东莞市住房和城乡建设局 东莞市自然资源局
关于印发《东莞市既有建筑改变使用功能规划消防联合审查管理办法》的通知

东住建规〔2025〕13 号

各有关单位：

《东莞市既有建筑改变使用功能规划消防联合审查管理办法》业经市人民政府同意，现印发给你们，请认真贯彻执行。

东莞市住房和城乡建设局
东莞市自然资源局
2025 年 11 月 14 日

东莞市既有建筑改变使用功能规划消防联合审查管理办法

第一条 为进一步优化营商环境，支持既有建筑合理利用，有序开展既有建筑消防设计审查、消防验收和消防验收备案各项工作，建立自然资源部门与住房城乡建设部门联合审查工作机制，提高审查效率，依据《中华人民共和国城乡规划法》《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》（住建部令第 58 号）《中共中央办公厅 国务院办公厅关于持续推进城市更新行动的意见》等有关规定，结合《东莞市优化营商环境优化条例》有关要求和我市实际，制定本办法。

第二条 本市行政区域内，既有建筑改造利用工程依法办理规划确认、消防设计审查、消防验收或消防验收备案的，适用本办法。本办法所称建筑改变使用功能是指改变原用地、规划等手续确定的规划用途，或者在同一规划用途下将建筑内部经营业态、设计功能调整的建设行为。

符合原用地、规划等手续确定的规划用途，仅对建筑内部进行装饰装修[1]、调整布局的，不属于既有建筑改变使用功能。

第三条 本办法通过正、负面清单的形式进行管理。依据土地使用权属证明、《不动产权证书》《建设工程规划许可证》以及主体工程消防设计审查验收文书等综合判定既有建筑所在地块及建筑自身使用功能。严格控制对城市规划和周边环境、安全有严重影响的项目。正、负面清单应根据城市发展需求、政策变化以及实际执行情况，由市住房城乡建设局会同市自然资源等相关部门适时调整修订。

第四条 本办法的正面清单适用于符合以下情况之一的既有建筑：

（一）已依法完成建设工程规划验收、工程竣工验收的建筑；

（二）已依法取得合格的消防验收或消防验收备案手续的建筑；

（三）其他依据法律法规认定的合法合规建筑。

第五条 （正面清单）以下建筑业态调整，在不变更房屋（历史建筑、文物保护建筑除外）证载用途的前提下，不增加建筑面积、建筑总高度、建筑层数，不涉及修改建筑外立面（城镇老旧小区改造除外），不影响建筑结构安全的，免于办理建设工程规划许可证。住房城乡建设部门依程序办理建设工程消防设计审查验收或者备案。

（一）商业建筑内部业态调整或调整为办公用途，包括：

1.改造为超市、百货、零售、服装及小商品市场、便利店等商场及商铺；

2.改造为饭馆、餐厅、茶馆、奶茶冷饮、咖啡、小吃、轻食等餐饮场所；

3.改造为剧院、音乐厅、影视城、电影院、歌舞厅、酒吧、KTV、网吧、电子游艺厅、棋牌、桌游、剧本杀、密室逃脱等娱乐场所；

4.同一产权主体的建筑改造为住宿（宾馆、旅馆）；

5.改造为移动通信营业厅、有线电视营业厅、供水供电营业网点、金融保险、银行网点等公用设施营业网点；

6.改造为中西药店、书报、洗车店、机动车饰品店、洗染店、洗衣干洗、健身房、照相馆、理发美容点、洗浴场所、保健养生、物流营业网点等配套商业设施；

7.改造为无治疗功能的月子中心，职业、儿童教育培训机构（非特种作业类）；

8.整体或局部改造为相对独立的午托、日托服务机构；

9.整体或局部改造为相对独立的门诊、诊所、眼科、口腔、体检等不含病房功能的医疗机构，宠物医院；

10.改造为艺术传媒、研发设计、技术服务、地产中介、家政等其他场所。

（二）办公（行政办公及工业、研发办公除外）建筑（超高层建筑高度100米以上部分除外）调整为商业用途，包括：

1.改造为超市、百货、零售、服装及小商品市场、便利店等商场及商铺；

2.改造为饭馆、餐厅、茶馆、奶茶冷饮、咖啡、小吃、轻食等餐饮场所；

3.改造为剧院、音乐厅、影视城、电影院、歌舞厅、酒吧、KTV、网吧、电子游艺厅、棋牌、桌游、剧本杀、密室逃脱等娱乐场所；

4.同一产权主体的建筑改造为住宿（宾馆、旅馆）；

5.改造为移动通信营业厅、有线电视营业厅、供水供电营业网点、金融保险、银行网点等公用设施营业网点；

6.改造为中西药店、书报、洗车店、机动车饰品店、洗染店、洗衣干洗、健身房、照相馆、理发美容点、洗浴场所、保健养生、物流营业网点等配套商业设施；

7.改造为职业、儿童教育培训机构（非特种作业类）；

8.整体或局部改造为相对独立的门诊、诊所、眼科、口腔、体检等不含病房功能的医疗机构，宠物医院；

9.改造为艺术传媒、研发设计、技术服务、地产中介、家政等其他场所。

（三）对符合本办法第四条第（一）项或者第（三）项的商业办公建筑、教育设施、医疗卫生设施，经市级有关行业主管部门核定，按规定整体或局部改造为相对独立的养老、托育、教育、社会福利功能用房。

