

WHCR-2026-0130001

威海市自然资源和规划局
威海市住房和城乡建设局
威海市行政审批服务局
威海市消防救援局
关于印发《威海市既有建筑调整使用功能
实施办法（试行）》的通知

威自然资规〔2026〕1号

各相关单位：

为深入推进城市更新工作，促进既有建筑使用功能合理调整，加快盘活闲置建筑资源，持续优化营商环境，市自然资源和规划局、市住房和城乡建设局、市行政审批服务局、市消防救援

局共同研究制定了《威海市既有建筑调整使用功能实施办法（试行）》。现予以印发，请遵照执行。

威海市自然资源和规划局 威海市住房和城乡建设局
威海市行政审批服务局 威海市消防救援局

2026 年 7 月 31 日

威海市既有建筑调整使用功能实施办法（试行）

第一条 为支持既有建筑合理利用，激发市场主体活力，促进城市高质量发展，依据《中华人民共和国城乡规划法》、《山东省城乡规划条例》、《建筑工程施工许可管理办法》（住房和城乡建设部令第 52 号）、《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）等有关法律法规规定，结合本市实际，制定本办法。

第二条 本办法适用于具有不动产权证的既有建筑，调整局部或全部使用功能，不涉及建筑面积变化（新增电梯、消防、配电房等辅助性公用设施且满足消防要求的除外），应当办理规划、施工、消防、验收等手续的情形。

符合原使用功能，仅对建筑内部进行装饰装修、调整布局的，不适用本办法。

对历史文化街区、文物建筑和历史建筑等另有规定的，按有关规定执行。

第三条 本办法按照正负面清单的形式实施管理(见附件1)。市自然资源和规划局会同相关部门可根据城市发展需求、政策变化等因素，动态调整正负面清单。

第四条 申请人可通过山东政务服务网在线提交既有建筑调整使用功能申请材料(见附件2、3)，属地自然资源和规划部门牵头受理。

第五条 既有建筑临时调整使用功能，且不改变不动产权证用途的，按以下程序办理：

(一) 符合正面清单且对周边无严重影响、不涉及建筑外观改造的，自然资源和规划部门进行审查，并可召集有关职能部门进行联合审查，审查同意后出具《同意调整使用功能意见书》。申请人持该意见书及相关申请材料，按照规定程序通过线上(山东政务服务网威海市工程建设项目审批管理系统)、线下(市县两级政务服务中心工程审批综合窗口)申请办理施工许可、消防设计审查、消防验收、竣工验收等手续，无需另行办理设计方案审查和建设工程规划许可手续。

(二) 符合正面清单且对周边无严重影响、但涉及建筑外观改造的，自然资源和规划部门进行审查，并可召集有关职能部门进行联合审查，审查同意后出具《同意调整使用功能意见书》。申请人持该意见书及相关申请材料，按照规定程序通过线上、线

下申请办理建设工程规划许可（包括设计方案审查）、施工许可、消防设计审查、消防验收、竣工验收等手续。

（三）属于负面清单列举的情形，自然资源和规划部门经审查后，书面告知不符合既有建筑调整使用功能的政策要求。

（四）正负面清单以外的其他项目，自然资源和规划部门进行审查，并可召集有关职能部门进行联合审查。经审查，符合既有建筑调整使用功能政策要求的，按本条第一项、第二项规定程序办理；不符合既有建筑调整使用功能政策要求的，按本条第三项规定程序办理。

第六条 既有建筑永久调整使用功能，需改变不动产权证用途的，申请人应当按照本办法第五条第二项规定程序办理，取得建设工程规划许可、施工许可、消防设计审查、消防验收、竣工验收等手续后，申请办理不动产变更登记手续。

第七条 在办理施工许可、消防设计审查等手续时，遇到本办法未尽事宜，可通过部门间征求意见等方式处理。

第八条 既有建筑调整使用功能项目竣工后，申请人应当办理消防验收、竣工验收手续；未通过消防验收和竣工验收的，不得办理不动产变更登记手续，不得投入使用。

第九条 既有建筑临时调整使用功能的有效期为5年。有效期届满后，需永久调整使用功能的，应当按本办法第六条规定程序办理。不再调整的，应当恢复原规划用途；未按规定恢复的，相关执法部门依法进行查处。

第十条 既有建筑调整使用功能需按有关规定补缴土地使用权出让金，其中正面清单内国家规定享受 5 年过渡期支持政策的项目，过渡期内仍可按原用途和权利类型使用土地。

第十一条 既有建筑调整使用功能，涉及教育、医疗、养老、体育、文化、人防地下室等公共服务设施和供水、供电、供暖等市政基础设施的，或者涉及生态环境、食品经营、医疗服务、市场登记等事项许可的，应当征求相关职能部门意见。

第十二条 既有建筑调整使用功能涉及城市基础设施配套费、防空地下室易地建设费，以及供水、供电、供暖等费用的，按有关规定执行。

第十三条 申请人调整既有建筑使用功能，应当符合国土空间规划以及安全、环保、消防、物业管理等法律法规规定，并应当按照民事法律规定，主动征求相关利害关系人意见，负责处理由此引发的相邻权纠纷，承担相应的法律责任。

