

泰州市自然资源和规划局

泰州市住房和城乡建设局 文件

泰州市数据局

泰自然资规〔2024〕2号

关于印发《泰州市区既有建筑改变使用功能
规划建设联合审查暂行办法》的通知

各有关单位：

为规范既有建筑改变使用功能的规划确认、消防设计审查或消防验收（备案）的工作，优化营商环境、提高审查效率，根据有关法律法规和相关文件规定，泰州市自然资源和规划局、住房和城乡建设局、数据局制定了《泰州市区既有建筑改变使用功能规划建设联合审查暂行办法》（以下简称“办法”）。本《办法》已经2024年泰州市自然资源和规划管理委员会办公室第14次会

议审议通过，现予以印发，希认真遵照执行。

特此通知。



泰州市自然资源和规划局



泰州市住房和城乡建设局



泰州市数据局

2024年7月2日

泰州市区既有建筑改变使用功能 规划建设联合审查暂行办法

第一条 为进一步深化“放管服”改革、优化营商环境、激发市场活力，规范既有建筑改变使用功能规划确认、消防设计审查或消防验收（备案）的工作程序，依据《关于明确建设工程消防设计审核和备案有关前置规划问题的通知》（公消〔2018〕24号）、《建设工程消防设计审查验收管理暂行规定》（住建部令第58号）、《省政府办公厅关于促进低效产业用地再开发的意见》（苏政办发〔2016〕27号）、《省政府办公厅关于切实加强既有建筑安全管理工作的通知》（苏政办发〔2020〕25号）、《省政府印发关于进一步帮助市场主体纾困解难着力稳定经济增长若干政策措施的通知》（苏政发〔2022〕1号）、《江苏省城乡规划条例》、《江苏省消防条例》等有关规定，结合本市实际，制定本办法。

第二条 本市行政区域内既有建筑改变使用功能需要办理规划确认、消防设计审查或消防验收（备案）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。

本办法所称既有建筑是指已建成并投入使用的建筑，包括居住建筑、工业建筑、仓储建筑以及公共建筑等。

第三条 本办法通过正、负面清单的形式进行管理，采用企

业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；严格控制对国土空间规划和周边环境、安全等有严重影响的项目。

第四条 既有建筑改变使用功能的，建设单位在申请消防设计审查、消防验收备案前，应组织完成结构可靠性鉴定。鉴定报告内容应满足现行的国家法律法规和技术标准要求。

第五条 （正面清单）以下建筑（历史建筑、文物保护单位除外）使用功能变更不影响国土空间规划实施的，对周边无严重影响，不改变土地批准用途或不动产证载用途，无需征求自然资源和规划主管部门意见，建设单位可直接按规定向住建部门申请办理施工图审查、消防设计审查或消防验收（备案）：

1. 商业、办公（行政办公及工业、研发等企业办公除外）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、托育机构、培训机构、金融保险服务，以及眼科、口腔、体检、美容等不产生大量医疗废弃物的医疗机构、月子中心等；

2. 各级人民政府（国资平台公司）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（除社区服务用房、物管用房、农贸市场外），在保证主体功能的前提下，增加内部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调整的。

第六条（负面清单）以下建筑使用功能变更严重影响国土空间规划和周边环境，无需征求自然资源和规划主管部门意见，住建、数据部门直接不予受理施工图审查、施工许可、消防设计审查或消防验收（备案）：

1. 未经批准擅自将非住宅建筑改为住宅、酒店式公寓、职工宿舍的；

2. 利用住宅建筑改为有安全、噪声、光、油烟污染问题且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、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. 社区服务用房、物管用房、农贸市场等配套设施改做他用的；

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、填补中庭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以及法律法规明确规定不得改变用途的。

第七条（变更函询）除本办法第五条、第六条规定以外的其他建筑改变使用功能的，建设单位应征询所在辖区人民政府（管委会）意见。调整不改变原规划土地批准用途和不动产证载用途的，无需办理规划许可，在取得自然资源和规划主管部门同意调整的意见后，建设单位可直接向住建、数据部门申请办理施工图审查、施工许可、消防设计审查或消防验收（备案）手续；调整需改变土地批准用途或不动产证载用途的，应当按新建项目的程序完善土地用途变更手续并办理规划许可后，办理施工图审查、施工许可、消防设计审查或消防验收（备案）手续。

住建部门在消防设计审查或消防验收（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，也可书面征求自然资源和规划主管部门意见。

第八条 建设单位进行既有建筑使用功能调整，应当按照法律、法规的规定，处理好涉及的相邻权关系，负责处理由此引发的相邻权矛盾，并承担相应的法律责任。

第九条 本办法由泰州市自然资源和规划局、泰州市住房和城乡建设局、泰州市数据局负责解释。

第十条 靖江市、泰兴市、兴化市可参照执行。

第十一条 本办法自 2024 年 8 月 5 日起实施。