

# 珠海市住房和城乡建设局 珠海市自然资源局 文件

珠建消〔2021〕9号

## 关于印发《实施住建部51号令过程中既有建筑消防审验操作指引》的通知

各有关单位：

鉴于消防设计审查、消防验收及备案职能已由消防部门转至建设部门，根据有关法律法规和相关文件规定，市住房和城乡建设局和市自然资源局制定了《实施住建部51号令过程中既有建筑消防审验操作指引》，现印发给你们，请认真遵照执行。

特此通知。

珠海市住房和城乡建设局

珠海市自然资源局

2021年8月9日



公开方式：主动公开

---

珠海市住房和城乡建设局办公室

2021年8月9日印发

---

# 实施住建部 51 号令过程中既有建筑 消防审验操作指引

第一条 为进一步优化我市营商环境，规范有序开展消防设计审验工作，依据《建设工程消防设计审查验收管理暂行规定》（住建部令第 51 号）、《珠海经济特区城乡规划条例》有关规定，结合本市实际，制定本指引。

第二条 本指引通过正、负面清单的形式进行管理。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；严格控制对城市规划和周边环境、安全有严重影响的项目。

第三条 消防设计审查、消防验收或备案前，依据《不动产权证书》《建设工程规划许可证》及《珠海市城市规划技术标准与准则》等综合判定既有建筑所在地块及建筑自身使用功能。

第四条 建筑物（历史建筑、文物保护单位除外）符合下列内部业态调整或者互换的，建设单位可直接按规定向建设主管部门申请办理消防设计审查、消防验收或备案：

1. 商业建筑内部的业态调整或者互换。包括：商店、超市、网吧、餐饮、娱乐、影剧院、健身房、培训机构、金融保险服务、宠物医院、公共设施营业网点和其他服务设施场所（如月子中心、理发美容店）等；

2. 商业性办公建筑内部的业态调整或者互换。包括：写字

楼、商业性办公场所、公司总部办公设施、金融活动场所和企业厂区外独立的办公场所等；

3. 旅馆建筑内部的业态调整或者互换。包括：宾馆、旅馆、酒店、招待所等；

4. 经区产业主管部门同意，工业厂房、仓储建筑增加物流功能或建筑功能相互调整的；

5. 利用商业用房、工业用房、农民集体用房、教育用房、办公用房以及其他用房等用途的现有空闲用房举办门诊部、诊所等医疗机构的；

6. 党政机关和国有企事业单位培训疗养机构转型为养老服务设施的。

第五条 以下建筑使用功能变更严重影响城市规划和周边环境，建设主管部门不予受理消防设计审查、消防验收或备案：

1. 未经批准擅自将非住宅建筑改为住宅的；

2. 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；

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. 社区用房、物管用房、农贸市场改做他用的；

5. 未经批准擅自将地下车库、人防工程、交通通道改做他用的；

6. 未经批准擅自封闭架空层、增加隔层等增加建筑面积进行使用的；

7. 利用违法建筑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。

第六条 房屋权属登记和房屋用途应当符合规划核准的建筑面积。变更房屋权属登记涉及改变房屋用途的，房屋权属人应当报自然资源部门批准，并按新用途补缴地价。房屋用途是否改变由自然资源部门负责界定。

房屋改变用途的，应当满足以下条件：

（一）符合城乡规划关于用地兼容性或者房屋适建性的规定；

（二）不影响房屋安全使用；

（三）不侵害他人合法权益；

（四）已经按照民法典相关规定征求意见。

改变房屋用途的，应当按以上程序完善手续后再申请消防设计审查、消防验收或备案手续。

第七条 建设单位或者个人进行既有建筑内部业态调整、互换或者改变房屋用途，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。

第八条 本指引自发布之日起施行。