑物内从事生产经营活动的单位的从业人员；
- d) 周边单位的人员、周边群众。

6.4 危险源辨识

6.4.1 建筑物改变用途前

危险源辨识范围应覆盖建筑物改变用途前，在建筑物内的所有活动，并考虑正常、异常和紧急3种状态。

6.4.2 建筑物改变用途后

6.4.2.1 危险源辨识范围应覆盖建筑物改变用途后，在建筑物内的所有活动，并考虑正常、异常和紧急3种状态。

6.4.2.2 对暨有的改变用途建筑物，危险源辨识范围还应考虑在建筑物内所有活动的过去、现在和将来3种时态。

6.5 风险分析

6.5.1 危险源增减

汇总辨识出的建筑物改变用途前后的危险源，形成建筑物改变用途后的危险源增减表。

6.5.2 风险评估

6.5.2.1 评估建筑物改变用途前后的危险源的安全风险。

6.5.2.2 应按照 GB 50016 的规定评估建筑物改变用途前后生产的火灾危险性、耐火等级；应按照 GB 50352 的规定评估建筑物改变用途前后的防灾避险；对现有的应急器材符合性进行分析。

6.5.3 风险控制有效性分析

分析建筑物改变用途后采取或拟采取的控制风险的工程技术措施、管理控制措施、个体防护等措施的有效性。

6.5.4 风险管控建议

针对建筑物改变用途增加的安全风险，在建筑物所有权人或者使用权人采取或拟采取的风险控制措施基础上，建议增加的风险控制措施。

6.6 完成并提交评估报告

6.6.1 评估时限

评估工作组自成立之日起30 d完成安全评估工作，形成建筑物改变用途安全评估报告。

6.6.2 评估内容

6.6.2.1 建筑物改变用途安全评估报告应包括下列内容：

- a) 建筑物所有权人或使用权人概况;
- b) 建筑物概况及评估范围;
- c) 建筑物改变用途的具体情况;
- d) 安全风险分析;
- e) 管控安全风险的措施及有效性分析;
- f) 降低安全风险的措施建议;
- g) 评估结论。

6.6.2.2 评估工作组成员应在建筑物改变用途安全评估报告上签名,并附有关证据材料、注册安全工程师资格证件影印件。

6.6.3 提交评估报告

6.6.3.1 提交给委托人

建筑物改变用途安全评估报告加盖评估机构印章后生效,评估机构应按照评估协议约定向委托人提交评估报告。

6.6.3.2 抄报监管部门

评估结论为“改进后符合”、“不符合”的,评估机构应将评估报告抄送建筑物所在地县级人民政府应急管理部门和负有安全监管职责的有关部门。

7 评估结论

7.1 分类

7.1.1 建筑物改变用途,评估结论分为以下3类:

- a) 符合:建筑物改变用途,安全风险管控措施有效,可以满足安全生产需要;
- b) 改进后符合:建筑物改变用途,按照建议改进安全风险管控措施后,可以满足安全生产需要;
- c) 不符合:建筑物改变用途,安全风险不可控,不能满足安全生产需要。

7.1.2 存在下列情形的,评估结论应为“不符合”:

- a) 改变用途后不符合建筑、结构、消防、环保等技术规范的;
- b) 属于文物古迹、古建筑、纪念性建筑、标志性建筑、具有地方特色和传统风格的民居,改变作用不符合保护要求的;
- c) 属于规划配套设施,改变用途后无法满足配套要求且未采取补救措施的;
- d) 建筑物与他人共有,未经共有人同意的;
- e) 改变用途后,对周边土地、建筑物的相邻关系造成影响,未取得相关单位或个人同意的;
- f) 改变用途不符合城市管理、小区物业管理要求的。

7.2 评估结论的形成

7.2.1 评估工作组在综合分析建筑物改变用途的危险源增加、风险控制措施的充分性、可靠性基础上,提出改变用途建筑物安全评估结论,并由评估工作全体成员会议讨论通过。

7.2.2 评估工作组不能形成一致结论的,评估机构应另组评估工作组对改变用途建筑物再次进行安全评估。