鹿城区工业用地功能转变工作实施方案

（征求意见稿）

为更好地贯彻落实温州市区工业用地功能转变工作的决策部署，推动土地混合开发利用、用途合理转换，盘活存量土地和低效用地，提升城市品位和活力。根据《中华人民共和国城乡规划法》、《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），结合鹿城区实际，特制定本实施方案。

 一、总体目标

按照“规范、平稳、有序”的原则，以产城融合、土地利用最优化为导向，以推进城市有机更新和完善公共配套为路径，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，激发城市活力。

 二、主要内容

（一）实施方式

老旧工业用地功能转变的实施方式分为永久改变土地和房屋用途（以下简称“正式退改”）、临时改变房屋用途（以下简称“临时退改”）两种形式。

（二）实施范围

本方案实施范围为全区范围内工业用地。依照温政办〔2024〕55号精神，并结合我区实际，划定一般转变区域、有条件转变区域和限制转变区域（详见附件1）。

1.一般转变区域：保留生产功能已不适应片区发展的零星工业用地。该区域内的项目可根据规划和建设实际条件办理正式退改或临时退改。

2.有条件转变区域：工业区块线内或未纳入工业区块线但依然保留工业生产功能的成片成规模的工业园（区）。该区域内的项目经属地政府和园区管委会合理评估认定属确需为老旧工业区的生产生活配套设施补短板的，在确保工业生产主功能不影响的情况下，经区政府一事一议后，可办理临时退改，并实行总量控制。

3.限制转变区域：已计划实施老旧工业区改造提升（列入区政府成片改造提升计划，用于工业生产的区块）或已纳入收储拆迁的区块。

（三）办理程序

1.正式退改办理程序

（1）正式退改项目需要符合控制性详细规划，若具备调整条件的，由区政府提请市资规局启动控规调整。

（2）土地使用权人向区资规部门提交工业用地功能正式转变项目申报表、不动产权属证明文件、项目实施方案等材料。区政务服务中心组织相关部门召开项目实施方案联合审查会议，可行的报区政府专题会议研究，通过后一并出具方案审查会议纪要。

（3）项目实施方案审查通过后，区资规部门公示10个工作日，公示无异议的，出具规划条件和规划用地红线，委托评估地价差（经市资规局地价会审通过），报区政府批准后，收取土地使用出让金差价款，签订《国有建设用地使用权出让合同》，若涉及规划用地红线外用于市政基础设施建设的，同时办理国有土地使用权收回手续。

（4）地块内涉及拆扩建建筑，按有关基本建设程序申请建设项目行政许可，建设项目设计方案审查会议并入功能转变项目实施方案联合审查，不再另行召开。建设工程规划许可的公示可与实施方案一并进行。

2.临时退改办理程序

（1）土地使用权人向属地街镇（办事窗口）提交工业用地临时功能转变项目申报表、不动产权利证书、建筑结构鉴定书、建筑消防鉴定书、临时功能转变项目设计图等材料。属地街镇初审通过后，报区政务服务中心联合踏勘。

（2）区政务服务中心牵头组织各相关部门进行联合踏勘，汇总各部门审查意见，经各部门明确同意后，出具《联合勘查审查意见书》，内部流转至属地街镇。属地街镇对其中涉及需要报区政府一事一议的项目，提请区政府研究同意。

（3）属地街镇与土地使用权人签订《协议书》，明确临时退改的具体功能、相应建筑面积、收益金金额等内容，协议年限不超过5年（取整年）(《协议书》自取得《临时改变房屋用途意见书》后生效)。

（4）区资规部门对临时退改项目予以公示。公示无异议的，将《协议书》及费源明细信息推送给区税务部门，由区税务部门收缴土地收益金。收益金缴纳后3日内，区资规部门核发《临时改变房屋用途意见书》，涉及临时建筑办理《临时建设工程规划许可证》的，同步核发。《临时改变房屋用途意见书》、《临时建设工程规划许可证》核发起3日内，由区资规部门将信息推送区综合行政执法部门和属地街镇。

