

武汉市自然资源和城乡建设局文件

武自然资建发〔2026〕11号

市自然资源和城建局关于印发《武汉市既有建筑功能转换和混合利用实施办法（试行）》的通知

各区人民政府，各有关单位：

经市人民政府同意，现将《武汉市既有建筑功能转换和混合利用实施办法（试行）》予以印发，请结合工作实际，认真贯彻执行。

武汉市自然资源和城乡建设局

2026年4月16日



武汉市既有建筑功能转换和混合利用 实施办法

(试行)

第一条 为进一步加快既有建筑盘活利用，激发市场活力，推进城市更新，优化城市规划结构功能，推动城市高质量发展，按照《中共中央 国务院关于推动城市高质量发展的意见》（中发〔2025〕16号）、《中共中央办公厅 国务院办公厅关于持续推进城市更新行动的意见》（中办发〔2025〕34号）、《自然资源部 住房和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）、《中共武汉市委全面深化改革委员会办公室关于印发〈武汉市推进高质量城市更新行动改革清单〉的通知》（武改办发〔2025〕2号）等文件精神，结合本市实际，制定本办法。

第二条 本市行政区域内既有建筑功能转换和混合利用需要办理施工图设计文件审查、消防设计审查、消防设计审查验收等手续的，适用本办法。不改变建筑使用功能，仅对建筑内部进行装饰装修、调整空间布局的，不适用本办法。

第三条 本办法所称既有建筑是指本市行政区域内国有建设用地上、已建成的具有不动产权证等合法权属证明的建筑物。

本办法所称功能转换和混合利用，是指在不改变用地主体和性质、规划条件以及合法权属证载用途的前提下，按规定调整部分或全部建筑使用功能的情形。既有建筑使用用途以不动产权证等合法权属证明为准。

第四条 既有建筑功能转换和混合利用应当保证建筑结构及消防安全，不得影响国土空间规划实施或近期建设，不得实施拆除重建、不得改变原建筑高度和主体结构，不应影响相关利害关系人的合法权益。

涉及生态环境、文物保护建筑、风景名胜区、历史文化街区、历史建筑等相关要求的，应按照相关法律、法规和规范执行。

第五条 既有建筑存在违法违规使用土地、违反国有建设用地使用权出让合同或划拨决定书、监管协议规定行为的、违法建设行为的，应当先依法处置完毕。

第六条 既有建筑功能转换与混合利用的实施主体应当为自身拥有合法产权或通过租赁、委托等方式取得运营权的法人组织。

第七条 既有建筑功能转换和混合利用以不动产权证等合法权属证明为基本单元。工业、仓储用房功能转换和混合利用原则上应以宗地为单元，在满足独立使用条件的情况下允许以幢进行功能转换。

第八条 既有建筑功能转换和混合利用实行按原用途和权利类型使用土地的过渡期政策。过渡期以5年为限，且不得超过

原批准的土地使用年期。其中存量商务楼宇功能转换为符合区域发展需求功能业态的，原则上年限不超过 15 年。

既有建筑转换后的功能在过渡期内不得作为变更不动产权证等合法权属证明的依据。

第九条 本办法通过建立正、负面清单的形式进行管理，实行自愿申请和联合审查的方式对既有建筑功能转换和混合利用进行确认。

第十条 以下情形属于既有建筑功能转换和混合利用正面清单：

1. 商业、商务办公和酒店等建筑内部业态调整和功能互换。
2. 各级人民政府及部门所有或管理的教育、医疗、文化、体育、社会福利与保障、交通等服务设施，在保证主体功能前提下转换为商业服务配套设施。行政办公和技术业务用房除外。
3. 结合老旧小区改造和完整社区建设，在城市更新过程中利用闲置用房以嵌入方式补齐各类公共服务设施短板。
4. 历史文化风貌街区内的成片住宅，在符合国土空间规划和城市更新相关要求的前提下，转化为从事创新创业活动的新业态。文物建筑、历史建筑在符合保护要求的前提下，发展文化产业和旅游业。
5. 工业、仓储类项目增加物流功能。工业项目生产及生活服务设施用房转换为研发设计用房。老旧厂房和工业遗产转化为文化产业和旅游业，从事发展新质生产力、创新创业活动的新业

态。

6. 公园、景区的配套管理用房，在保证主体功能前提下转换为商业服务配套设施。

7. 商业、办公、工业、仓储等存量房屋以及社区用房等转换用于举办养老机构；商业、办公、工业等用房转换用于举办医疗机构；商业用房、厂房、校舍、办公用房、培训设施及其他设施转换用于医养结合服务；工业厂房、商业用房、仓储用房等转换为体育运动空间；工业厂房、商业设施转换后用于办学。

办理程序：（1）实施主体持申请报告（包含拟功能转换的建筑位置、面积等）、房屋建筑安全鉴定报告、不动产权属证明、评估报告等材料，向项目所在辖区自然资源和城乡建设部门提出申请。

（2）自然资源和城乡建设部门在3个工作日内完成初审后，提请辖区政府组织街道办事处和区相关行业主管部门，对项目功能定位和产业导向是否符合准入及相关政策要求，项目所在地块近期是否纳入房屋征收计划，实施主体提交的申请报告、评估报告等内容进行联合审查，行业主管部门提出监管要求，自然资源和城乡建设部门出具审查意见。

