《宁波市既有建筑功能转换管理办法（征求意见稿）》起草说明

为推进我市城市更新，优化营商环境，促进既有建筑盘活利用，根据《中华人民共和国民法典》《宁波市城市更新条例》《浙江省自然资源厅关于加强规划和用地保障支持存量空间提质增效行动的指导意见》（浙自然资规〔2025〕21号）等法律法规及相关政策文件规定，结合我市实际，我局起草了《宁波市既有建筑功能转换管理办法（征求意见稿）》（以下称《办法》）。具体情况说明如下：

一、起草背景

（一）既有建筑功能转换是促进土地集约节约利用、优化城市功能、提高居民生活品质的有效途径。擅自改变建筑使用功能，会影响城市功能定位和风貌环境，甚至侵害公共利益。我国现行的法律法规体系，对于城市更新特别是涉及既有建筑改造利用没有具体明确的相关条款，缺乏可操作性依据，亟须探索既有建筑功能转换全过程管理的路径和方式，研究制定统一的既有建筑功能分类标准，利于部门间的协同管理。

（二）《宁波市城市更新条例》第四十四条，既有建筑功能转换符合法律法规规定条件的，物业权利人可以根据建筑主导功能申请变更建筑的土地用途，但不得申请变更为经营性房地产用地。既有建筑功能转换和土地用途变更具体办法由市人民政府另行制定。

二、起草依据

根据《中华人民共和国民法典》《浙江省国土空间规划条例》《宁波市城市更新条例》《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》《浙江省自然资源厅关于加强规划和用地保障支持存量空间提质增效行动的指导意见》（浙自然资规〔2025〕21号）等法律法规及相关政策规定，借鉴其他地市已出台的相关文件，梳理和总结宁波市实际工作中的经验和做法。

三、起草过程

1.启动调研。2026年1月启动《办法》前期调研和资料收集等基础工作。

2.起草初稿。2026年3月上旬完成《办法》初稿起草，征求相关处室和资规分局意见；5月9日和7月10日组织讨论会，修改完善形成征求意见稿。

3.书面征求意见。2026年7月17日向19个市级有关单位、12个区（县、市）资规局和属地政府及9个市局机关有关处室书面征求意见。

4.召集讨论会。7月28日、8月5日组织讨论会，修改完善形成本次公众征求意见稿。

四、主要内容

宁波市六区（含高新区）和宁波前湾新区城镇开发边界内国有建设用地上既有建筑功能转换的管理和监督，适用于本办法；城镇居住建筑（保障性租赁住房除外）、临时建筑以及仅涉及室内装饰装修的，不适用于本办法。各县（市）可参照执行。

《办法》主要内容如下：

（一）既有建筑功能转换分为三种情形：包括建筑内部功能转换、兼容建筑功能转换和临时改变房屋用途（临时性建筑功能转换）。

（二）建立正负面清单的管理形式，实行自愿申请和联合审查的方式对既有建筑功能转换进行确认。

（三）既有建筑功能转换应满足以下准入条件：符合国土空间规划、消防安全、建筑结构安全、生态环保等强制性规范要求；不得损害公共安全和公共利益；不得损害相关利害关系人的合法权益；申请主体应当与登记簿记载的土地使用权人、房屋所有权人一致；以完整宗地、独立子地块、幢（栋）、层等相对独立功能空间为基本单元申请，不得零散分割申报；经房屋安全鉴定机构鉴定不属于危险房屋。

（四）附件为《办法》的组成部分，与本办法具有同等效力。