（四）工业厂房、仓库建筑不涉及提高生产或储存物品火灾危险性等级，且在不改变项目用地性质对应的主要功能的前提下，进行调整或者互换；

（五）既有建筑因消防要求需增加室外疏散钢梯、室外消防疏散口和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红线范围内，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；

（六）经市人民政府同意实施的非居住存量房屋改建保障性租赁住房项目；

（七）符合《广东省人民政府办公厅关于全面推进城镇老旧小区改造工作的实施意见》[2]等相关规定，且纳入我市城镇老旧小区改造实施范围的项目；

（八）其他同一规划用途下建筑内部经营业态的调整。

第六条 （负面清单）下列建筑使用功能变更严重影响城市规划和周边环境，住房和城乡建设主管部门依法不予受理消防设计审查验收或者备案：

（一）未经批准擅自将各类办公、旅店等非住宅建筑改为公寓或住宅建筑的；

（二）未经批准擅自利用住宅建筑改为有安全、噪声、光、油烟污染问题、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、游泳馆

等；

（三）未经批准擅自将建筑用途转为易燃易爆、危险物品生产加工存储、危废存储等功能的；

（四）未经批准擅自将公共配套设施如社区用房、物管用房、农贸市场等改作他用的；

（五）未经批准擅自将地下车库、人防工程、交通通道改作他用的；

（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）其他明显与建设工程规划许可用途不符的。

第七条 利用既有建筑改造建设社区嵌入式服务设施作为非营利性公共服务设施，符合以下条件的，可依据《东莞市社区嵌入式服务设施建设工程实施方案》有关规定，享受5年内不变更原有土地用途的支持政策。住房城乡建设部门可以原建设工程规划许可文件，依程序办理建设工程消防设计审查验收或者备案：

（一）属于已依法申领不动产权证书（含土地使用权和房屋所有权）的合法建筑；

（二）原土地有偿使用合同未约定或划拨决定书未规定不得改变土地用途或改变用途应由政府收回土地使用权；

（三）改造后的用途符合国土空间详细规划，或者经属地镇街（园区）组织论证具备规划调整可行性；

（四）经市级有关行业主管部门核定同意；

（五）不动产权利人同意5年期满改变土地用途或者恢复原状[3]；

（六）属地镇街（园区）与不动产权利人、项目实施单位签订监管协议，明确监管措施；

（七）法律法规规定的其他条件。

经市人民政府同意，其他可适用五年过渡期政策的项目，按照上述要求执行。

第八条 既有建筑调整使用功能的建设工程依法需要办理施工许可、施工图审查、限额以下工程开工信息录入等手续时，按现行相关规定执行。对正面清单内的既有建筑改造工程施工许可，可以原建筑建设工程规划许可证办理。

第九条 既有建筑改造，应当满足国家工程建设技术标准的要求。鼓励改造实施单位委托符合国家规定条件的技术服务机构在项目实施改造前开展消防安全可行性评估、结构安全评估，在项目建设中提供全过程消防咨询，在竣工验收阶段辅助改造实施单位开展消防查验。

第十条 建设单位或者个人进行既有建筑使用功能调整，应当按照民事法律、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。

第十一条 本办法由市住房城乡建设局会同市自然资源局负责解释。

第十二条 本办法自2025年12月15日起施行，有效期至2028年12月15日。国家、省另有规定的，从其规定。《东莞市既有建筑改变使用功能规划消防联合审查操作指引》（东建消〔2023〕1号）同时废止。

---

[1] 依据《广东省建设工程消防设计审查疑难问题解析》第5.1条，室内装修工程是指既不存在扩建、改建，不改变所装修房间或空间的原有建筑使用功能，也不改变防火分区和减少安全疏散设施的情形下，对建筑内部进行改造或装饰的建设工程。

[2] 根据《国务院办公厅关于全面推进城镇老旧小区改造工作的指导意见》（国办发〔2020〕23号）、《关于印发<东莞市老旧小区改造工作实施方案>的通知》（东建房〔2022〕1号）以及《住房城乡建设部办公厅等关于进一步深入推进城镇老旧小区改造工作的通知》（建办城〔2024〕53号）有关规定，按照有关程序纳入我市老旧小区改造范围的改造对象。

[3]现有建设用地过渡期支持政策以5年为限，到期后不支持延期（包括在同一改造用途下以新主体或新项目名义重新申请）。五年期满需要继续使用的，需依法依规办理改变土地用途手续。