附件

**三明市既有建筑功能调整正负面清单**

（征求意见稿）

为推动新旧动能转换和城市有机更新，优化营商环境，促进既有建筑盘活，规范既有建筑调整使用功能进行施工许可、消防设计审查、消防验收和备案的工作程序，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》（住建部令第51号）的有关规定，结合本市实际，制定三明市既有建筑功能调整正负面清单。具体内容如下：

一、总体要求

（一）本市行政区域内既有建筑调整使用功能需要办理施工许可、消防设计审查、消防验收和备案的，适用本规定。符合原规划用途，仅对建筑内部进行装饰装修、调整布局的，不适用本规定。

（二）既有建筑调整使用功能，应符合城市规划要求，对周边无严重影响，不影响相关利害关系人合法权益。建设单位或者个人进行既有建筑使用功能调整，应承诺符合安全、环保、物业管理等法律法规规范要求，并按照民事法律、法规的规定，处理好涉及的相邻权关系，负责处理由此引发的相邻权纠纷。

（三）擅自调整既有建筑使用功能进行施工造成无法办理后续消防审验手续、进而无法投入使用的，由房屋产权人或建设单位自行承担相应经济损失和法律后果。

1. 正面清单管理的既有建筑调整使用功能，不办理土地用途和不动产登记用途变更。在城市更新、建设等需要进行征收征迁时，仍按不动产权证载明的用途、面积给予补偿。

二、既有建筑功能调整正面清单

以下建筑使用功能调整，无需征求自然资源主管部门意见，建设主管部门直接受理施工许可、消防设计审查、消防验收和备案。

（一）商业、办公（行政办公及工业、研发等企业办公除外）建筑内部的功能调整或者互换：

1.产权证明文件土地用途登记为商服用地的，使用功能可包含以下分类用途：零售商业用地、批发市场用地、餐饮用地、旅馆用地、商务金融用地、娱乐用地、康体用地、其他商服用地，但不包括加油站、加气站、充换电站。

2.产权证明文件土地用途登记为零售商业用地、批发市场用地、餐饮用地、娱乐用地、其他商服用地的，其内部使用功能可包含但不限于商铺、商场、百货、零售、超市、便利店、奶茶冷饮、茶馆、咖啡、小吃、轻食、饭馆、餐厅、酒吧、KTV、剧院、音乐厅、电影院、歌舞厅、电子游艺厅、室内娱乐、健身房、教育培训机构、银行网点、宠物医院、公共设施营业网点、已取得《医疗机构执业许可证》的私人诊所、网吧、影视城、洗车场、洗染店、照相馆、理发、美容、家政、保健养生、养老中心、月子中心、午托、幼托、日托服务、洗衣干洗、洗浴、足浴、废旧物资回收站、修理网点、物流营业网点等商服用途，但加油站、加气站、充换电站以及旅馆用地(包括宾馆、酒店、旅馆、招待所、度假村等)除外。

3.产权证明文件土地用途登记为旅馆用地（包括宾馆、酒店、旅馆、招待所、度假村等)的，允许适当配套餐饮、零售商铺、酒吧、KTV 、美容、保健养生、洗浴、足浴、健身房等相关使用功能。

4.产权证明文件土地用途登记为商务金融用地（包括金融保险、艺术传媒、研发设计、技术服务、物流管理中心等)的，允许配套内部员工食堂。

5.产权证明文件土地用途登记为公用设施营业网点用地、康体用地的，在保证主体功能的前提下增加对内服务的生活、文化娱乐设施。

（二）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、社会福利与保障设施等建筑内部（除社区用房、物管用房、农贸市场外），在保证主体功能的前提下增加对内服务的生活、文化娱乐设施，增加便利店等便民商业功能的。

（三）利用既有建筑补充完善老旧小区物业管理用房、农贸市场、日间照料中心、老年服务站、社区综合性文化服务中心、社区卫生服务站等社区公共服务配套设施，以及果蔬店、便利店、美容美发店、金融服务网点、书店、文化娱乐、家政服务、快递收发等小型商业服务设施。

（四）利用风景区（非规划核心景区内）配套用房，增设服务游客的商业设施。

三、既有建筑功能调整负面清单

以下建筑使用功能调整严重影响城市规划和周边环境，无需征求自然资源主管部门意见，建设主管部门直接不予受理施工许可、消防设计审查、消防验收和备案。

（一）未经批准擅自将非住宅建筑改为住宅、酒店式公寓的；

（二）利用住宅建筑改为有安全、噪声、光、油烟污染问题、严重影响周边环境的项目。包括：餐饮、机械加工、建材库房、宠物医院、娱乐场所、棋牌室、健身房、游泳馆等；

（三）未经批准擅自将建筑用途转为易燃易爆、危化品生产加工存储、危废存储等功能的；

（四）将社区用房、物管用房、农贸市场以及公共文化、教育、体育、公园等配套建筑改做他用的；

（五）未经批准擅自将地下车库、交通通道改做他用的；

（六）未经批准擅自将封闭架空层、增加隔层等增加建筑面积进行使用的；

（七）未经批准擅自将工业建筑改为住宅、商业建筑的；

（八）利用违法建筑整体或部分进行使用的；

（九）其他明显与建设工程规划许可用途不符的。

四、既有建筑功能调整规划意见

在进行除住宅底层网点、商业建筑和商务办公外，其他既有建筑改为养老、教育、医疗、文化、体育等公共服务设施以及创业孵化、文化创意、研发设计等新业态的低成本创新空间使用功能调整的既有建筑，申请人在办理施工许可、消防设计审查、消防验收和备案等审查手续前，应向自然资源部门申请使用功能临时变更。符合土地政策要求的，自然资源部门出具规划意见。既有建筑应竣工验收五年以上并依法取得不动产权证书。

五、建立工作联动机制

相关主管部门在办理施工许可、消防设计审查、消防验收和备案等手续时遇到难以判断的情形时，可以采取部门间征求意见或联审的方式办理，责任主管部门在10个工作日内回函。