关于《鹿城区工业用地功能转变工作实施方案》的起草说明

温州市自然资源和规划局鹿城分局

一、出台政策的背景和依据

根据《关于有序推进温州市区中心城区工业用地功能 转变指导意见的通知》（温政办〔2024〕55号）文件精神，各地需结合实际制定实施方案，细化各实施区块范围，纳入擅自退改问题的处置意见，明确属地牵头部门、各部门职责分工、办理工作流程等。今年11月份我局完成初稿并征求相关部门意见，对《鹿城区工业用地功能转变工作实施方案》（以下简称实施方案）进行调整最终形成本稿。

二、前期研究讨论情况

2024年9月完成了《实施方案（初步讨论稿）》，区政府主要领导分别于9月19日、9月23日、10月16日、10月25日、11月18日，组织相关部门、街镇专题研究讨论。2024年11月22日，我局根据市级文件和相关会议精神修改完善《实施方案》，并发文向相关部门和各街镇征求意见，目前相关意见正在收集中。

三、主要内容和框架

《实施方案》共分5部分，分别为总体目标、主要内容、实施要求、实施监管、组织保障等，具体如下：

（一）总体目标。主要内容包括编制原则、导向、路径，以达到有效整合城市空间资源并强化监督管理，有序推进鹿城区工业用地功能转变和产业提升的目的。

（二）主要内容。主要内容包括实施方式、实施范围、办理程序等内容。

**1.实施方式。**分为正式退改和临时退改两类。

**2.实施范围。**全区范围内工业用地，并结合实际划定一般转变区域、有条件转变区域和限制转变区域。

**3.办理程序。**规范正式退改、临时退改及临时退改续期的办理程序，明确各部门、街镇在办理过程中的具体职责。

（三）实施要求。主要内容为出让金（收益金）相关要求、工业区块线内退改项目的管控要求、新增配套要求和工业企业用于自产自销的建筑管控要求。

**1.出让金（收益金）相关要求。**依照《温州市人民政府办公室印发关于有序推进温州市区工业用地功能转变指导意见的通知》（温政办〔2024〕55号），结合鹿城实际，明确各区域临时退改的收益金标准，并对其他情形的收益金作了规定。

**2.工业区块线内退改项目的管控要求。**各街镇范围实行总量管控，退改部位原则上应位于沿街的建筑；实施正式退改的，实行“占一补一”，属地街镇在申请时需一并提供占补方案。

**3.新增配套要求。**对新增配套设施的范围、面积、期限等要求作了明确规定。

**4.工业企业用于自产自销的建筑管控要求。**明确工业企业用于自产自销的门市部或档口不作为改变房屋用途管理，其建筑面积原则上不大于合法建筑面积的5%，且不超过200平方米。

（四）实施监管。主要内容为日常监管和历史遗留问题清理处置。

**1.日常监管。**各部门、街镇按照职能分工，各司其职做好相应监管工作，在监管中发现擅自改变房屋用途的，及时将线索移交区资规部门或区综合行政执法部门。

**2.历史遗留问题清理处置。**各街镇在2025年5月底前，对辖区范围内未经审批擅自临时改变房屋用途、原协议书已作废的临时改变房屋用途的项目，按照《历史遗留工业用地临时改变房屋用途清理处置实施细则》要求，完成清理处置任务。

（五）组织保障。在区资产盘活领导小组下，分设工业用地功能转变工作小组，同时明确各成员单位职责分工。