关于《温岭市临时改变用途兴办第三产业

操作办法》起草的有关说明

一、背景

第三产业是国民经济的重要组成部分,也是今后地方经济发展的重要增长点。培育和发展第三产业，有利于盘活存量空间，缓解就业压力，促进经济转型发展和城市有机更新。2012年以来，我市先后以市府办文件和市政府会议纪要的形式出台了《工业厂房临时改变用途兴办第三产业操作办法》和村留地（综合楼）临时改变用途办法，在一定程度上促进了第三产业的发展和村集体的增收，但由于政策限制条件多（如用地性质、时间条件等），导致部分不适宜继续兴办工业、不能充分发挥经济效益的土地、房产无法办理临时改变用途兴办第三产业，影响了经济发展、城市更新以及村集体增收。今年9月4日出台的《温岭市放宽市场经营主体住所（经营场所）登记条件实施意见》放宽了市场经营主体注册登记的限制，但对房产所有人临时改变用途手续未做规制。房产临时改变用途涉及到不同产业的协调发展和规划落地、不同用途土地的级差收益缴纳以及不同功能房屋的使用安全等问题，因此也需有一定的审批办理程序。因此，我们认为在一定条件下一定范围内，重新启动工业仓储办公等用地，以及村留地等其村集体建设用地上的房产临时改变用途兴办第三产业是必要的。

二、起草过程

2023年10月13日，市服务业发展中心召集相关部门讨论初稿，并根据各部门反馈意见进行修改，形成征求意见稿。2023年11月10日上午，市府办召集相关部门对征求意见稿进行讨论。

三、办法的基本框架设想

结合《浙江省城乡规划条例》和自然资源部《产业用地政策实施工作指引（2019年版）》，同时参照各地做法，《操作办法》拟主要分为实施范围、支持行业、实施条件、办理流程、部门职责、其他事项、附件7个部分。

**第一部分：实施范围**

适用的市域范围为全市市域，包括国有和集体建设用地（明确集体土地纳入主要基于现有不少村集体前期批了不少以办公、文化名义集体用地房屋，发挥不了效益，从共富角度也应提供支持），具体要求为确不适合发展工业且规划为非工业用途的现状工业用地（支持行业范围第（三）条除外），以及确需调整相应用途的现状公共管理与公共服务、商业服务业、仓储、交通运输等用地上依法建造或取得的既有合法建筑。

**第二部分：支持行业**

支持行业范围为符合国务院、国务院办公厅及自然资源部等部门的规范性文件中规定的适用于特定行业用地政策的养老、教育、医疗、科创等产业用地项目；符合温岭市服务业发展五年规划中明确的服务业重点发展方向的项目；以及支持老旧工业区、小微园区内没有规划，但企业生产、职工正常生活需要，确需配套的仓储物流、商业等项目。

**第三部分：实施条件**

明确办理的实施条件，从保障运营安全及合法性等角度，明确不动产权证或房产证、土地证齐全，依法办理施工许可，并经住建部门竣工验收备案或具备资质条件中介机构出具的房屋质量鉴定报告，经原设计单位或具有相应资质等级的设计单位认可，符合《浙江省既有建筑改造消防技术导则》中开展既有建筑改造消防技术可行性研究的规定，并明确了不得改变用途的情形。

**第四部分：办理流程**

（一）提出申请。由房屋所有权人提出书面申请，并作出承诺，并提交相关材料。

（二）属地初审。镇街道、经济开发区根据职责签署初审意见。

（三）研究办理。市服务业发展中心收到申请资料后，告知相关部门提前研判，召开会审会议审核通过后，各部门根据部门职责办理相关手续。

（四）缴纳收益金。国有出让用地项目向市自然资源和规划局缴纳土地收益金，集体建设用地项目向市农业农村和水利局缴纳改变用途差额收益金，该差额收益金参照国有出让用地标准计算。

**第五部分：部门职责**

明确了镇街道、经济开发区和各部门的职责。

（一）属地镇（街道）、经济开发区负责日常管理和监管，并负责审查是否影响近期（五年）建设规划或者控制性详细规划实施，向相关部门征询是否属于文物古迹、历史建筑、纪念性建筑等具有地方特色和传统风格的建筑，是否属于土壤污染重点监管单位生产经营用地、疑似污染地块。

（二）行业主管部门负责审核是否符合产业规划或其他相关产业要求。

（三）市服务业发展中心负责审核是否符合产业结构调整指导目录和服务业规划。

（四）市住房和城乡建设局负责审查建筑物质量安全和消防审批工作，核实是否依法办理施工许可、竣工验收备案和房屋质量鉴定报告、现场平面布置是否与业态改变后的消防总平面图相符。

（五）市自然资源和规划局负责审核是否影响控制性详细规划实施、是否征得地块和周边相关利害关系人同意、是否影响交通、安全、停车泊位配置标准，确定土地收益金并收缴国有建设用地土地收益金。负责建立临时改变用途到期预警机制，对临近到期的单位和个人督促续批或恢复原房屋用途，对有发现违法行为的及时将相关材料移送市综合行政执法局或属地乡镇（街道）、经济开发区。

（六）市市场监管局负责营业执照办理，对涉及临时改变用途的提醒经营者告知房屋所有权人依法办理临时改变用途手续，并在执照办理后将事项抄告市自然资源和规划局。

（七）市农业农村和水利局负责收缴集体建设用地改变用途差额收益金。

（八）市综合行政执法局负责擅自改变建设工程规划许可确定的房屋用途及改变临时规划许可确定的建筑用途的行政处罚工作。

**第六部分：其他事项**

一是明确首次办理临时改变用途的最短期限为两年，最长不得超过五年，延期不得超过两年；二是临时改变房屋用途期间，因城市建设需要收储或者征收的，按房屋、土地原用途给予补偿，已收缴的土地收益金和改变用途差额收益金未到期的可按剩余期限退还，有关规费不予退回。三是集体建设用地房屋临时改变用途的，由市农业农村和水利局委托专业机构评估后，房屋所有权人向市农业农村和水利局缴纳改变用途差额收益金，专门用于支持集体经济发展壮大。

**第六部分：附件**

附件为《温岭市临时改变用途兴办第三产业审批表》和审批流程图。