

# 宣城市住房和城乡建设局

---

## 关于《宣城市既有建筑改变使用功能规划建设联合审查办法》（试行）意见征集的函

为保障既有建筑改造消防安全，统筹发展和安全，改进和完善既有建筑改造利用消防设计审查验收管理，根据有关法律法规和相关文件规定，我局联合市自然资源和规划局起草了《宣城市既有建筑改变使用功能规划建设联合审查办法》（试行），现向社会公开征求意见。

征求意见时间为 2022 年 3 月 30 日-4 月 30 日，任何单位和个人均可通过指定公示网站查询，了解相关内容，若有意见，请于 2022 年 4 月 30 日前以信函或电子邮件的方式反馈。请您在提出意见或建议时，署名真实姓名和联系电话（以单位名义反馈情况的，请加盖单位公章）。

征求意见受理部门：宣城市住房和城乡建设局

电子邮箱：[1640358149@qq.com](mailto:1640358149@qq.com)

联系人：蒋飞；联系方式：0563-2616096

通讯地址：宣城市宣州区昭亭南路 18 号

邮政编码：242000

---

附件：《宣城市既有建筑改变使用功能规划建设联合审查  
办法》（试行）

2022年3月29日



附件

## 宣城市既有建筑改变使用功能规划建设 联合审查办法（试行）（送审稿）

**第一条** 为规范既有建筑改变使用功能进行消防设计审查、消防验收（消防验收备案）的工作程序，优化营商环境、提高审查效率，依据《中华人民共和国城乡规划法》、《建设工程消防设计审查验收管理暂行规定》的有关规定，结合本市实际，制定本办法。

**第二条** 本办法所述的“既有建筑”是指已建成并竣工验收合格或已依法取得房屋产权的建筑。

本办法所称的改变使用功能，是指将自然资源规划主管部门批准的建设工程规划证件和图纸中载明的使用功能改变为其他功能。

**第三条** 本市行政区域内既有建筑改变使用功能需要办理消防设计审查、消防验收（消防验收备案）的，适用本办法。

**第四条** 本办法通过正、负面清单和部门会审的方式进行管理。

**第五条** （正面清单）以下建筑（历史建筑、文物保护单位建筑除外）使用功能变更符合城市规划要求，对周边无严重影响，无需征求自然资源规划主管部门意见，建设单位可直接按规定向住房城乡建设主管部门申请办理消防设计审查、消防验收（消防验收备案）：

1. 不涉及用地性质变化的商业服务业建筑内部的业态调整或者如下业态功能之间的调整，包括：商店、办公、酒店、旅馆、超市、餐饮、娱乐、影剧院、健身房、月子会所、培训机构、托育机构、金融保险服务、眼科、口腔、体检中心、美容、诊所、宠物医院等；

2. 各级人民政府为主体所有或者管理的公共服务设施如：教育设施、医疗设施、文化设施、体育设施、交通设施、社会福利与保障设施等建筑内部（社区用房、物管用房、农贸市场除外），在保证主体功能并经行业主管部门同意的前提下增加商业服务配套设施的；

3. 工业厂房、仓储建筑增加物流功能或建筑功能相互调整的；

4. 利用景区（非规划核心景区内）配套用房，增设商业设施服务游客的；

5. 其他同一规划用途下建筑内部业态调整的。

**第六条（负面清单）**以下建筑使用功能变更严重影响城市规划或周边环境，无需征求自然资源规划主管部门意见，住房城乡建设主管部门不予受理消防设计审查、消防验收（消防验收备案）：

1. 未经批准擅自将非住宅建筑改为住宅（含住宅型集中式租赁住房）的；

2. 未经批准擅自将建筑用途转为易燃易爆、危险品生产加工储存的；

3. 未经批准擅自增加隔层等增加建筑面积进行使用的；

4. 未经批准擅自将地下车库、交通通道改做他用的；
5. 利用违法建筑整体或部分进行使用的；
6. 其他明显与规划用途不符的。

**第七条（部门会审）**除本办法第五条、第六条规定以外，不改变用地性质和不动产登记用途的，完成竣工验收备案五年以上的既有建筑改为养老、教育、文化、现代服务业、创新基地等，或住房城乡建设主管部门在办理消防设计审查、消防验收（消防验收备案）遇到难以判断的情形时，可与自然资源规划等主管部门对既有建筑改变使用功能进行会审（既有建筑改变使用功能部门会审表详见附件）。

调整需改变用地性质或不动产登记用途的，应当按新建项目的程序办理规划许可并完善用地性质变更手续后，办理消防设计审查、消防验收（消防验收备案）手续。

**第八条** 建设单位向住房城乡建设主管部门申请办理消防设计审查前应当在项目现场对变更方案进行公示，公示时间不少于七个工作日，公示结果报属地住房城乡建设主管部门。

**第九条** 建设单位或者个人进行既有建筑使用功能调整，应当按照民事法律、法规的规定，处理好涉及的相邻关系，并负责处理由此引发的相邻权纠纷。

**第十条** 本办法由住房城乡建设主管部门和自然资源规划主管部门负责解释。

**第十一条** 本办法自 2022 年 X 月 X 日起施行，有效期 1 年。

既有建筑改变使用功能部门会审表

项目名称		建设单位		联系人及 联系电话	
工程概况:					
审查单位	审查意见				
主管部门 (申请单位 主管部门或 产权主管部 门)	签字: (盖章)				
自然资源 规划部门	签字: (盖章)				
住建部门	签字: (盖章)				