第十四条 本办法适用于环翠区、文登区及各国家级开发区范围内的既有建筑调整使用功能管理工作。荣成市、乳山市结合本地实际，可参照本办法执行。

第十五条 本办法由市自然资源和规划局负责解释。

第十六条 本办法自 2026 年 9 月 1 日起实施，有效期至 2028 年 8 月 31 日。

附件：1. 威海市既有建筑调整使用功能正负面清单

2. 威海市既有建筑调整使用功能申请材料
3. 威海市既有建筑调整使用功能申请表

附件 1

威海市既有建筑调整使用功能正负面清单

一、正面清单		
(一) 国家明确享受 5 年过渡期政策，在过渡期内按原用途和权利类型使用土地。		
序号	原使用功能	调整使用功能方向
1	既有建筑	文化创意、科技服务、众创空间、研发设计等新产业、新业态。
2	商业、办公、工业、仓储建筑，校舍，培训设施	养老机构、医疗机构、医养结合服务。
3	制造业企业、科研机构	研发设计、勘察、科技成果转化转移、信息技术服务和软件研发及知识产权、综合科技、节能环保等经营服务。
4	工业、仓储建筑	健身休闲场所、体育设施、文化产业。
5	文物建筑、历史建筑	文化产业、旅游业。
6	老旧小区闲置用房	各类公共服务设施。
7	其他经市自然资源和规划局会同相关部门认定，符合 5 年过渡期政策的情形。	
(二) 符合土地混合利用要求，或属于同一规划用途下功能调整。		
序号	原使用功能	调整使用功能方向
1	商业建筑和商务办公建筑（不含行政办公及工业、研发办公）	(1) 办公。 (2) 零售商业，如商场、商店、超市等。 (3) 餐饮服务，如酒店、饭店、酒吧等。 (4) 休闲娱乐，如影剧院、棋牌室、网吧等。 (5) 住宿服务，如旅馆、宾馆等。 (6) 教育培训，如培训机构、托育机构等。 (7) 居民服务，如理发店、健身房、药店等。
2	工业、仓储建筑	在符合消防及环保要求的前提下，功能互相调整。
3	老旧小区闲置用房	便利店、理发店、家政服务、快递收发等小型商业服务设施。
4	其他经市自然资源和规划局会同相关部门认定，符合土地混合利用要求，或属于同一规划用途下功能调整情形。	
二、负面清单		
序号	原使用功能	调整使用功能方向
1	既有建筑	(1) 易燃易爆、危险品生产加工存储、危废

		存储设施。 (2) 局部调整使用功能，调整部分不能满足独立使用要求，或造成建筑其他部分使用不便。
2	住宅建筑	有安全、噪音、光、油烟、气味污染等问题，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、健身房等。
3	非住宅建筑	未经批准改为住宅建筑。
4	地下车库、交通通道	未经批准改为其他用途。
5	其他经市自然资源和规划局会同相关部门认定，属于负面清单的情形。	

附件 2

威海市既有建筑调整使用功能申请材料

一、临时调整使用功能

（一）租赁人申请

1. 威海市既有建筑调整使用功能申请表；
2. 申请人身份证明材料；
3. 建筑物不动产权证；
4. 原设计单位或具有相应资质的设计单位编制的建筑物使用功能调整方案，方案应当包括现状建筑实测图纸，载明申请变更使用功能的图纸，以及改造范围、改造内容、改造可行性分析、结构安全、抗震设防要求等内容，并满足相关标准规范；
5. 房屋安全鉴定报告，或具有相应资质的设计单位对拟改建房屋原结构设计满足改建后房屋安全使用要求的书面意见；
6. 改变专有部分功能且存在两个及以上共有人的，应当提交所有共有人同意的书面意见；涉及改变共有部分功能的，应当同时提交法律规定比例的业主同意的书面意见；涉及相关业主利益的，应当提交相关业主同意的书面意见；
7. 包含产权人明确同意改变约定使用功能条款的房屋租赁协议，或产权人出具的同意改变使用功能的文件。

（二）产权人申请

无需提交房屋租赁协议、同意改变使用功能的文件，其余材

料与租赁人申请材料一致。

二、永久调整使用功能

仅限产权人申请。申请材料与临时调整使用功能中，产权人申请材料一致。

附件 3

威海市既有建筑调整使用功能申请表

一、基本信息	
申请人/申请单位	
身份证号/ 统一社会信用代码	
法定代表人/负责人	
联系人	
联系电话	
通讯地址	
二、不动产信息	
不动产权证号	
不动产登记用途	
建筑面积	总计：_____平方米 拟调整部分面积：_____平方米
剩余土地使用年期	_____年
权属状态	☐ 无抵押 ☐ 有抵押（已征得他项权益人同意） ☐ 无查封 ☐ 有查封（不适用） ☐ 无预告登记 ☐ 有预告登记（不适用） ☐ 无异议登记 ☐ 有异议登记（不适用）
共有情况	☐ 单独所有 ☐ 共同所有 （若为共同所有，需提交所有共有人同意的书面意见）
三、功能调整方案	
拟调整后功能	
调整期限	☐ 临时调整 ☐ 永久调整

调整范围	☐ 整幢（栋） ☐ 某层（第_____层至第_____层） ☐ 特定单元：_____
改造内容	（简述主要改造内容、是否涉及结构变动等）
四、安全性与合规性承诺	
安全与环保承诺	☐ 符合消防、安全要求 ☐ 符合建筑结构安全及抗震设防要求 ☐ 符合生态环保要求
违法建设情况	☐ 不存在违法建设行为 ☐ 存在违法建设但已完成整改并取得执法机构处置意见
五、声明与签字	
本人/本单位已仔细阅读《威海市既有建筑调整使用功能实施办法（试行）》及相关政策规定，知悉申请用途调整的条件、程序及法律责任。本人/本单位承诺所提交的所有材料真实、合法、有效，并严格遵守规划设计、消防安全、建筑结构安全、抗震设防和生态环保等管控要求。如有虚假，愿承担相应法律责任。 申请人（盖章/签字）： 法定代表人/负责人（签字）： 日期： 年 月 日	