

聊城市行政审批服务局
聊城市自然资源和规划局
聊城市住房和城乡建设局
聊城市城市管理局

文件

聊行审字〔2026〕10号

关于印发《聊城市既有建筑调整使用功能
免于规划许可正面清单（试行）》的通知

各县（市、区）人民政府、市属开发区管委会、市各有关单位：

为更好地推进既有建筑更新改造，便利盘活利用，规范消防审验管理，经研究，制定了《聊城市既有建筑调整使用功能免于规划许可正面清单（试行）》，经市政府常务会议审议通过，现予以印发，请结合实际遵照执行。

聊城市行政审批服务局



聊城市自然资源和规划局



聊城市住房和城乡建设局



聊城市城市管理局
2026年8月14日



聊城市既有建筑调整使用功能 免于规划许可正面清单（试行）

第一条 为更好地推进既有建筑更新改造，便利既有建筑盘活及临时利用管控，规范既有建筑改造利用消防设计审查验收管理，保障既有建筑改造安全，稳妥推进城市更新，优化营商环境，依据《中华人民共和国城乡规划法》《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）《城市更新“十五五”规划》（国发〔2026〕12号）《自然资源部 住房城乡建设部关于进一步支持城市更新行动若干措施的通知》（自然资发〔2025〕226号）等有关规定，结合我市实际，制定本正面清单。

第二条 本清单适用于符合以下情况之一的既有建筑：

1. 已完成规划核实、人防、施工质量和消防工程竣工验收或工程竣工联合验收的建筑；
2. 已依法取得房屋产权证明的建筑，且已投入使用或具备使用条件，功能转换部分不存在违法建设行为，或已完成整改；
3. 其他依据法律法规认定的合法合规建筑。

第三条 既有建筑调整使用功能应保障建筑质量及消防安全，并符合国家相关设计规范。其中，改建为学校、幼儿园、医院、养老机构等功能的建筑，应当按照不低于重点设防类的要求采取抗震设防措施。

第四条 既有建筑调整使用功能改造利用前，建设单位应按相关规定组织开展消防性能和结构安全评估，并按《山东省既有建筑改造工程消防设计审查验收技术指南》（鲁建消技字〔2023〕1号）的有关规定实施改造。

第五条 既有建筑调整使用功能，建设单位应确保建筑符合安全、环保、物业管理等有关规定，应按照《中华人民共和国民法典》等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。调整前应由属地镇街或由镇街委托第三方进行公示（其中对于第六条第一项第1目，第二项、第六项、第七项的子项中没有噪声、光、油烟等污染问题，不影响周边环境的项目，可不公示），充分听取相关利害关系人意见，保障利害关系人权益。对于影响专项规划实施的，还应取得相应专项规划编制部门同意功能临时利用和利用期限的意见。

第六条 既有建筑调整使用功能（拆除重建除外）属于下列情形之一，在不变更不动产登记（历史建筑、文物保护建筑除外），不增加建筑面积、高度、层数，不影响建筑结构安全的，无需办理规划许可手续（其中按照本条第一项第2目、第四项、第七项规定调整使用功能的，需由行政审批部门出具审查意见），可依规直接进行施工图审查后，到行政审批部门办理消防设计审查、施工许可等建设审批手续，到住建部门办理消防验收或消防验收备案。

（一）商业服务业建筑功能调整（不含行政办公、住宅配套商业以及工业、研发项目配套办公建筑）：

1. 商业服务业用地建筑内部功能调整,包括:商铺、商场、超市、服装及小商品市场、批发市场、餐饮、宾馆(不含服务型公寓)、娱乐(含KTV、电影院、剧本杀、密室逃脱等)、公用设施营业网点(含电信、邮政、供水、燃气、供电、供热等,不含加油站、加气站)、商务办公(含金融保险、艺术传媒、设计、技术服务等)、其他商业服务业(含汽车维修、宠物医院、照相馆、理发美容店、洗浴场所、健身房、中西药店、地产中介、家政、培训机构、托管机构、社区门诊、无病房功能的诊所、眼科、口腔、体检等医疗机构、无治疗功能的月子中心、≤50人的社区养老或托儿所等);

2. 商业服务业用地建筑整体或局部改造为文化、体育、教育、医疗(含二、三级医院的门诊、医技、住院用房,具有外科手术室或急诊科的乡镇卫生院的医疗用房,县级及以上急救中心的指挥、通信、运输系统的重要建筑,县级及以上的独立采供血机构的建筑,具备治疗功能的月子中心等)、社会福利(含养老等)等公共服务设施的;