（3）实施主体持审查意见等材料，申请办理消防设计审查、消防设计审查验收等工程建设手续。需办理建筑施工许可的，应当依法办理。

自然资源和城乡建设部门出具审查意见的时间即为过渡期

的起点。

8. 存量商业、办公和工业厂房等非住宅存量房屋改建为租赁住房。

办理程序：按本市相关规定执行。

9. 闲置教育资源改建为养老设施。

办理程序：按《武汉市规范利用闲置教育资源改建养老设施工作指引（试行）》（武民政〔2025〕23号）要求执行。

第十一条 以下情形不适用既有建筑功能转换和混合利用：

（一）擅自将住宅与非住宅功能互换；

（二）擅自封闭架空层、增加隔层、屋面加层等；

（三）已列入我市国有土地上房屋征收拆迁范围，或已明确需拆除的；

（四）将建筑使用功能改为易燃易爆、危化品生产加工存储以及危险废弃物存储等功能的；

（五）法律、法规、政策文件以及国家标准强制性要求禁止的。

第十二条 因消防安全和功能性使用要求，需增设配套设施的，按本市建设工程规划许可豁免清单等相关规定执行。

第十三条 过渡期内，再次申请功能转换和混合利用的，按本办法第十条重新办理。过渡期的起点为首次取得审查意见的时间。

第十四条 过渡期届满，未办理不动产登记用途和权利变更

的、不符合产业发展方向和履约监管要求的，应在过渡期届满后停止使用或恢复原使用功能。

第十五条 在城市更新片区内，D级危房拆除重建类项目，经辖区政府决策后，可与既有建筑功能转换和混合利用同步办理相关手续。

第十六条 同一宗地上的既有建筑，存在多种证载使用用途的，按本办法第十条对应条款执行。

第十七条 既有建筑功能转换和混合利用后，因城市更新、城市建设等需要征收或收购、收回的，仍按不动产权证等合法权属证明载明的土地用途、建筑面积、建筑功能等给予补偿。

第十八条 实施主体应当按照法律、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。

第十九条 本办法自2026年4月16日起施行（自公布之日起施行）。本办法施行期间，如遇法律、法规及其他政策另有规定的，从其规定。

- 附件：
1. 申报材料清单
 2. 申请报告（模版）
 3. 既有建筑功能转换和混合利用审查意见（模版）
 4. 既有建筑功能转换和混合利用审批表（模版）

附件 1

申报材料清单

1. 申请报告（原件，一式一份，拟留件）；

2. 实施主体身份证明文件：

企业的，工商营业执照、法人代表身份证；行政机关的，法人代表身份证或负责人证明；事业单位或其他社团组织的，批准成立的批准文件或核准登记证明、法人代表身份证或负责人证明（复印件盖章，一式一份，拟留件）；

授权委托的，提供授权委托书（原件，一式一份，拟留件）以及委托代理人身份证（复印件盖章，一式一份，拟留件）；

3. 权属证明文件，包含但不限于不动产权证、房屋所有权证、国有土地使用证等（复印件盖章，一式一份，拟留件）；

4. 房屋建筑安全鉴定报告、评估报告等文件（复印件盖章，一式一份，拟留件）；

5. 实施主体为行政部门、事业单位下属机构的，还应提交上级主管部门同意意见（复印件盖章，一式一份，拟留件）。

附件 2

申请报告

(模板)

_____区自然资源和城乡建设局:

本单位申请将位于武汉市_____区_____街道_____(门牌号)房屋,按照《武汉市既有建筑功能转换和混合利用实施办法(试行)》,转化既有建筑使用功能。具体情况如下:

1. 项目名称: XX 大厦或 XX 工厂;
2. 既有建筑使用用途为 XXX (按不动产权证等填写);
3. 拟转换功能位置: XX 大厦 XX 层或 XX 工厂 XX 幢;
4. 拟转换使用功能为 XXX;
5. 拟转换功能建筑面积 XX 平方米(按不动产权证等填写);
6. 本单位承诺既有建筑不存在违法违规使用土地、违反出让合同或划拨决定书、监管协议规定的行为、违法建设行为;
7. 本单位承诺因城市更新、城市建设等需要征收或收购、收回的,仍按不动产权证等合法权属证明载明的土地用途、建筑面积、建筑功能等给予补偿;
8. 其他需要说明的情形。

特此申请

联系人:

联系电话:

单位名称: (盖章)

年 月 日

既有建筑功能转换和混合利用审查意见

(模板)

武资建(岸)转〔2026〕XXX号

_____:

经区政府组织审查,你单位申请将位于武汉市____区____街道____(门牌号)房屋由____用途转化为____用途。

不符合我市既有建筑功能转换和混合利用相关要求。

符合我市既有建筑功能转换和混合利用相关要求。请凭本意见办理后续施工图审查、消防设计审查、消防验收备案等手续,需办理建筑施工许可的,应当依法办理。

此意见自发出之日起____年过渡期内有效,且转换后的建筑功能不作为不动产确权登记及拆迁补偿的依据。

根据相关法律法规,本项目还须取得_____部门意见。

_____区自然资源和城乡建设局

年 月 日

附件 4

既有建筑功能转换和混合利用审批表

(模板)

项目编号:

单位名称			
建筑坐落			
产权证书证号			
联系人		联系电话	
证载用途		拟转换功能	
转换使用功能位置		转换建筑面积 (m ²)	
经办人审查意见	经办人: 年 月 日		
科室负责人审核	科室负责人: 年 月 日		
分管领导审批	分管领导: 年 月 日		
备注			

公开形式：依申请公开

武汉市自然资源和城乡建设局办公室

2026年4月16日印发