

福州市自然资源和规划局
福州市住房保障和房产管理局 文件
福州市建设局

榕自然综〔2019〕1562号

福州市自然资源和规划局 福州市城乡建设局 福州
市住房保障和房产管理局关于印发《关于福州市
空置房产改造为公共服务设施的实施
意见（试行）》的通知

各县（市）区人民政府、高新区管委会、市直有关单位：

《关于福州市空置房产改造为公共服务设施的实施意见（试行）》已经市十五届政府2019年第20次常务会议审议通过，现印发给你们，请遵照执行。

特此通知

福州市自然资源和规划局

福州市城乡建设局

福州市住房保障和房产管理局

2019年10月31日

抄送：存档。

福州市自然资源和规划局办公室

2019年10月31日印发

关于福州市空置房产改造为公共服务设施的 实施意见（试行）

为落实建设节约型社会的要求，盘活存量社会资本，有效引导中心城区空置房产改造的使用管理，根据市政府《关于落实加快补齐民生社会事业短板的市政协常委会议建议案的实施方案》、《福州市加快补齐民生社会事业短板工作项目清单》要求，制定以下意见。

一、“公共服务设施”是指教育（幼儿园和义务教育学习）、医疗卫生（各类医院、门诊、卫生站、护理院等）、文化体育（体育场馆、图书馆、博物馆、文化艺术馆等）、社会福利（老年人服务中心、养老院、托老所、残疾人托养中心等）四类公共服务设施。

二、“空置房产改造”指在不改变土地使用权的权利主体、容积率和建筑物主体结构，保证建筑物消防和结构安全的前提下，对中心城区范围内的空置办公楼、厂房和学校等房产部分或全部使用功能进行临时调整。

三、采用保留利用原有空置房产改造为公共服务设施的，应符合规划布局，满足消防、结构安全等相关规定要求。有下列情形之一的，不得申请：

- （一）位于已经列入建设改造计划范围内；
- （二）房屋竣工验收未满三年的；
- （三）拟改造房屋属于C级以上危房的；
- （四）拟改造房屋权属存在争议的；
- （五）涉及擅自改变建筑功能、土地用途，以及非法占地、

违法建设行为的已建项目；

（六）改变使用功能后，对相邻土地、建筑物等造成影响，或影响相关利害关系人合法权益的；

（七）其他法律法规规定不得改变的。

四、空置房产改造为公共服务设施可由房屋产权所有人或租赁人提出申请。租赁人提出申请时需取得房屋产权所有人授权委托书，并办理房屋租赁合同备案手续。

五、空置房产改造为公共服务设施应不改变原有土地权属关系，允许根据公共服务设施相关建设规范要求适当改造，但改造部分不予确权。可允许改造范围如下：

（一）对房屋进行抗震加固和消防安全提升；

（二）对房屋内部空间进行适当调整和装修使用；

（三）对入口、门窗、外立面等外部进行改造；

（四）修建必需的室外运动场地或停车设施。

六、采用保留利用原有空置房产，改造为公共服务设施的，按照以下流程申请和审查：

（一）申请人使用空置房产临时调整作为公共服务设施使用的，在改造前后均应委托有资质的第三方机构对建筑安全进行可靠性鉴定（可靠性等级评定为含Ⅱ级以上且不影响整体正常使用）及消防安全进行评估，并出具合格报告。

（二）根据公共服务设施的使用功能，申请人向市级主管部门（卫健、教育、文旅、体育、民政等部门）提交申请，申请材料包括空置房产改变使用功能结构可靠性鉴定、消防安全评估报告及申请人委托设计单位编制的技术论证报告、改造的设计方案和相应图纸。

（三）相应主管部门组织市资源规划、建设、消防、环保、

交警等部门及有关专家召开空置房产改造为公共服务设施技术论证联合审查会，空置房产属于行政事业单位的，还应按照主管权限邀请机关事务管理部门、财政部门、房管部门参加。联合审查通过后印发联合审查会议纪要。

（四）申请人对空置房产临时调整作为公共服务设施进行公示征求利害关系人意见，公示无异议后方可办理申请调整手续。

（五）根据联合审查会议纪要意见，市资源规划部门出具相关审查意见，消防审批主管部门办理消防审查手续。

七、城市执法部门应加强对空置房产临时调整的监督管理，临时调整期间不得擅自改作其他功能使用。一经发现，撤销相关审查意见文书。

八、空置房产临时调整年限不超过五年，临时调整期内，暂不办理土地用途变更手续。确需延期作为公共服务设施使用的，申请人应当在有效期届满三十日前继续提出调整申请并按程序进行审查；临时调整期满且未审查通过继续作为公共服务设施使用经营的，仍应按照原规划土地用途使用土地，公共服务设施相应主管部门应注销相关许可证照并予公告。

九、如因城市建设需要对改造为公共服务设施的房产实施拆迁，房屋产权所有人或租赁人应无条件按照空置房产改造前的原建筑物使用功能、原土地用途和原土地使用权类型接受补偿。

十、本意见适用于福州市城区范围，其他县区参照执行。本意见自发布之日起施行。