关于《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）》的政策解读

1. 出台背景和依据

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。

1. 适用范围

五华区行政区域内，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，已依法取得房屋产权证明的建筑，且具备使用条件，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，其他依据法律法规认定的合法合规建筑，临时改变使用功能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。

1. 主要内容

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。

（一）正面清单内既有建筑临时改变使用功能

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，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、托育及养老、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。

（二）负面清单内既有建筑临时改变使用功能

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,城乡规划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。

# （三）除正负面清单以外的既有建筑临时改变使用功能

除正负面清单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。

1. 注意事项

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。