

昆明市五华区住房和城乡建设局 昆明市五华区自然资源局

五住建规〔2025〕1号

关于印发《五华区临时改变既有建筑使用功能 建设工程消防设计审查、验收、备案的管理办 法(试行)》的通知

各有关单位:

为有效盘活既有建筑的活化利用,优化营商环境、提升服务效能,根据有关法律法规和相关文件规定,区自然资源局和区住房和城乡建设局制定了《五华区临时改变既有建筑使用功能建设工程消防设计审查、验收、备案的管理办法(试行)》,已于2025年7月17日通过区政府常务会审议通过,现印发各单位,望认真遵照执行。

附件:五华区临时改变既有建筑使用功能建设工程消防设计审查、验收、备案的管理办法(试行)。

昆明市五华区住房和城乡建设局

昆明市五华区自然资源局

2025 年 7 月 23 日

五华区临时改变既有建筑使用功能建设工程消防设计审查、验收、备案的管理办法(试行)

第一条 为有效盘活存量建筑，优化营商环境、提升服务效能，推进五华历史文化名城核心区建设及传统风貌建筑（指历史城区、历史文化名镇、历史文化名村、历史村镇、历史文化街区、历史地段范围内除文物保护单位、历史建筑外，具有一定建成历史，对整体风貌形成具有价值和意义的建（构）筑物）活化利用，规范既有建筑临时改变使用功能进行使用功能调整、消防设计审查、消防验收或消防验收备案的工作程序，依据《中华人民共和国消防法》、《云南省城乡规划条例》、《建设工程消防设计审查验收管理暂行规定》（住房和城乡建设部令第58号）、《昆明历史文化名城保护条例》等有关规定，结合我区实际，制定本办法。

第二条 本办法中临时改变既有建筑使用功能的期限，一般不超过3年。使用范围为：五华区行政区域内，符合以下情况之一的合法合规的既有建筑，需要办理使用功能调整、消防设计审查、消防验收或消防验收备案的，适用本办法：

（一）已完成规划、工程质量竣工验收、消防工程竣工验收或工程竣工联合验收的建筑；

(二) 已依法取得房屋产权证明的建筑，且具备使用条件；

(三) 传统风貌建筑，以及位于历史文化街区、历史地段内的合法建筑；

(四) 其他依据法律法规认定的合法合规建筑。

第三条 建设单位在申请消防设计审查、消防验收或消防验收备案前，对既有建筑临时改变使用功能的，应当由改造实施主体委托有资质的机构进行结构安全性鉴定，鉴定结果作为设计单位进行既有建筑使用功能改变的设计依据。改变建筑使用功能后应当能满足结构安全，符合消防、环保等相关规范的要求。

第四条 本办法通过正、负面清单的形式进行管理。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、安全有较大影响的项目。

第五条 符合本办法规定的下列临时改变既有建筑使用功能的情形，无需办理规划用途变更手续，在明确改造前土地、规划用途的情况下，建设单位可直接向住房和城乡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. 申报单位持有合法产权证，证载房屋用途为商业类型

的商业、商务办公(行政办公、科研除外)建筑内部的功能临时调整或者互换,包括:商业服务、医疗服务、金融保险服务、物流服务、办公、酒店、超市、餐饮、文体娱乐、教育培训、托育、养老、殡葬服务、美容健康、宠物医院等功能及类似功能的。

2. 行政机关、事业单位为主体所有或者管理的独立占地的城乡公共服务设施,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,建筑使用功能临时调整为其他用途的。申报单位应征得涉及使用功能调整的行业主管部门同意的意见。

3. 住宅小区内配建的社区卫生服务、社区用房、社区文化活动场所、社区体育活动场所、老年服务站等公共服务设施,使用功能临时整合或互换的。申报单位应征得涉及使用功能调整的行业主管部门同意的意见。

