

福州市住房和城乡建设局 福州市自然资源和规划局 文件

榕建规〔2025〕3号

福州市住房和城乡建设局 福州市自然资源和规划局关于印发《福州市既有建筑使用功能正负面清单（2025年修订版）》的通知

各县（市）区住建局（建设局）、自然资源和规划局，各有关单位：

为更好地推进既有建筑更新改造，助力城市更新，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，市住房和城乡建设局、市自然资源和规划局联合制定了《福州市既有建筑使用功能正负面清单（2025年修订版）》，现印发你们，请遵照执行。

特此通知

福州市住房和城乡建设局



福州市自然资源和规划局

2025年3月18日



福州市既有建筑使用功能正负面清单 (2025年修订版)

为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《中华人民共和国民法典》《中华人民共和国城乡规划法》《建筑工程施工许可管理办法》《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）《福建省建设工程消防设计审查验收实施细则》《福州市城乡规划条例》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，不对相邻土地、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）使用功能变更符合城市规划要求，对周边无严重影响，无需办理规划许可，建设单位可直接委托开展施工图审查，建设主管部门在建设单位提供原建筑的规划许可证明文件或产权证明文件的情况下，可用于办理施工许可、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，即为土地利用性质一级类商服用地、城市建设用地大类商业服务设施用地，土地用途可包含现行《城市用地分类与规划建设用地标准》（GB50137-2011）、《国土空间调查、规划、用途管制用地用海分类指南》规定的以下用途：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，其内部业态可调整互换的使用功能包括但不限于商铺、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、私人影院（含影吧、视听馆）、歌舞厅、电子游艺厅、室内娱乐（含剧本类场所、密室逃脱、真人CS、电竞宾馆、台球厅等）、健身房、教育培训机构、宠物医院、公共设施营业网点、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（无治疗功能）、体检中心（无治疗功能）、银行或电信或邮政营业网点、汽车展示（4S店）、家具展厅、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、网络直播商铺等商服用途。但加油站、加气站、充换电站除外。

（三）产权证明文件土地（房屋）用途登记为批发市场用地的，允许配置商场、菜市场、生鲜超市、健身房、餐饮设施、银行或电信或邮政营业网点及场所，但配建总面积不超过总建筑面积的10%（面积比例以图审机构核实为准）。若做餐饮应符合环

保要求。

（四）产权证明文件土地（房屋）用途登记为旅馆用地（包括宾馆、酒店、旅馆、招待所、度假村等）的，非客房区域允许适当配套餐饮、零售、酒吧、KTV、洗浴、美容美发、健身养生等上述第（二）点表述中与旅馆建筑相配套的业态，但配建总面积不超过总建筑面积的10%（面积比例以图审机构核实为准）。若做餐饮应符合环保要求。

（五）产权证明文件土地（房屋）用途登记为商务金融用地或商务设施用地（包括写字楼、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；允许设置教育培训机构，但应满足培训对象年龄段设防标准要求；允许闲置商务办公用房在符合结构安全、消防要求的前提下其内部业态可单向调整为酒店、养老服务机构。

（六）各级人民政府（含主管部门和所属事业单位）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设备用房、车库、非机动车库、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) 利用违法建筑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

在施工许可、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,可通过住建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。

五、其他事项

(一) 既有建筑改造项目申报的使用功能符合产权证明文件或规划许可证明文件的,认定该项目使用功能相符。

(二) 正面清单所列的功能业态调整互换,所在建筑均不得涉及改变建筑面积、高度、层数、外立面等情形,不得增设夹层。

(三) 既有建筑功能业态调整互换,所在建筑均应满足符合

结构安全、消防要求的前提条件。对涉及主体和承重结构发生变动的，建设单位应委托原设计单位或具有相应资质等级的设计单位出具结构安全复核意见，并在施工图审查报告中写明主体和承重结构发生变动的情况，作为施工图审查、消防设计审查或消防验收备案的依据。此类项目应依法依规申请办理建设审批手续。

（四）本清单由市住房和城乡建设局、市自然资源和规划局依据各自职责分别负责解释，并根据工作实际及社会需求情况进行动态更新维护。

（五）本清单自印发之日起施行，有效期5年，原《福州市既有建筑使用功能正负面清单（试行）》自本清单施行之日起废止。