(二) 居住用地配套商业用房功能调整,包括:小超市、便民店、餐饮店(底店上宅除外)、中西药店、理发美容店、邮件快递存放点、便民门诊、家政服务、书吧、四点半学堂、健身房、≤50人的社区养老或托儿所等(不含大型餐饮、宠物医院、娱乐场所、棋牌室等有噪声、光、油烟等污染问题,严重影响周边环境的项目);

(三) 高品质住宅项目配建的邻里共享空间的功能调整,包括:书吧、四点半学堂、社区活动用房、公共会客厅、健身

房、游泳池等；

（四）教育用地建筑（含居住用地配建幼儿园等）、社会福利用地建筑（含居住用地配建养老、托儿所等）、医疗用地（含居住用地配建医疗用房等）建筑整体或局部功能调整，相互之间功能互换的（划拨用地除外）；

（五）结合老旧小区改造，利用既有建筑补充完善老旧小区物业管理用房、日间照料中心、老年服务站、社区文化活动中心、社区卫生服务站、邮件快递存放点等社区公共服务配套设施的；

（六）依法经政府或有关部门认定，同意实施的非居住存量房屋改建为保障性租赁住房的；

（七）工业用地项目（不包括独立设置的化工园区），对生产车间的建筑火灾危险性类别进行调整的（甲、乙类厂房除外）；将办公、研发等非生产用房用于展销等功能的；

（八）集体建设用地上乡村建设项目以下建筑功能调整与互换，包括：

1. 商业服务业用地建筑物内部业态调整，或用于农村社区服务设施、文化、养老、医院、学校等用途的；

2. 农村社区服务设施、文化、体育、教育、医疗、社会福利（含养老等）建筑整体或局部功能调整，相互之间功能互换的；

3. 村民住宅用于文旅、餐饮、民宿等“农家乐”项目的；

（九）国家、省、市法律法规及政策文件规定允许调整使用功能的其他情形。

第七条 既有建筑调整使用功能改造利用涉及建筑外立面变更的，应按《聊城市主城区建筑外立面变更“一件事”实施方案》（聊行审字〔2025〕19号）有关规定办理。

第八条 既有建筑调整使用功能改造利用，因消防要求需增加室外疏散钢梯、室外消防疏散口、消防水池、消防水箱间等设施的，可按《聊城市建设工程规划许可豁免清单》（聊建审改字〔2023〕11号）的有关规定到行政审批部门备案。增设设施及构筑物应位于用地红线范围内，保障建筑物安全，不临城市主干道且不会对周边建筑的防火间距以及市政道路、消防通道的使用产生不良影响，并注重对城市风貌的影响。

第九条 既有建筑调整使用功能如涉及税务、市场监督、生态环境、卫生、城市管理、消防救援、应急、文旅等其他行业管理，应取得相关行业主管部门意见并按其要求办理。

第十条 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利用应按相关法律法规、规章和保护规划执行。

第十一条 既有建筑调整使用功能改造利用未经施工图审查合格，未按规定办理施工、消防等相关建设审批手续的，不得实施。未经验收合格，不得投入使用。

第十二条 既有建筑调整使用功能不符合本清单规定或未按本清单规定流程实施的，既有建筑改造利用存在擅自增加建筑面积、高度、层数等违法违规行为的，依法依规按照擅自改变已建成并投入使用建筑物使用性质或未取得建设工程规划许可证擅自改建予以查处。

第十三条 行政审批与资规、住建、城市管理等部门及属地镇街应加强信息共享与协作，形成联动机制并强化监管，切实保障既有建筑调整使用功能后建筑质量及消防安全。

第十四条 既有建筑适用本正面清单调整使用功能的，在城市更新、建设等需要进行征收征迁时，仍按不动产权证书登记的用途、面积予以补偿。

第十五条 本正面清单根据城市发展需求、政策变化以及实际执行情况，实施动态调整。行政审批部门应会同资规、住建、城市管理等部门，每年对正面清单的实施效果进行评估，并根据评估情况及时调整或暂停适用相关条款。

第十六条 本正面清单的适用由行政审批部门协同有关部门负责具体解释。

第十七条 本正面清单自 2026 年 9 月 14 日起试行，有效期至 2029 年 9 月 13 日。国家、省另有规定的，从其规定。本清单未规定事项按现行相关规定、程序办理。