3.临时退改续期办理程序

临时退改的期限不超过5年，后续可根据土地使用权人申请并在不影响规划实施的情况下予以延续，每次延续期限不超过两年。

续期项目需组织联合踏勘，无需提供方案，无需公示公告，土地使用权人提交工业用地功能转变项目申报表、《联合勘查审查意见书》、原临时功能转变协议书复印件和土地权属文件等材料，报属地街镇受理审查（符合续期条件且不存在违法功能转变和违法建设等情况），并签订的《协议书》，区资规部门核发《临时改变房屋用途意见书》。

三、实施要求

（一）出让金（收益金）相关要求

1.本方案实施范围内临时退改的收益金标准见附件2，行业修正系数见附件3。

2.根据《温州市人民政府办公室关于印发温州市低效用地再开发试点工作实施方案的通知》（温政办〔2024〕24号）文件相关精神，对纳入低效用地再开发试点范围且上图入库报备的项目，正式退改的土地出让金收取按照市场评估价的55%比例确定，临时退改的土地收益金收取按照55%比例确定。

3.收益金原则上按不动产权证登记范围整体缴纳，经一事一议研究的或历史遗留确需分栋、分层缴纳不同标准收益金的项目，由申请人自行委托有资质的房屋测绘机构出具测绘报告，以层或栋为单位缴纳相应费用。

4.项目有配套设施办理临时建设工程规划许可的，许可期限内的临时建筑统一按照地块退改主功能收取土地收益金。

5.退改涉及契税等税费缴纳的，按照税法相关规定执行。

（二）工业区块线内退改项目的管控要求

1.区块线内新增退改项目实行总量控制。

各街镇范围内的总量由区资规部门委托规划院根据生活配套缺口测算确定。各街镇原则上根据总量控制要求，梳理区块线内项目，经论证、集体研究后形成计划清单提请区政府研究，计划每年报一次。在确保工业生产主功能不影响的情况下，退改部位原则上应位于沿街的建筑，特殊情况由属地街镇报区政府“一事一议”研究。

2.工业区块线内的工业用地，实施正式功能转变的，须实行“占一补一”，属地街镇在申请时需一并提供占补方案。

（三）新增配套要求

因现实条件限制，建筑退让、停车配建等无法满足相关要求的，在满足消防及公共安全的前提下，以不低于现状条件为底线进行更新。利用原有建筑临时退改的，原则上不再新增建筑面积，确需完善相关配套的，在满足消防和结构安全的前提下可结合需求适度增设连廊、楼梯、电梯、配电房、厨房等，新增建筑面积不大于合法退改建筑面积的5%，且不超过500平方米，该部分新增建筑面积办理临时建设工程规划许可，有效期不得超过两年。临时建设工程规划许可证有效期届满确需延续的，可在有效期届满前三十日内向原核发机关申请办理延续手续，每次延续期限不得超过一年，延续次数不得超过两次。临时建筑应当在临时建设工程规划许可证的有效期届满前自行拆除。

 （四）工业企业用于自产自销的建筑管控要求

 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，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

（一）日常监管

工业企业要按照规划和许可要求建设和使用建、构筑物。由区资规部门牵头，会同区综合行政执法部门开展监管工作。区经信、区住建、区市监等部门按照职能分工，各司其职做好相应监管工作，形成工作闭环。

属地街镇要加强对工业企业日常管理，履行属地企业全面监管职责，将工业用地临时改变房屋用途监管纳入网格员日常管理，严格把关工业用地上营业执照办理的场地证明出具，核实退改手续办理情况。

各部门、街镇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。区资规部门对发现、移送的违法线索及时处理，需要立案查处的，及时移送相关证据材料至区综合行政执法部门。达到立案条件的项目，区综合行政执法部门要及时予以立案查处，并反馈处理结果。区综合行政执法部门立案查处后应将行政处罚决定及时抄送给区市监等相关单位。

