

钦州市住房和城乡建设局 钦州市自然资源局文件 钦州市消防救援支队

钦建规〔2022〕1号

钦州市住房和城乡建设局 钦州市自然资源局 钦州市消防救援支队关于印发《钦州市主城区 既有建筑改变使用功能规划消防联合 审查暂行管理办法》的通知

各县、区人民政府，各开发区、管理区管委，市直各委、办、局：
根据有关法律法规和相关文件规定，市住房城乡建设局、市自然资源局和市消防救援支队联合制定了《钦州市主城区既有建筑改变使用功能规划消防联合审查暂行管理办法》，现印发给你们，请认真遵照执行。

钦州市住房和城乡建设局



钦州市自然资源局



钦州市消防救援支队

2022年5月18日



信息公开形式：主动公开

钦州市住房和城乡建设局

2022年5月18日印发

钦州市主城区既有建筑改变使用功能规划消防 联合审查暂行管理办法

为规范消防设计审查或消防验收备案工作中对“既有建筑改变使用功能进行规划确认”的程序，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》《中华人民共和国消防法》，中共中央办公厅、国务院办公厅《关于深化消防执法改革的意见》，《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），《广西壮族自治区实施〈中华人民共和国城乡规划法〉办法》的有关规定，结合本市实际，市住房城乡建设局、市自然资源局和市消防救援支队联合制定《钦州市主城区既有建筑改变使用功能规划消防联合审查暂行管理办法》（以下简称本办法）。

第一条 本市主城区范围内既有建筑进行消防设计审查、消防验收或消防验收备案，涉及改变使用功能需要办理规划确认的，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。本办法既有建筑是指已建成使用的建筑，包括住宅建筑、公共建筑和工业建筑，其在使用时应取得房屋合法审批手续或房产证明材料。

第二条 本办法通过正、负面清单的形式进行管理，采用机关、团体、企事业单位申请和部门间认定函的方式对既有建筑改变使用功能进行确认。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；严格控制对城市规划和周边环境、安全有严重影响的项目。

第三条 以下建筑（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，无需征求规划主管部门意见，建设单位可直接按规定向建设主管部门申请办理消防设计审查、消防验收或消防验收备案：

1. 商服用地、商住用地内商业、办公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调整为商业服务配套设施的；

3. 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；

4. 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；

5. 工业厂房、仓储建筑增加物流功能或建筑功能相互调整的；

6. 其他同一规划用途下建筑内部经营业态的调整。

第四条 以下建筑使用功能变更严重影响城市规划、城市安全和周边环境，无需征求规划主管部门意见，建设主管部门直接不予受理消防设计审查、消防验收或消防验收备案：

1. 未经批准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（密室逃脱、桌游室、剧本杀场所）、健身房、游泳馆等；

3. 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；

4. 社区用房、物管用房、农贸市场改做他用的；

5. 未经批准擅自将地下车库、交通通道改做他用的；

6. 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；

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。

第五条 除本办法第三条、第四条规定以外的其他建筑改变使用功能的，由房屋产权方或建设单位（应取得产权人同意）在开展消防设计前取得规划主管部门同意。建设主管部门在消防设计审查、消防验收或消防验收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，也可书面征求规划主管部门意见，规划主管部门在 10 个工作日内回函。

（一）下列调整不办理土地用途和不动产登记用途变更的，在取得规划同意调整的书面意见后，建设单位可直接按规定向建设主管部门申请办理消防设计审查、消防验收或消防验收备案手续。

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、文物保护单位建筑内部改造，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. 其他不涉及土地用途和不动产登记用途调整的。

(二) 调整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，办理消防设计审查、消防验收或消防验收备案手续。

第六条 既有建筑改变使用功能的（包含租用或使用村（居）民自建房用作生产、经营活动），在办理消防设计审查、消防验收或消防验收备案时，必须提供该建筑合法审批手续或房产证明材料，并提供具有相应资质的质量检测机构出具的房屋安全性鉴定报告及具有相应资质的设计单位出具的改变使用功能后原有建筑结构安全的结论及改变后的设计文件。

第七条 按照本办法对既有建筑改变使用功能，应按改变后的场所使用功能性质，设置符合国家规范要求的消防设施、设备。各职能部门应按照相关法律法规及本部门行业管理职能对改变使用功能的场所进行监管。

第八条 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，处理好涉及的相邻权关系，并负责处理由此引发的相邻权矛盾。

第九条 本办法颁布之前，已实际改变既有建筑使用功能并投入使用的建筑，建设单位或个人应按照本办法相关条款规定补办。建设单位补办消防许可手续，办理流程及所提交的材料内容应符合

合《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）等文件要求。

第十条 本办法自 2022 年 6 月 1 日起施行，试行期为 2 年。各县区参照执行。

《钦州市主城区既有建筑改变使用功能规划消防联合审查暂行管理办法》政策解读

现就《钦州市主城区既有建筑改变使用功能规划消防联合审查暂行管理办法》（钦建规〔2022〕1号）（以下简称“办法”）解读如下：

一、文件制定的背景

我市主城区范围内办公楼、商业楼、小区沿街配套商业、工业建筑等市场存量较大，但因与原规划用途不一致的原因，无法办理相关消防设计审查、消防验收或消防验收备案手续，群众咨询较多，矛盾也较为集中。同时，部分存量房未办理消防手续擅自经营，也产生了诸多“先天性”火灾隐患，影响了社会消防安全。

为规范消防设计审查或消防验收备案工作中对“既有建筑改变使用功能进行规划确认”的程序，优化营商环境、提高审查效率，按照国家和自治区、市有关要求，经过广泛调研，搜集资料，充分汲取其他城市的经验做法，结合实际，市住房城乡建设局、市自然资源局和市消防救援支队联合制定了《钦州市主城区既有建筑改变使用功能规划消防联合审查暂行管理办法》。

二、文件制定的依据

（一）《中华人民共和国城乡规划法》；

（二）《中华人民共和国消防法》；

（三）中共中央办公厅、国务院办公厅《关于深化消防执法改革的意见》；

(四)《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)；

(五)《广西壮族自治区实施〈中华人民共和国城乡规划法〉办法》。

三、文件的主要内容

《办法》采用正、负面清单和部门间认定函的方式进行规划消防联合审查。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。

《办法》主要规定了以下内容：

一是建筑使用功能变更符合城市规划要求，对周边无严重影响，无需征求规划意见，建设单位可直接按规定向建设主管部门申请办理消防设计审查、消防验收或消防验收备案的情况。

二是建筑使用功能变更严重影响城市规划和周边环境，无需征求规划意见，建设主管部门直接不予受理消防设计审查、消防验收或消防验收备案的情况。

三是建设主管部门在消防设计审查、消防验收或消防验收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，需书面征求规划主管部门的意见的情况。

同时，规定既有建筑改变使用功能的(包含租用或使用村(居)民自建房用作生产、经营活动)，在办理消防设计审查、消防验收或消防验收备案时，必须提供该建筑合法审批手续或房产证明材料，并应提供具有相应资质的质量检测机构出具的房屋安全性

鉴定报告及具有相应资质的设计单位出具的改变使用功能后原有建筑结构安全的结论及改变后的设计文件，并要求既有建筑改变使用功能，应按改变后的场所使用功能性质，设置符合国家规范要求的消防设施、设备，以及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，处理好涉及的相邻权关系，并负责处理由此引发的相邻权矛盾等。

