

威环审服字〔2023〕6号

签发人：董居良

威海市环翠区行政审批服务局 关于十九届人大二次会议高朋朋代表建议的答复

尊敬的高朋朋代表：

您提出的《关于理顺既有建筑改造手续办理的建议》建议已收悉，威海市环翠区行政审批服务局高度重视，多次与区自然资源、住建、规划分局进行沟通，明确项目类型，梳理项目审批流程，现答复如下：

一、基本情况

既有建筑改造审批手续主要包含3大类项目，涉及区行政审批服务局施工图纸审查、消防设计审查、建筑工程施工许可等审批手续，区自然资源局土地用途变更手续，规划分局房屋使用用途变更手续，区住房和城乡建设局消防验收或备案手续。

二、目前既有建筑改造手续办理情况

(一) 建筑面积不大于 500 m² 且未改变房屋使用性质的项目

对建筑面积不大于 500 平方米未改变房屋使用性质的项目需要办理消防验收备案的，建设单位向区行政审批服务局提交施工图设计文件审查申请，经审查合格后，区行政审批服务局依法发放施工图纸审查合格书。区住房和城乡建设局依据施工图纸审查合格书进行验收备案，并出具备案凭证。

(二) 建筑面积大于 500 m² 且未改变房屋使用性质的项目

对建筑面积大于 500 平方米的既有建筑改造项目办理消防验收备案的，按照《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》《建筑工程施工许可管理办法》等相关法律法规要求，建设单位向区行政审批服务局提交施工图设计文件审查、消防设计审查及建筑工程施工综合许可的申请。针对既有建筑改造消防手续办理业务，区行政审批服务局已制定服务指南及明白纸，实行一次性告知，并指导建设单位进行施工图设计文件审查、消防设计审查及建筑工程施工综合许可申报工作。经审查合格后，区行政审批服务局依法发放施工图纸审查合格书、特殊工程消防设计审查意见书、建筑工程施工许可证。区住建部门严格按照《消防法》《建设工程消防设计审查验收管理暂行规定》《山东省建设工程消防验收技术导则》等文件要求进行消防验收、备案与抽查，并出具相应的消防验收、备案手续。

(三) 改变房屋使用性质的项目

依据《威海市城乡规划管理办法》（威政发〔2014〕7号）第五十四条规定，已建成并投入使用的建筑物、构筑物不得擅自改变使用性质。确需改变的，应当在符合控制性详细规划以及相关专项规划的前提下，由市城乡规划主管部门征得发展改革、公安、财政、国土资源、城乡建设、环保等部门及利害关系人的同意后，依法办理变更手续。同时根据《协议出让国有土地使用权规范》规定，出让土地申请改变用途等土地使用条件，经出让方和规划管理部门同意，原土地使用权人可以与市、县国土资源管理部门签订《国有土地使用权出让合同变更协议》或重新签订《国有土地使用权出让合同》，调整国有土地使用权出让金，但《国有土地使用权出让合同》、法律、法规、现行规定等明确应当收回土地使用权重新公开出让的除外。

改变房屋使用性质的改造项目需调整不动产登记用途，按照新建项目的程序办理规划许可并完善土地用途变更手续后，办理消防设计审查或消防验收备案手续。

三、下一步打算及建议

加强宣传引导，引导社会大众依法主动履行合法审批手续。加强政策的宣传和解读，提高公众对既有建筑改造工作的认知度，采取典型案例等方式及时让公众了解不履行合法程序擅自改造的危害性，杜绝侥幸心理，守牢安全底线。及时回应社会关切，优化审批流程，提高审查效率，切实增进人民群众的改革获得感。

最后，非常感谢您对既有建筑改造审批手续办理情况的关

注，敬请在今后工作中多提宝贵意见，继续给予我们更多的支持和帮助。

联系人：郑茜 联系电话：0631-5819339

威海市环翠区行政审批服务局

2023 年 5 月 29 日

（此件主动公开）