（二）历史遗留问题清理处置

为规范我区工业用地功能转变工作，各街镇要在2025年5月底前，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》（附件5）要求，加快完成历史遗留擅自临时改变房屋用途项目清理处置。

五、组织保障

（一）加强领导

为加强对我区工业用地功能转变工作的领导，同意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，由区分管城建领导任组长，区发改局、区经信局、区教育局、区科技局、区民政局、区住建局、区商务局、区文化和广电旅游体育局、区市场监管局、区综合行政执法局、区政务服务中心、区税务局、市自然资源和规划局鹿城分局、市生态环境局鹿城分局、区消防救援大队及各街道办事处主要负责人为小组成员单位。工作小组下设办公室（设在市自然资源和规划局鹿城分局），市自然资源和规划局鹿城分局主要负责人任办公室主任，区发改局、区经信局、区市场监管局、区综合行政执法局、区政务服务中心、市自然资源和规划局鹿城分局、分管负责人任办公室副主任。

（二）各成员单位职责分工

市自然资源和规划局鹿城分局：负责牵头做好工业用地功能改变的指导和监管工作，及时处理日常监管发现或其他部门移送的违法线索，需要立案查处的，及时将相关证据材料移送至区综合行政执法部门查处；负责牵头办理正式功能转变手续、临时功能转变手续、临时建设工程规划许可、控制性详细规划调整报批；负责审批信息、出让金、收益金的推送工作。

区综合行政执法局：负责违法功能转变和违法建设行为的巡查执法，对巡查发现或者其他单位移交的擅自改变房屋用途或违反规划许可规定建设和使用房屋的违法违规行为，依法予以立案查处。

各街道办事处（镇政府）：负责临时退改项目初审、对退改项目产业业态、建筑面积、经营时限、缴款情况予以把关，《协议书》签订工作；牵头摸排、审查、妥善清理处置辖区范围内历史遗留擅自退改项目和协议作废的临时退改项目；牵头开展退改项目的批后监管工作，负责违法线索移交工作，开展相关整治（执法）行动。

区发改局：负责指导各街道办事处（镇政府）制定全区工业用地功能转变的产业准入要求和不同产业类别税收标准，建立工业用地功能转变项目库。

区经信局：负责牵头谋划全区新增工业布局，建立补划后备资源库；落实工业项目《项目投资管理合同》行政主管部门监管职责。合同的履约监管职责。

区教育局：负责教育有关的产业准入把关。

区科技局：负责科技创新有关的产业准入把关。

区民政局：负责社会福利、养老有关的产业准入把关。

区住建局：负责房屋建筑工程的质量和安全管理，负责企业建筑改建工程和内部装修的质量安全和消防审查验收工作监督指导。

区商务局：负责专业市场有关的产业准入把关。

区文化和广电旅游体育局：负责文化、旅游、体育有关的产业准入把关。

区市场监管局：负责经营主体的商事登记和日常监管，依法查处经营主体的违法违规行为。

区经济开发区管委会：负责《项目投资管理合同》的履约监管职责。

区政务服务中心：负责组织联合踏勘及正式功能转变项目实施方案联合审查会议，出具联合勘查意见和方案审查会议纪要。

区税务局：负责出让金、收益金、契税收取和催缴工作。

市生态环境局鹿城分局：负责项目生态环境方面的审查及相关执法。

区消防救援大队：负责临时功能转变项目的消防监管工作。

各部门涉及工业用地功能转变工作的职能发生转移的，上述职责分工相应转移。

本实施方案作为《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）补充方案，自2024年x月x日起实施，有效期三年。本方案实施之日起，《温州市鹿城区人民政府办公室关于印发鹿城区工业用地功能转变工作实施细则的通知》（温鹿政办〔2021〕27号）废止。