4. 产权证证载土地用途为行政办公、科研用地,在取得主管部门同意的前提下,使用功能临时调整的。

5. 结合“退二进三”的政策导向,为有效盘活存量工业厂房,使用功能临时调整为商业服务、餐饮、文体娱乐、文化创意、培训机构、养老服务、医疗服务、金融保险服务、研发设计、(非)机动车服务、物流服务等功能的;申报单位应征得涉及使用功能调整的行业主管部门同意的意见,及有其它政策文件规定的,应同时满足相关规定。

6. 控制性详细规划确定的用地性质为非仓储用地，使用功能临时调整为商业服务、餐饮、文体娱乐、文化创意、培训机构、养老服务、医疗服务、金融保险服务、研发设计、(非)机动车服务、物流服务等功能的。申报单位应征得涉及使用功能调整的行业主管部门同意的意见。

7. 传统风貌建筑，以及位于历史文化街区、历史地段内的合法建筑（住宅小区内居住类建筑除外），使用功能临时调整为文化设施、公共服务设施、非物质文化遗产传承。

以上情况涉及划拨土地的，住房和城乡建设主管部门受理消防设计审查、消防验收或消防验收备案手续前，需征求自然资源主管部门意见。

第六条 以下情形既有建筑临时改变使用功能可能严重影响城市规划和周边环境，自然资源主管部门和住房和城乡建设主管部门不予受理既有建筑临时改变使用功能、消防设计审查、消防验收或消防验收备案事项：

1. 产权证证载房屋用途为非住宅，改为住宅的；
2. 产权证证载房屋用途为住宅，改为非住宅的；
3. 住宅小区内配建的物业管理、公共卫生间等公共服务设施改作他用的；
4. 改变使用功能为易燃易爆、危化品生产加工存储、危废存储等功能的；
5. 擅自封闭架空层、增加隔层等增加建筑面积进行使用

的；

6. 利用违法建设整体或部分进行使用的；

7. 既有建筑临时改变使用功能不能满足排污、噪音、油烟等要求的；

8. 对传统风貌建筑真实性及完整性造成破坏的，影响其历史文化价值，存在破坏传统格局、历史风貌和空间尺度的。

第七条 除本办法第五条、第六条规定以外的既有建筑临时改变使用功能的，由申报主体就既有建筑临时改变使用功能的内容先行征求自然资源主管部门意见。住房和城乡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，也可书面征求自然资源主管部门意见，自然资源主管部门在 10 个工作日内回函予以明确。

第八条 既有建筑临时改变使用功能，对情况特别复杂的项目，住房和城乡建设主管部门可协调相关部门进行现场踏勘会审。

第九条 建设单位或者个人进行既有建筑临时使用功能调整，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 既有建筑消防改造应符合同期国家工程建设消防技术标准要求，确有困难的，应不低于建成年代消防技术标准有关要求，并消防改造应有加强措施。

第十一条 本办法由五华区住房和城乡建设局、五华区自然资源局解释，特殊问题报区政府研究决定。

第十二条 本《管理办法》自 2025 年 9 月 1 日生效，试行期为 3 年。

附件：五华区临时改变既有建筑使用功能建设工程

消防设计审查、验收、备案申请表

工程名称				
建设单位				
工程地址				
改变使用功能	现使用功能		原使用功能	
工程简要说明	本项目为装修改造工程，本次装修改造范围：____, 装修面积：_____。			
建设单位	我单位承诺： 1. 场所所在建筑持有合法产权证，并且已取得建筑主体消防验收或消防验收备案意见。 2. 改变建筑使用功能后能满足结构安全、环保、消防等相关规范要求。 3. 对所提供信息的真实性、完整性负责，并承担相应的法律后果。 4. 该建设工程房屋建筑结构安全、使用功能、防火防烟分区及其分隔设施、安全疏散、消防设施设置未变，选用的建筑材料燃烧性能满足国家工程建设消防技术标准要求。 5. 该工程的建设、设计、施工、监理、技术服务等单位及其从业人员按照相关法律法规规定依法承担相应的责任。 签字(负责人)：_____ 单位盖章：_____ 年 月 日			
相关部门(涉及使用功能调整的主管部门等)意见				

（此页无正文）

五华区住房城乡建设局党政办公室

2025年7月23日印发
