

江门市自然资源局 文件 江门市住房和城乡建设局

江自然资〔2026〕571号

江门市自然资源局 江门市住房和城乡建设局 关于印发江门市市区既有建筑功能转换 正面清单的通知

各县（市、区）人民政府，市有关单位：

为盘活存量空间资源，促进低效建筑更新改造和混合利用，提升土地节约集约利用水平，经市人民政府同意，现将《江门市市区既有建筑功能转换正面清单》印发给你们，请认真贯彻执行。

一、本通知的规定适用于蓬江区、江海区、新会区范围内，已取得合法产权证明文件或已通过竣工验收的非居住既有建筑（不含文物建筑、历史建筑、历史文化街区及传统风貌建筑等特殊管控对象）以幢（栋）、层为转换单位实施功能转换。台山市、

开平市、鹤山市、恩平市可参照执行。

二、本通知所称既有建筑功能转换，是指在不变更土地性质、土地使用年限、已批规划许可文件，不增加容积率和高度，以及未纳入政府土地收储计划或房屋征收计划的前提下，改变既有建筑的使用功能。

三、符合本《清单》第一、二类情形的既有建筑功能转换，项目审查、建设审批、联合验收工作按以下程序开展：

（一）区自然资源局受理辖区内的既有建筑功能转换申请。

（二）区人民政府组织区发展改革、自然资源、生态环境、住房和城乡建设、城市管理和综合执法以及项目所在地镇政府（街道办事处）进行联合审查，并根据项目涉及的行业按需征求相关部门的意见。涉及重大利益关系的，应当在联合审查前开展公示。

（三）区自然资源局根据联合审查结论和相关行业主管部门的意见出具项目审查意见并明确告知项目转换期限、续期事宜以及转换期限届满后的处置意见，无需办理规划许可手续。属于本《清单》第二（2）类情形的，由区自然资源局会同项目所在地镇政府（街道办事处）与土地权属人签订功能（用途）转换协议，并按照《江门市市区存量低效用地及房屋转换临时用途管理指引（试行）》规定的标准收缴土地价款。

（四）区住房和城乡建设局依程序办理建设工程施工许可，属于特殊建设工程的办理消防设计审查。

（五）项目竣工后，区政务服务和数据管理局牵头会同相关部门办理建设项目竣工联合验收（含消防验收备案等）。

四、符合本《清单》第三类情形的既有建筑功能转换，在不影响建筑结构安全的前提下，由住房和城乡建设部门依程序办理建设工程施工许可、建设工程消防设计审查验收或者备案。住房和城乡建设部门难以判断既有建筑功能转换项目是否属于本《清单》第三类情形的，可书面征求区自然资源局意见。

附件：江门市市区既有建筑功能转换正面清单



附件

江门市市区既有建筑功能转换正面清单

序号	建筑物类型	功能转换方向
第一类情形：享受 5 年过渡期政策。		
(一)	公共服务设施、市政设施、交通设施、科研设施、工业（仓储）建筑、商业服务业建筑	1. 非营利性的文化、体育、教育、医疗卫生、社会福利、行政管理等公共服务设施，非营利性的养老托育、社区助餐、家政便民、健康服务、体育健身、文化休闲、儿童游憩等社区嵌入式服务设施。 2. 给水、排水、电力、通信、燃气、环卫、消防站等市政设施，公交场站、社会停车场等交通设施。 3. 中、高等院校统一管理的学生宿舍。 4. 大科学装置、国家重点实验室等科研设施。
(二)	公共服务设施、商业服务业建筑	1. 工业生产、货物储藏、物品存储、运输、配送、物流加工、物流管理等功能建筑，容纳研发、孵化、中试、创意、动漫、设计、云计算等创新型产业功能建筑。 2. 营利性的文化、体育、教育、医疗卫生、社会福利、行政管理等公共服务设施，营利性的养老托育、社区助餐、家政便民、健康服务、体育健身、文化休闲、儿童游憩等社区嵌入式服务设施。
第二类情形：（1）集体土地上既有建筑功能转换，享受 5 年过渡期政策；（2）国有土地上既有建筑功能转换，按规定补缴土地价款〔土地价款，补缴标准按照《江门市市区存量低效用地及房屋转换临时用途管理指引（试行）》执行〕。		
(一)	公共服务设施、市政设施、交通设施、科研设施建筑	零售、批发市场、餐饮、康体、娱乐、商务、金融、办公、公用设施营业网点等商业功能建筑，酒店、旅馆、宾馆、招待所、青年旅社等旅馆业功能建筑。
(二)	工业（仓储）建筑	1. 营利性的文化、体育、教育、医疗卫生、社会福利、行政管理等公共服务设施，营利性的养老托育、社区助

		餐、家政便民、健康服务、体育健身、文化休闲、儿童游憩等社区嵌入式服务设施。 2. 零售、批发市场、餐饮、康体、娱乐、商务、金融、办公、公用设施营业网点等商业功能建筑，酒店、旅馆、宾馆、招待所、青年旅社等旅馆业功能建筑。
第三类情形：豁免规划审查。		
(一)	非办公类商业服务业建筑	1. 商业服务业用地中的建筑用途相互转换，包括：商店、超市、网吧、餐饮、旅业、娱乐、影剧院、健身房、培训机构、金融保险服务、宠物医院、公用设施营业网点、无治疗功能的月子中心、眼科、体检、美容、已取得《医疗机构执业许可证》的私人诊所和其他服务设施场所等。 2. 办公用途场所。
(二)	办公类商业服务业建筑（超高层建筑高度 100 米以上部分除外）	1. 超市、百货、零售、服装及小商品市场、便利店等商场及商铺。 2. 饭馆、餐厅、茶馆、奶茶冷饮、咖啡、小吃、轻食等餐饮场所。 3. 剧院、音乐厅、影视城、电影院、歌舞厅、酒吧、KTV、网吧、电子游艺厅、棋牌、桌游、剧本杀、密室逃脱等娱乐场所。 4. 同一产权主体的住宿（宾馆、旅馆）。 5. 移动通信营业厅、有线电视营业厅、供水供电营业网点、金融保险、银行网点等公用设施营业网点。 6. 中西药店、书报、洗车店、机动车饰品店、洗染店、洗衣干洗、健身房、照相馆、理发美容店、洗浴场所、保健养生、物流营业网点等配套商业设施。 7. 职业、儿童教育培训机构（非特种作业类）。 8. 相对独立的门诊、诊所、眼科、体检等不含病房功能的医疗机构，宠物医院。 9. 艺术传媒、研发设计、技术服务、地产中介、家政等其他场所。

(三)	工业厂房、仓库建筑不涉及提高生产或储存物品火灾危险性等级，且在不改变项目用地性质对应的主要功能的前提下，进行调整或者互换，以及转换为容纳研发、孵化、中试、创意、动漫、设计、云计算等创新型产业功能建筑。
(四)	按程序认定的非居住既有建筑改建为保障性租赁住房项目。
(五)	符合《广东省人民政府办公厅关于全面推进城镇老旧小区改造工作的实施意见》等相关规定，且纳入我市城镇老旧小区改造实施范围的项目。

备注：1. 办公类商业服务业建筑不含行政办公及工业、研发办公建筑。
2. 5 年过渡期政策是指利用存量土地、房产资源发展国家支持产业、行业的，可享受一定年期内不改变用地主体和规划条件的过渡期政策，过渡期原则上不超过 5 年。

公开方式：主动公开

江门市自然资源局办公室

2026年9月30日印发
