

龙岩市自然资源局 文件 龙岩市住房和城乡建设局

龙自然资规〔2022〕7号

龙岩市自然资源局 龙岩市住房和城乡建设局 关于印发《龙岩市既有建筑业态调整 实施意见（试行）》的通知

各有关单位：

为优化全市营商环境、激发市场活力，规范既有建筑业态调整，办理消防设计审查验收（含备案抽查）及施工许可的工作程序，我们共同研究制定《龙岩市既有建筑业态调整实施意见（试行）》，经市政府专题会议审议通过，现予印发，请结合工作实际，认真抓好贯彻落实。



2022年11月7日

龙岩市既有建筑业态调整实施意见（试行）

为优化全市营商环境、激发市场活力，规范既有建筑业态调整，办理消防设计审查验收（含备案抽查）（以下简称“消防审验”）及施工许可的工作程序，依据《城乡规划法》《消防法》《建筑法》《建设工程消防设计审查验收管理暂行规定》《福建省建设工程消防设计审查验收管理暂行实施细则》等相关规定，结合我市实际，提出本意见。

一、工作原则

既有建筑业态调整不应应对相邻土地、建筑物等造成影响，不改变用地性质、合法产权，不应影响相关利害关系人合法权益；不得对周边环境、安全有严重影响。

二、适用范围

本市行政区域内既有合法产权建筑（历史建筑、文物保护单位建筑除外）进行业态调整，对周边无严重影响的，建设单位可按本实施意见向住建部门申请办理消防审验、施工许可。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意见，按照《建筑工程施工许可管理办法》《建设工程消防设计审查验收管理暂行规定》《福建省建设工程消防设计审查验收管理暂行实施细则》等规定办理消防审验、施工许可。

三、建立部门会商机制

在消防设计审查或验收备案遇到文件规定以外难以判断的

情形时，自然资源部门与住建部门通过联合会商的方式共同确定。各相关行政主管部门对于既有建筑业态调整难以认定的，可通过部门间会商方式进行认定。

四、实行清单动态调整

市自然资源部门、住建部门根据实际工作情况、重大政策调整及新业态发展等，对既有建筑业态调整正负面清单进行动态调整。市各行业主管部门根据社会经济发展情况，及时会同市自然资源部门、住建部门对既有建筑业态调整互换范围清单进行动态更新维护。

五、其他要求

（一）建设单位或者个人进行既有建筑业态调整，建筑合法产权人和实际使用人应当按民事法律、法规的规定，处理好涉及的相邻权关系，并负责处理由此引发的相邻权矛盾。

（二）未经自然资源部门、住建部门批准擅自调整规划功能、擅自施工造成无法办理后续消防审验手续的，由房屋产权方或建设单位自行承担相应经济损失和法律后果。

（三）所有业态调整均应符合噪音、环境卫生等环保要求，均应满足建筑结构、消防等安全要求。

六、正、负面清单根据实际情况实行动态调整机制，本实施意见自发布之日起施行。

- 附件：1. 龙岩市既有建筑业态调整正面清单
2. 龙岩市既有建筑业态调整负面清单

附件

既有建筑业态调整正面清单

1. 产权证土地（房屋）用途登记为商业服务业一级分类的（原登记综合、商业（指商住综合的商业部分）等用途按一级分类）进行业态调整，土地用途可包含现行《土地利用现状分类》（GB/T 21010-2017）规定的以下二级类用地用途“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、其他商服用地”进行业态调整（不包含加油站、加气站、充换电站等）。

2. 产权证土地（房屋）用途登记二级分类为零售商业用地、批发市场用地、餐饮用地、娱乐用地、旅馆用地、其他商服用地的，其内部的业态调整互换的功能用途可包括但不限于商铺、商场、百货、零售、超市、便利店、奶茶冷饮、茶馆、咖啡、小吃、轻食、批发市场、饭馆、餐厅、宾馆、酒店、旅馆、招待所、服务型公寓、度假村、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、托管机构（午托、幼托、日托、养老）、洗衣干洗、洗浴、足浴、修理网点、物流营业网点等商服用途，但加油站、加气站、充换电站除外。

3. 产权证土地（房屋）用途已登记为商务金融用地（包括办公、商业办公、电子商务、技术服务、广告传媒等）的，其既有建筑使用功能进行业态调整时，允许调整为旅馆（宾馆、酒店、旅馆、招待所等），应符合旅馆、酒店本地政策要求；允许配套内部员工食堂，应符合环保要求。

4. 各级党政机关为主体（事业单位、国有企业及国有控股企业参照执行）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），在保证主体功能使用并征得行业主管部门同意的前提下，可适当增加对内生活服务配套使用的文化娱乐设施。

5. 利用既有建筑增加文化展示、民生设施、公益性服务等功能的。

6. 工业厂房、仓储建筑（火灾危险性等级为甲、乙、丙类的除外）增加物流功能或工业、仓储建筑功能相互调整的，附属配套用房增加对内服务的餐饮、小型超市、健身房等配套设施的。

7. 符合建筑质量、结构安全且能达到国家消防技术规范标准等要求，并征得教育主管部门同意后，利用非教育用地（住宅除外）开办公办幼儿园、普惠性幼儿园、民办幼儿园、普惠托育服务机构的。

8. 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。

既有建筑业态调整负面清单

以下既有建筑业态调整严重影响城市规划和周边环境，建设主管部门直接不予受理施工许可、消防设计审查或消防验收备案：

1. 将产权证明文件土地（房屋）用途登记为非住宅建筑改为住宅、酒店、酒店式公寓的；商业服务业建筑按正面清单执行。
2. 产权证明文件土地（房屋）用途登记为住宅建筑改为非住宅建筑的。
3. 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。
4. 将社区用房、物管用房、农贸市场改做他用的。
5. 将地下车库、交通通道改做他用的。
6. 将工业建筑改为住宅、商业建筑的。
7. 未经批准擅自封闭架空层、增加隔层等增加建筑面积进行使用的。
8. 利用违法建筑整体或部分进行使用的。
9. 其他明显与建设工程规划许可用途不符的。