临海市临时改变房屋用途管理实施办法（试行）（修订）

为进一步规范国有土地上既有房屋临时改变用途的管理，推进节约集约利用土地，盘活存量用地，提升土地资源的使用效率，促进经济的转型发展，加快城市有机更新，依据《中华人民共和国城乡规划法》《中华人民共和国土地管理法》《浙江省城乡规划条例》《浙江省房屋使用安全管理条例》等法律法规规定，结合我市实际，制定本实施办法。

第一条 本办法适用于临海城区、镇区、开发区范围内利用既有房屋临时改变用途的行为。

第二条 本办法所称临时改变房屋用途，是指在不改变土地性质的前提下，临时改变不动产权证登记的房屋用途类别。其中住宅用房临时改变房屋用途不在本办法的适用范围。

第三条 房屋所有权人或者使用人应当按照不动产权证确定的房屋用途使用房屋。因产业布局提升、补足区域公共服务配套设施的需要，房屋所有权人提出临时改变用途的，应当按本规定报批。

第四条 办理临时改变房屋用途需缴纳土地收益金的，由房屋所有权人一次性缴纳，具体由市自然资源规划局委托有资质的评估机构作出评估报告。

第五条 临时改变房屋用途应符合以下条件：

（一）符合相应行业发展的政策导向，重点考虑养老、教育、医疗、体育等民生需求，促进研发、文化创意、旅游配套、物流、商贸及服务业等业态发展，支持补足社区15分钟生活圈的配套设施；

（二）未列入政府征收拆迁改造计划、收储计划、重点区块改造计划等，不对城市近期建设造成影响；

（三）项目选址符合城市功能布局要求，满足基础设施的承载能力及交通、安全、市容、环境的要求；

（四）具备满足相对独立的功能区块，并满足相应的配套要求；

（五）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，临时改变用途应符合相关保护要求，且不影响城市景观；

（六）土壤污染重点监管单位生产经营用地、疑似污染地块（涉及化工、印染、制革、电镀、造纸、铅蓄电池制造、有色金属矿采选、有色金属冶炼和危险废物经营等9个重点行业中关停并转、破产或搬迁企业的原址用地）及用途变更为公共管理与公共服务用地的，须开展土壤污染状况调查，且调查结果必须通过生态环境部门审查；

（七）申请临时改变用途的房屋应为合法建筑，若土地权属界线内存在违法建筑，须依法完成违法建筑整改处置后方可实施；

（八）改变房屋用途后，须依法保障相关利害关系人的合法权益；

（九）改变房屋用途直接关系相关群体切身利益，对社会秩序、社会稳定、公共安全等方面可能造成较大影响的，应该由该项目主管单位开展社会风险评估等相关工作，评估结论为中低风险以下方可实行。

第六条 房屋所有权人为临时改变房屋用途审批的申报主体。临时改变房屋用途部门联审申报材料如下：

（一）临时改变房屋用途申请表，说明拟临时改变用途的房屋地点、改变用途的原因和理由、具体使用方案及申请临时改变的期限等；

（二）不动产权属证书原件、复印件或国有土地使用权证和房产所有权证原件、复印件；

（三）企业营业执照原件和复印件；

（四）具有相应资质的设计单位提供的设计方案；

（五）房屋可靠性鉴定报告或原设计单位对建筑结构安全认可的意见；

（六）不动产权人企业性质为国有和集体企业时须提供集体决策书面文件和主管部门意见；

（七）土壤污染状况初步调查报告评审结果表（仅前述的9个重点行业中关停并转、破产或搬迁企业的原址用地及用途变更为公共管理与公共服务用地的企业提供）;

（八）属地开发区或镇（街道）出具的意见。

第七条 改造方案及配套设施的要求：

（一）申请临时改变房屋用途，如需对建筑内部进行改造的，改造方案需满足建筑质量安全、消防安全等相关规范要求。涉及重点路段临街建筑立面改造的，应向市自然资源规划局报送立面改造方案，方案应包括改造前后的立面效果图对比、所用材料等相关内容。

（二）临时改变房屋用途时因规范要求增设消防通道、楼梯、电梯、配电房等公用设施的，允许按规范要求增设。

（三）涉及养老、教育、医疗的项目在为了满足整体功能的前提下，其改造方案可按照设计规范的要求适度配建，按原有土地性质申报及登记。

第八条 职责分工：

（一）成立临海市临时改变房屋用途工作领导小组，下设办公室负责牵头临时改变房屋用途部门联审会议并出具会议纪要，领导小组组成成员名单详见附件1；

（二）市自然资源规划局对临时改变房屋用途是否满足城市功能布局要求，是否满足基础设施的承载能力及对交通的影响要求，是否已征求相关利害关系人的意见等方面进行审查，并核发《准予临时改变房屋用途决定书》；