附件：1.鹿城区工业用地临时改变房屋用途区域划定和土

地收益金分布图

 2.鹿城区工业用地临时改变房屋用途土地收益金对照表

3.鹿城区工业用地临时改变房屋用途行业修正系数表

 4.临时改变房屋用途意见书、协议书（示例）

5.历史遗留工业用地临时改变房屋用途清理处置实施细则

附件1

附件2

鹿城区工业临时改变房屋用途土地收益金

对照表

|  |  |  |  |
| --- | --- | --- | --- |
| 区片编号 | 范围 | 工业（出让）临时改变房屋用途 | 工业（划拨）临时改变房屋用途 |
| 底层收益金 | 楼层收益金 |
| 1 | 东至灰桥河道-温瑞塘河-龟湖-温瑞塘河南塘风 貌街北段西侧河道；南至白鹿洲公园南侧河道- 方正大厦、银都花苑南侧河道；西至丰收新村、得月花园西侧塘河-妙果寺古玩楼西侧塘河-九山外河-勤奋河；北至瓯江。 | 251  | 46  | 35  |
| 2 | 东至九山外河-清明桥新村、湖滨小区南隔岸小区 中医院（水心院区）东侧塘河；南至中梁首府、浙南农副产品中心市场南侧塘河；西至水心汇昌住 宅区西侧勤奋河-勤奋河；北至嘉汇锦苑。东至上陡门浦-沁园小区东侧河道；南至市环境监 测大楼、市司法局南侧河道-蒋家桥锦园、体育中 心、桥儿头住宅区、南塘五组团南侧塘河；西至 灰桥河-龟湖-温瑞塘河南塘风貌街北段河道以 东；北至瓯江。 | 240  | 46  | 30  |
| 3 | 东至瓯江-滨江街道辖区南边界；南至机场大道-汤家桥路-铁路线-官渡河；西至里垟河-汇昌河；北至汇昌河-温瑞塘河 -吕浦河-蒋家桥河-前庄河-上陡门河-瓯江。 | 231  | 46  | 30  |
| 4 | 东至勤奋河-新桥头河-广化街道辖区东边界；南至景山鹿城界内；西至岩门村、潘岙村、上伊村、嵇师村温丽高速-双岙村金丽温铁路；北至仰义街道辖区界线 -瓯江。东至里垟河；南至铁路线；西北至南郊街道辖区西边界 | 223  | 46  | 19  |
| 5 | 东至瓯江-丰门河东路-洞桥山-金温铁路-温福铁路；南至箬笠岙、双岙鹿城界线；西至丰门、仰义街道辖区西边界；北至丰门街道辖区边界。七都街道辖区范围 | 203  | 40  | 14  |
| 6 | 东、南、西至南郊街道辖区边界；北至铁路。 | 224  | 46  | 19  |
| 7 | 东、南、西至南汇街道辖区边界；北至铁路。东至江前河、南至机场大道、西、北至蒲州河。 | 218  | 46  | 19  |
| 8 | 藤桥镇全域 | 173 | 34 | 14 |
| 9 | 山福镇全域 | 122 | 11 | 6 |

单位：元/平方米·年

附件3

鹿城区工业用地临时改变房屋用途行业

修正系数表

|  |  |
| --- | --- |
| 用 途 | 行业修正系数 |
| 零售商业、餐饮用地 | 1 |
| 商务金融用地 | 0.7 |
| 旅馆用地、批发市场用地 | 0.6 |
| 其他商服、娱乐用地 | 0.5 |
| 营利性公共管理与公共服务用地 | 0.3 |

计算步骤：

1.参照附图确定区片编号及对应的土地收益金区片价

2.计算公式：出让工业用地土地收益金= ∑改变房屋用途的底层建筑面积×底层收益金区片价×行业修正系数+∑改变房屋用途的楼层建筑面积×楼层收益金区片价×行业修正系数

