

# 晋城市住房和城乡建设局 晋城市规划和自然资源局文件 晋城市行政审批服务管理局

晋市建验〔2025〕94号

---

## 关于印发《晋城市既有建筑改变使用功能 联合审查办法》的通知

各县（市、区）住建局、规划和自然资源局、行政审批管理局，  
开发区环保建设部，各有关单位：

为规范既有建筑改变使用功能进行规划确认、消防设计审查、施工许可、消防验收或备案的工作程序，进一步优化营商环境，提高审查效率，根据有关法律法规规定及相关文件精神，现将《晋城市既有建筑改变使用功能联合审查办法》印发给你们，

望认真遵照执行。

晋城市住房和城乡建设局

晋城市规划和自然资源局

晋城市行政审批服务管理局

2025 年 7 月 21 日

# 晋城市既有建筑改变使用功能 联合审查办法

**第一条** 为规范既有建筑改变使用功能进行规划确认、消防设计审查、施工许可、消防验收或备案的工作程序，优化营商环境、提高审查效率，依据《中华人民共和国建筑法》《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，以及《国务院办公厅关于进一步盘活存量资产扩大有效投资的意见》（国办发〔2022〕19 号）的文件精神，结合本市实际，制定本办法。

**第二条** 本办法所称既有建筑是指具有工程规划许可手续或不动产权证（房产证）等合法建设手续的各类建筑，根据使用业态不同，主要包括办公楼、住宅、宿舍、学校、医疗卫生机构、文体场馆、商场、宾馆、饭店、集贸市场、养老和福利机构、幼托机构、工业厂房、仓储、物流等各类型建筑。

本办法所称改变使用功能是指为适应市场需求或者外部经济社会环境变化而改变建筑的使用功能，导致与原土地出让合同规定的土地用途、规划条件或者建设工程规划许可证核准的使用功能不一致的情形。

**第三条** 晋城市范围内既有建筑改变使用功能需要办理规划

确认、消防设计审查、施工许可、消防验收或备案等手续的，适用本办法。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办法。

**第四条** 本办法通过正、负面清单的形式进行管理，采用实施主体申请和规划和自然资源部门出具意见的方式对既有建筑改变使用功能进行确认。坚持尊重历史、确保不降低原建筑消防安全水平的原则，鼓励激发市场活力、提升文化功能、改善民生设施、完善公共服务、进行创新创业的项目；严格控制对于城市规划和周边环境、安全有严重影响的项目。

**第五条** 既有建筑改变使用功能申请消防设计审查或消防验收备案时，对于达到使用年限或者未通过工程竣工验收的建筑，实施主体应提供由具有相应资质的鉴定机构出具的整栋房屋的安全鉴定合格证明。对于变动建筑主体或承重结构、超标准增加楼面荷载的须经原设计单位或具有相应资质等级的设计单位出具设计方案。

**第六条** 以下既有建筑(历史建筑、文物保护单位除外)使用功能变更符合城市规划要求，对周边无严重影响的为正面清单，可不再征求规划和自然资源部门意见，在满足其他要件的前提下，实施主体可按相关规定申请办理消防设计审查、施工许可、消防验收或备案。

1. 商业、办公(行政办公及工业、研发等企业办公除外)建筑

内部的业态调整或者互换,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、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,包括教育设施、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商业服务配套设施;

3. 利用既有建筑增加小区物业管理用房、日间照料中心、老年服务站、社区综合性文化服务中心、社区卫生服务站等公共配套服务功能;

4. 利用住宅从事创新创业活动,不产生光、电、音等干扰的,如:民宿、文化创意、咨询设计、电子商务、投资基金等;

5. 利用风景区(非规划核心保护区内)既有配套用房,增设服务游客的商业设施;

6. 工业厂房、仓储建筑增加物流功能或建筑功能相互调整的;

7. 其他同一规划用途下建筑内部经营业态的调整。

**第七条** 以下既有建筑使用功能变更严重影响城市规划和周边环境为负面清单,可不再征求规划和自然资源部门意见,直接不予受理消防设计审查、施工许可、或消防验收备案:

1. 擅自将非住宅建筑改为住宅、酒店式公寓的;

2. 利用住宅建筑改为有安全、噪声、光、油烟污染等问题以及严重影响周边环境的项目,包括:餐饮、机械加工、建材车库、宠物医院、娱乐场所、棋牌室、健身房、游泳馆等;

3. 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;

4. 擅自将社区用房、物管用房、农贸市场改做他用的;

5. 擅自将地下车库、交通通道改做他用的;

6. 擅自封闭架空层、增加隔层等增加建筑面积进行使用的;

7. 利用违法建设整体或部分进行使用的;

8. 其他明显与建设工程规划许可用途不符的,不符合控制性详细规划、影响公共安全和生态环境,以及法律法规明确规定不得改变用途的。

**第八条** 除本办法第六条、第七条规定以外的其他既有建筑改变使用功能时,由实施主体在开展方案设计前提出申请,由规划和自然资源部门出具意见。行政审批部门或建设主管部门在受理消防设计审查、施工许可、消防验收或备案遇到难以判断的情形时;或者认为原规划许可内容不明确,需函询的,也可书面征求规划和自然资源部门意见,规划和自然资源部门应在 10 个工作日内回函。

(一) 下列调整不改变土地用途和不动产登记用途的,可不再办理规划许可,在取得规划同意调整的意见后,满足其他要件的

前提下,实施主体可按规定申请办理消防设计审查、施工许可、消防验收或备案。

1. 利用既有建筑改为养老设施、教育设施、文化设施、租赁住房、众创空间、现代服务业、小企业创新基地等;

2. 工业、研发建筑内部增加餐饮、商场、超市、健身房等配套设施的;

3. 历史建筑、文物保护建筑内部改造,改变现有功能的;

4. 行政办公及工业、研发等企业办公建筑内部改造,改变现有功能的;

5. 其他不涉及土地性质和不动产登记用途调整的。

(二)需改变土地用途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土地用途变更手续后,满足其他要件的前提下,实施主体可按相关规定办理消防设计审查、施工许可、消防验收或备案。

**第九条** 实施主体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,处理好涉及的相邻权关系,并负责处理由此引发的相邻权矛盾。

**第十条** 本办法自 2025 年 7 月 14 日起施行,有效期五年。原《晋城市既有建筑改变使用功能联合审查办法(试行)》(晋市建验 2023〔101〕号)文件同时废止。

