

# 广州市既有建筑调整使用功能免于申领 建设工程规划许可正面清单

各有关部门：

为规范既有建筑改造利用消防设计审查验收管理工作，保证既有建筑改造消防安全，促进既有建筑改造利用的顺利进行，助力优化营商环境，稳妥推进城市更新，依据《中华人民共和国消防法》《建设工程消防设计审查验收管理暂行规定》《广州市消防规定》《广州市既有建筑改造利用消防设计审查验收管理办法》的有关规定，结合本市实际，通过制定既有建筑调整使用功能免于申领建设工程规划许可正面清单的形式进行管理，具体内容如下：

**第一条** 本清单适用于符合以下情况之一的既有建筑：

1. 已完成规划、施工质量、消防工程竣工验收或工程竣工联合验收的民用建筑；
2. 已依法取得房屋产权证明的民用建筑，且已投入使用或具备使用条件；
3. 其他依据法律法规认定的合法合规建筑。

**第二条** 既有建筑改造利用调整建筑功能应符合国家相关设计规范。

**第三条** 既有建筑改造利用工程调整建筑功能符合下列情形的，在满足《广州市人民政府办公厅关于印发广州市既有建筑改

造利用消防设计审查验收管理办法的通知》第九条第二款前提下，免于申领建设工程规划许可证，改造实施单位无需征求规划资源主管部门意见，可直接向住房城乡建设部门申请办理消防设计审查、消防验收或消防验收备案。申请前应由属地镇街或由街镇委托第三方进行公示（商业建筑内部业态调整可不公示），充分听取相关利害关系人意见，并按照民事法律、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。

（一）商业建筑内部业态调整或调整为办公用途，包括：

1. 商场及商铺（服装及小商品市场、百货、零售、超市、便利店等）；

2. 餐饮（奶茶冷饮、茶馆、咖啡、小吃、轻食、饭馆、餐厅等）；

3. 娱乐（酒吧、KTV、剧院、音乐厅、电影院、歌舞厅、网吧、影视城、电子游艺厅、棋牌、桌游、剧本杀、密室逃脱等）；

4. 住宿（宾馆、旅馆）；

5. 公用设施营业网点（移动通讯营业厅、有线电视营业厅、供水供电营业网点、金融保险、银行网点等）；

6. 配套商业（中西药店、书报、洗车店、洗衣干洗、健身房、照相馆、理发美容点、洗浴场所、保健养生、物流营业网点等）；

7. 月子中心，成人培训机构（非特种作业类），整体改造或改造后相对独立的养老服务机构、午托、幼托、日托服务、托育机

构等;

8. 医疗机构 ( 宠物医院, 除医院外已取得《医疗机构执业许可证》或依法备案的诊所、眼科、口腔、体检等 );

9. 其他 ( 艺术传媒、研发设计、技术服务、地产中介、家政等 )。

( 二 ) 办公 ( 行政办公及工业、研发办公除外 ) 建筑 ( 裙房或非超高层建筑主体 ) 调整为商业用途, 包括:

1. 商场及商铺 ( 服装及小商品市场、百货、零售、超市、便利店等 );

2. 餐饮 ( 奶茶冷饮、茶馆、咖啡、小吃、轻食、饭馆、餐厅等 );

3. 娱乐 ( 酒吧、KTV、剧院、音乐厅、电影院、歌舞厅、网吧、影视城、电子游艺厅、棋牌、桌游、剧本杀等 );

4. 住宿 ( 宾馆、旅馆 );

5. 公众服务营业网点 ( 移动通讯营业厅、有线电视营业厅、供水供电营业网点、金融保险、银行网点等 );

6. 配套商业 ( 中西药店、书报、洗车店、洗衣干洗、健身房、照相馆、理发美容点、洗浴场所、保健养生、物流营业网点等 );

7. 医疗机构 ( 宠物医院, 除医院外已取得《医疗机构执业许可证》或依法备案的诊所、眼科、口腔、体检等 );

8. 成人培训机构 ( 非特种作业类 );



9. 其他（艺术传媒、研发设计、技术服务、地产中介、家政等）。

（三）住宅小区、商务办公区经相关行业主管部门核定，可改建为教育、行政、市政、福利、服务等现行公共服务设施，工业园区原配套部分经相关行业主管部门核定，可改建为服务于工业园区的公共服务设施，已建成并移交的独立用地社区公共服务设施在不改变用地面积的前提下可在同一用地类型（中类）内进行调整，以适应目前社会发展与周边配套需求；

（四）既有建筑因消防要求需增加室外疏散钢梯、室外消防疏散口、室外风亭、室外消防水池、地面成品水箱等设施及构筑物，增设设施及构筑物位于建筑自身用地红线范围内、增设位置不临城市主干道且不会对周边建筑防火间距以及市政道路、消防通道的使用产生不良影响的；

（五）已取得保障性租赁住房项目认定书的非居住存量房屋改建保障性租赁住房项目；

（六）按照“平战结合”政策，人民防空早期地坑道工程调整为仓库（除储存物品火灾危险性甲、乙、丙1类外）；

（七）高速公路服务区、公交站场等交通配套建筑可调整为零售、餐饮、便利店等商业设施；

（八）轨道交通及交通枢纽预留空间，可局部调整为商业、办公等功能用房；

（九）其他按现行规定属于允许调整使用功能的情况。

**第四条** 本清单实施过程中，涉及房屋结构安全等相关要求的，依据广州市房屋使用安全管理有关规定执行。

**第五条** 既有建筑改造如涉及税务、市场监督管理、生态环境、城管、卫生、水务、工业信息等其他行业管理，应取得相关行业主管部门意见并按其要求办理。

**第六条** 涉及历史城区、历史文化街区、历史文化名镇、历史风貌区、传统风貌建筑等既有建筑改造，还应按相关法律、法规、规章和保护规划执行。

**第七条** 若列入本清单的建设工程出现违反土地管理、建筑安全、消防安全、道路交通安全、城市市容市貌、户外广告、物业管理、市政管理、房屋使用、生态环境保护、应急管理、公共管理等有关法律法规规定情形的，各相关行政主管部门依法予以查处。

**第八条** 本清单未规定事宜按现行相关规定、程序办理。广州市住房和城乡建设局以及广州市规划和自然资源局可根据实际情况，调整更新清单内容。

**第九条** 本清单有效期与《广州市既有建筑改造利用消防设计审查验收管理办法》（穗府办规〔2025〕3号）一致。