划拨工业用地土地收益金=出让工业用地土地收益金+总建筑面积×划拨工业收益金区片价

注：若属于纳入低效用地再开发试点范围且上图入库报备的，可叠加享受相应政策优惠。

附件4

临时改变房屋用途意见书

编号：

项 目 名 称：

建 设 单 位：

建 设 地 点：

建 设 规 模：

临时改变房屋用途规划功能：

改 变 期 限：

附 图 附 件：

经审核，同意该项目临时改变房屋用途，特发此书。

遵守事项：

一、未经核发机关审核同意，本意见书的各项规定不得随意变更。

二、本意见书的附图与附件，与本意见书具有同等法律效力。

核发机关：

核发日期：

临时改变房屋用途协议书（示例）

 编号：

 甲方（属地街镇）：

乙方：

为严格执行《鹿城区工业用地功能转变工作实施方案》（xxx）文件，规范临时改变房屋用途的行为，现根据文件规定与土地使用权人签订本协议，约定如下：

一、项目信息

项 目 性 质：工业用地临时转变功能

项 目 名 称：

建 设 单 位：

建 设 地 点：

临时改变功能面积：

临时改变功能用途：

临时改变功能年限：

附 图 附 件：

二、本项目临时改变功能年限 年，需缴纳土地收益金 元，缴纳方式为 。未缴纳土地收益金的，协议自行作废。

三、本临时改变用途经同意后办理的规划许可手续，不作为办理不动产（房屋产权和土地）变更登记的依据。临时改变用途的房屋，因城市建设需要拆迁的，仍按原房屋用途、原土地用途和原土地使用方式予以拆迁补偿安置。

四、根据《浙江省城乡规划条例》第四十七条，按照临时改变后的用途使用房屋的，应当依法办理房屋结构安全、消防安全、环境保护等相关审批、备案手续。

五、本协议书一式两份，双方各执一份为凭。

六、本协议书自取得《临时改变房屋用途意见书》后生效。

甲方： 乙方：

法定代表人： 法定代表人：

签订时间： 签订时间：

附件5

历史遗留工业用地临时改变房屋用途清理

处置实施细则

为规范历史遗留擅自临时改变房屋用途的管理工作，进一步优化我区营商环境，根据《中华人民共和国城乡规划法》、《中华人民共和国土地管理法》、《中华人民共和国城市房地产管理法》、《中华人民共和国消防法》、《浙江省城乡规划条例》等法律法规规定，结合我区历史遗留工业用地擅自临时改变房屋用途问题（以下简称历史遗留问题）的特殊性、复杂性,特制定本实施细则。

一、清理范围

全区范围内未经审批擅自临时改变房屋用途工业用地项目、原协议书已作废的工业用地临时改变房屋用途项目。

二、清理处置程序

各街镇要全面摸排辖区范围内擅自退改工业用地项目、协议已作废的工业用地临时退改项目，调查项目基本情况、经营情况以及业主或产权人意愿等，由资规部门下发《责令改正通知书》。当事人在规定期限内自行整改到位或符合清理条件自愿申请处置并完成处置的，不予立案查处。

1.公示。历史遗留问题清理处置前应当公示，公示期为10个工作日，期满无异议，再予以办理处置手续。

2.处置。土地使用权人意愿办理且符合相关办理条件，在符合建筑质量、消防改造可行性、交通、环保安全的，允许土地使用权人向属地街镇申请历史遗留改变房屋用途清理处置。属地街镇根据营业执照、出租信息、日常管理台账等，综合研判明确项目业态、使用面积、经营时间等，确定“二改三”协议处置金缴纳金额，签订《历史遗留改变房屋用途清理处置协议书》，办理历史遗留改变房屋用途清理处置审批，在审批后5个工作日内报区资规部门和区综合行政执法部门备案，并将收缴信息推送给区税务部门，由区税务部门完成相关费税收缴。

3.延续。历史遗留问题处置到位，需要新申请临时改变房屋用途的，按规定另行办理临时改变房屋用途许可。

三、其他规定

1.“二改三”协议处置金缴纳规定。“二改三”协议处置金参照工业用地功能转变土地收益金收取标准，以温政办函〔2020〕26号为时间节点，即2020年9月14日前的协议处置金标准参照温鹿政办〔2012〕29号执行，2020年9月14日至本实施方案发布前的协议处置金标准参照本实施方案标准执行。

