

威海市既有建筑调整使用功能规划建设 联合审查办法（试行）

（征求意见稿）

第一条 为支持既有建筑合理利用，激发市场主体活力，促进城市高质量发展，依据《山东省城乡规划条例》《建设工程消防设计审查验收管理暂行规定》《建筑工程施工许可管理办法》等有关规定，结合本市实际，制定本办法。

第二条 本办法适用于本市行政区域内，具备建设工程规划许可证或不动产权证书的既有建筑，局部或全部调整使用功能，且不涉及建筑面积变化，需办理规划、施工、消防、验收等手续的情形。

符合原使用功能，仅对建筑内部进行装饰装修、调整布局的，不适用本办法。

对历史文化街区、文物建筑和历史建筑等另有规定的，按相关规定执行。

第三条 申请事项应符合国土空间规划以及安全、环保、消防、物业管理等法律法规规定。申请人应按照民事法律的规定，主动征求利害关系人意见，负责处理由此引发的相邻权纠纷。

第四条 本办法按照正负面清单实施管理，正负面清单详见附件。正负面清单由市自然资源和规划局会同相关部门根据城市发展需求、政策变化及执行情况适时调整修订。

第五条 既有建筑在不改变不动产权证书用途的前提下

调整使用功能，申请人需在山东政务服务网按现行流程提交申请，按以下要求办理：

（一）符合正面清单，对周边无严重影响，且不涉及建筑外观改造的，无需办理规划方案审查，申请人可直接申请办理施工许可、消防设计审查等手续；涉及建筑外观改造的，需增加规划方案审查环节。

（二）符合负面清单的，不予受理。

（三）正负面清单以外的项目，申请人需办理规划方案审查、施工许可、消防设计审查等手续。

第六条 既有建筑调整使用功能，需改变不动产登记用途的，申请人需在山东政务服务网按现行流程提交申请，由自然资源和规划部门组织住房城乡建设、生态环境、市场监管、国防动员等部门以及供水、供电、供暖等单位进行联合审查。经审查合格并办理各项行政许可证变更手续后，办理不动产变更登记。

第七条 在办理施工许可、消防设计审查等手续时遇到本规定未予以明确的情形时，可以采取部门间征求意见或联合审查等方式办理。

第八条 既有建筑调整使用功能项目竣工后，申请人应办理消防验收、竣工验收；未通过消防验收和竣工验收的，不得办理不动产变更登记，不得投入使用。

第九条 调整使用功能涉及教育、医疗、养老、体育、文化、国防动员等公共服务设施和供水、供电、供暖等市政基础设施的，需征得行业主管部门同意。

第十条 既有建筑调整使用功能，涉及生态环境、食品经营、医疗服务、市场登记等专项许可的，按照有关规定执行。

第十一条 既有建筑调整使用功能涉及补缴土地价款的，应按照有关规定执行。正面清单内符合5年过渡期政策的项目，过渡期内不需补缴地价；正面清单内符合土地混合兼容要求，或属于同一规划用途下功能调整的项目，不需补缴地价。

第十二条 既有建筑调整使用功能涉及城市基础设施配套费、防空地下室易地建设费，以及接水、接电等费用的，按照有关规定执行。

第十三条 临时调整使用功能的，有效期为5年。有效期届满后，需要永久调整使用功能的，应当按本办法相关规定办理；不再调整的，应当恢复原规划用途。未按规定恢复的，由相关执法机构依法依规查处。

第十四条 既有建筑调整使用功能后，未办理土地用途和不动产变更登记的，在征收补偿时，仍按不动产权证书载明的用途、面积及相应标准给予补偿。

第十五条 本办法由威海市自然资源和规划局负责解释。

第十六条 本办法自2026年 月 日起施行，有效期2年。

附件

威海市既有建筑调整使用功能正负面清单

一、正面清单		
(一) 国家明确享受 5 年过渡期政策，过渡期内不需补缴地价		
序号	原使用功能	调整使用功能方向
1	各类既有建筑	文化创意、科技服务、众创空间、研发设计以及其他国家支持产业和行业。
2	商业、办公、工业、仓储建筑	养老服务、医疗卫生服务、医养结合服务。
3	工业、仓储建筑	露营旅游休闲营地等符合全域旅游发展需要的旅游休闲服务，休闲健身、体育设施。
4	工业、科研建筑	科技成果转化转移、综合科技、节能环保等经营服务。
5	工业建筑	制造业与文化创意、科技服务业融合发展。
6	文物、历史建筑，工业、仓储建筑	文化产业、旅游业。
7	老旧小区各类既有非住宅建筑	物业管理、养老服务、文化活动、医疗卫生等公共服务。
(二) 符合土地混合兼容要求，或属于同一规划用途下功能调整，不需补缴地价		
1	商业建筑和商务办公建筑（不含行政办公及工业、研发办公）	(1) 办公。 (2) 零售商业，如商场、商店、超市等。 (3) 餐饮服务，如酒店、餐厅、饭馆等。 (4) 文化娱乐，如电影院、棋牌室、网吧等。 (5) 住宿服务，如旅馆、宾馆等。 (6) 便民服务网点，如公用设施营业网点、银行网点、物流营业网点等。 (7) 健康服务，如不含治疗功能的月子中心、不含病房的眼科和口腔等医疗机构、宠物医院等。 (8) 教育培训，如培训机构、托育机构等。 (9) 居民服务，如理发店、健身房、药店等。
2	工业厂房、仓储建筑	在符合消防及环保要求的前提下，功能互相调整。
3	工业项目的办公及生活服务设施用房	在保证企业运营前提下，增加服务生产经营的研发、中试和检测等功能。
4	老旧小区各类既有非住宅建筑	家政服务、快递收发等小型商业服务设施。
5	公园、旅游景点（不含风景名胜区）的配套管理用房	在保证主体功能前提下，增加服务游客的商业功能。

6	其他经市自然资源部门会同相关部门认定，确属同一规划用途下建筑内部经营业态的调整。	
二、负面清单		
序号	原使用功能	调整使用功能方向
1	各类既有建筑	<p>未经批准改为以下功能：</p> <p>(1) 易燃易爆、危化品生产加工存储、危废存储设施。</p> <p>(2) 擅自封闭架空层、增加隔层等增加建筑面积进行使用的。</p> <p>(3) 局部调整使用功能，调整部分不能满足独立使用要求，或造成建筑其他部分使用不便的。</p> <p>(4) 严重影响国土空间规划、环境和安全的。</p>
2	住宅建筑	未经批准，改为有安全、噪音、光、油烟、气味污染等问题，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、健身房等。
3	属于危房，或已纳入征收、近期改造范围的各类既有建筑	未经批准改为其他用途。
4	非住宅建筑	未经批准改为住宅建筑。
5	地上车库、地下停车场	未经批准改为其他用途。
6	依法查封，或利用违法建设整体或部分进行使用	未经批准改为其他用途。