

附件

福州市既有建筑使用功能正负面清单 (试行)

为贯彻落实“放管服”改革精神，深化工程领域审批制度改革，助力优化营商环境，进一步规范既有建筑使用功能消防设计审查或消防验收备案的工作程序，依据《中华人民共和国城乡规划法》《福州市城乡规划条例》《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）《福建省建设工程消防设计审查验收管理暂行实施细则》的有关规定，通过制定既有建筑使用功能正负面清单的形式进行管理，采用部门间会商的方式对既有建筑使用功能进行确认。具体内容如下：

一、总原则

既有建筑使用功能不应影响相邻土地、建筑物等造成影响，不应影响相关利害关系人合法权益；严格控制对城市规划和周边环境、安全有严重影响的项目。

二、既有建筑使用功能正面清单

以下建筑（历史建筑、文物保护单位除外）使用功能，对周边无严重影响的，可直接进行施工图审查、消防设计审查或消防验收备案。

（一）产权证明文件土地（房屋）用途登记仅为商服（商业）用地的，使用功能根据《城市用地分类与规划建设用地标准》（GB50137-2011）《土地利用现状分类》（GB/J21010-2017）《国土空间调查、规划、用途管制用地用海分类指南》规定，可包含以下内容：零售商业用地、批发市场用地、餐饮用地、旅馆用地。

若做餐饮应符合环保要求。

（二）产权证明文件土地（房屋）用途登记为零售商业用地、餐饮用地、娱乐用地、其他商服用地的，其内部业态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、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。

（三）产权证明文件土地（房屋）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等相关业态。若做餐饮应符合环保要求。

（四）产权证明文件土地（房屋）用途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，允许配套内部员工食堂，应符合环保要求。

（五）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。

三、既有建筑使用功能负面清单

以下建筑使用功能变更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。

（一）未经批准擅自将产权证明文件土地（房屋）用途登记为非住宅的改为住宅、酒店式公寓的；

（二）未经批准擅自将产权证明文件土地（房屋）用途登记为住宅建筑改为非住宅功能的；

（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）未经批准擅自将社区用房、物管用房、农贸市场改做他用的；

（五）未经批准擅自将地下车库、交通通道改做他用的；

（六）未经批准擅自封闭架空层、增加隔层等增加建筑面积进行使用的；

（七）利用违法建设整体或部分进行使用的；

（八）其他明显与建设工程规划许可用途不符的。

四、会商机制

在消防设计审查或消防验收备案遇到使用功能兼容难以判断的情形时可通过建设主管部门与自然资源和规划主管部门会商的方式共同确定。