（三）市经信局负责对工业园区（含小微园区）内的厂房临时改变房屋用途是否符合工业园区管理与发展的需要进行审查；

（四）第三产业主管部门对房屋拟临时改变的用途是否符合产业发展布局规划或政策导向进行审查。其中市民政局负责养老项目审查，市教育局负责教育项目审查，市卫生健康局负责医疗项目审查，市人力社保局负责技工院校项目审查，市交通运输局负责物流站场项目审查，市商务局负责商贸业项目审查，市文化广电旅游体育局负责文化、体育、旅游项目的审查，市科技局负责研发项目的审查，市市场监管局负责质量评定及检测项目的审查，市发改局负责其他第三产业项目审查；

（五）市建设局负责对房屋是否符合质量安全和消防要求进行审查；

（六）台州市生态环境局临海分局负责对地块土壤状况调查结果是否满足用途变更的要求、项目对周边环境的影响是否符合要求等进行审查；

（七）市综合执法局负责对是否影响市容进行审查；

（八）属地镇（街道）和开发区负责对是否符合当地发展需求、是否列入政府近期征收拆迁改造计划、是否列入重点区块改造计划、是否对城市近期建设造成影响等进行审查。

第九条 申请人在取得《准予临时改变房屋用途决定书》后，还需到以下部门办理审批或备案手续：

（一）申请人凭《准予临时改变房屋用途决定书》、具有相应资质的设计单位设计的建筑物改造或装修施工图等资料报市建设局办理施工许可、消防设计审查（备案）。擅自改造或装修的，依法处罚后，凭房屋可靠性鉴定报告及消防相关资料，给予办理消防设计审查验收（备案）手续；

（二）报台州市生态环境局临海分局办理环境保护审批、备案；

（三）报市市场监管局办理工商登记审批；

（四）报市公安局办理《特种行业许可证》审批（视项目具体情况确定是否办理）；

（五）报市消防救援大队办理公众聚集场所开业前消防安全检查审批（视项目具体情况确定是否办理）；

（六）其他相关报批手续按有关规定办理。

第十条 临时改变房屋用途的期限不得超过5年。期限届满确需延续的，可以在期限届满前60日内申请延期，每次延期的期限不超过2年。申请人可以根据使用需求自行申报临时改变房屋用途的时间，需要缴纳土地收益金的，按使用时间一次性缴纳。未申请延续或延续申请未获批准的，应当自行恢复原房屋用途。

第十一条 临时改变房屋用途期限届满，逾期未申请延期或延期申请未获同意，市教育局、市公安局、市民政局、市人力社保局、市交通运输局、市商务局、市文化广电旅游体育局、市卫生健康局等相关部门要根据各自职责和审批范畴，及时注销相关许可，并督促原申请单位及时整改。

第十二条 经批准临时改变房屋用途的，原批准的房屋用途不变，不作为改变房屋产权和土地登记的依据。临时改变用途的房屋在批准期限内被征收的，按照原用途确定，剩余期限的土地收益金予以退还。

第十三条 未经批准擅自改变房屋用途或到期未恢复原房屋用途的，由所属镇（街道）或开发区会同综合执法部门依法处置。

第十四条 本办法自发布之日起施行。原《临海市人民政府办公室关于印发临海市工业厂房临时改变用途兴办第三产业操作办法（试行）的通知》（临政办发〔2021〕71号）同时废止。

附件：1．临海市临时改变房屋用途工作领导小组成员名单

2．临海市临时改变房屋用途申请表

附件1

临海市临时改变房屋用途工作领导小组成员名单

组长：分管自然资源副市长

成员：市府办、市委政法委、市发改局、市经信局、市教育局、市科技局、市公安局、市民政局、市人力社保局、市自然资源规划局、市建设局、市交通运输局、市商务局、市文化广电旅游体育局、市卫生健康局、市应急管理局、市市场监管局、市综合执法局、市消防救援大队、台州市生态环境局临海分局等单位负责人。

领导小组下设办公室，办公室设在市自然资源规划局，主任由市自然资源规划局负责人担任。

附件2

临海市临时改变房屋用途申请表

|  |  |  |  |  |  |  |  |
| --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- |
| 申请人 | | | 名称 |  | 法定代表人 |  | |
| 机构代码 |  | |
| 联系人 |  | 联系电话 |  | |
| 房屋座落位置 | | | |  | | | |
| 不动产产 权情况 | 不动产权利人 | |  | | 不动产权证(土地证、房产证）号 |  | |
| 证载用地面积 | |  | | | | |
| 证载建筑面积 | |  | | | | |
| 证载用途 | |  | | | | |
| 其他事项 | |  | | | | |
| 临时改变房屋用途内容 | 总用地面积 | |  | | 本次涉及的用地面积 |  | |
| 总建筑面积 | |  | | 本次改变的建筑面积 |  | |
| 申请用途 | |  | | 所属行业 |  | |
| 主管部门批文 |  | |
| 申请期限 | |  | | | | |
| 改造方式 | | 1、装修 2、 改建 3、扩建 | | | | |
| 改造方案 | | ( 附图) | | 新增建筑面积 |  | |
| 对周边的环境的要求 | |  | | | | |
| 项目情况及申请理由 | | 签字：（盖章）  年 月 日 | | | | |