2.已批临时建筑处置规定。对协议已作废的临时退改项目，临时建筑面积未突破原审批建筑面积的，可按现状办理临时建设工程规划许可。

3.本实施细则期间历史遗留问题清理处置项目位于工业区块线内的，不受总量控制。

4.本实施细则仅针对历史遗留擅自改变工业用地房屋用途清理处置，有效期至2025年5月底，逾期未整改到位、未申请清理处置或不具备审批条件的项目，由属地街镇以线索形式移交区资规部门或区综合行政执法部门，并同步抄送区市监部门。

5.责任要求。在历史遗留问题清理补办工作中各单位要密切配合、通力合作。属地街镇应当本着实事求是、尊重历史，符合现实的原则，履行集体决策职责，规范内部流程和标准，区综合执法、区市监、区资规、区环保等部门基层站（所）按职责分工进行审查，加快推进历史遗留问题清理处置工作。区工业用地功能转变工作小组要定期召开专题会议，定期对各成员单位的处置工作开展专项督查，及时协调解决工作中存在的问题，对相关单位、工作人员予以尽职免责。

附件

责令改正通知书

 XXX:

你（单位）位于 地址 的未经批准擅自改变房屋用途，涉嫌违反《浙江省城乡规划条例》第四十七条规定。现依照《浙江省城乡规划条例》第六十一条规定，责令你单位自收到本通知书之日起15日予以改正，逾期未改正的，我单位将把违法案件移交鹿城区综合行政执法局依法予以处置。

你（单位）主动改正的、消除违法状态的，可以依法从轻、减轻或者免予行政处罚。

 温州市自然资源和规划局

 年 月 日

 历史遗留工业用地改变房屋用途清理处置申请审批表

|  |  |  |  |  |  |
| --- | --- | --- | --- | --- | --- |
| 申请人（不动产权利人） |  | 地址 |  | 电话 |  |
| 不动产权证号码 |  | 建筑面积 |  |
| 房屋层数 |  | 房屋结构 |  |
| 房屋原用途 |  | 现实际用途 |  |
| 改变用途建筑物面积 |  | 改变用途时间  |  |
| 基本情况 |  |
| 处置申请人意见 |  |
| 相关部门（基层所）意见 | （资规基层所） | （市监基层所） | （环保基层所） | （执法基层所） |
| 属地街镇意见 |  |
| 备注：1.基本情况是指改变房屋用途实际建筑物面积，时间及收益金情况。2.相关部门意见是指资规、市监、环保、执法等基层所意见。 |

历史遗留改变房屋用途清理处置协议书

（示例）

甲方（属地街镇）：

乙方：

甲方受温州市自然资源和规划局鹿城分局委托，就乙方擅自改变房屋用途事宜与乙方达成如下协议：

一、乙方确认其于 年 月 日擅自将坐落于 的房屋（原用途为： ）改变用途（现用途： ）。

二、双方确认擅自改变房屋用途时段的协议处置金按如下标准收取：

1. 年 月 日至 年 月 日，按《温州市鹿城区人民政府办公室关于印发鹿城区强三优二城市有机更新工作实施细则的通知》（温鹿政办〔2012〕29号），实施期间2012年2月15日至2020年9月13日）确定的收益金区域价收取，计 元（大写： ）；

2. 年 月 日至 年 月 日，按《温州市鹿城区人民政府办公室关于印发鹿城区工业用地功能转变工作实施方案的通知》（温鹿政办〔2024〕xx号）（2020年9月14日至今）确定的收益金区域价收取，计 元（大写： ）；

上述协议处置金总额共计 元（大写： ）。

三、乙方须在本协议签订之日起 日内补缴上述协议处置金，逾期未缴纳的，甲方将依法处置。

四、乙方须补缴本协议确定的协议处置金后，再行办理临时改变房屋用途审批手续。

五、本协议一式两份，自双方签订之日起生效。

甲方： 乙方：

法定代表人： 法定代表人：

签订时间： 签订时间：