岱山县临时改变房屋用途管理实施办法（试行）（征求意见稿）

第一条 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，结合我县实际，制定本实施办法。

第二条 本办法适用于岱山县城乡规划区内国有土地利用既有房屋临时改变用途的行为。

第三条 本办法所称临时改变房屋用途，是指已依法取得不动产权证的房屋，在不改变土地用地性质、不改变建筑规模、不改变房屋结构承重体系的基础上，临时改变建设工程规划许可或者不动产权证（房屋所有权证）确定房屋用途的行为。

第四条 有下列情形之一的，不得改变房屋用途。

（一）不符合公共安全、建筑结构安全及使用要求，不符合消防、环境保护、卫生、交通、物业管理等相关规定的；

（二）影响近期建设或控制性详细规划实施的；

（三）文物古迹、历史建筑、纪念性建筑、标志性建筑、具有地方特色和传统风格的建筑，改变使用功能不符合保护要求和影响城市景观的；

（四）农贸市场、邮政、电信、医疗、文化、体育、教育、民防等公共公用服务设施，改变用途后无法满足服务设施配套要求的；

（五）法律、法规、规章规定的其他情形。

第五条 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，具体由县自然资源和规划局委托有资质的评估机构作出评估确定。

土地收益金计算方式：（改变用途后土地楼面价－原用途土地楼面价）× 改变用途建筑面积，楼面地价按照改变用途期限对应的地价进行评估。

第六条 房屋所有权人临时改变房屋用途按以下流程办理：

（一）申请

房屋所有权人向县自然资源和规划局申请办理临时改变房屋用途并提交以下材料：

1．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；

2．房屋所有权人身份证明或法定代表人身份证明；委托他人办理的还应提供授权委托书;

3．不动产权证等土地及房屋权属证明（权属与他人共有的，还需提供权属共有人同意意见）；

4．将住宅改为经营性用房的，需提交相关利害关系人同意意见；

1. 涉及房屋布局改变的提交房屋临时改变用途后的方案设计总平面图及单体图纸；
2. 临时改变影响交通、市容、安全等的项目还应提供相应行政主管部门意见及建筑结构安全和房屋质量安全证明；

 （二）受理审查

县自然资源和规划局在收到申请后视项目具体情况组织县住建局、县综合行政执法局、市生态环境局岱山分局、县消防救援大队、属地乡镇等相关部门进行现场踏勘。相关部门应当在5个工作日内反馈相应意见，未在规定时间内反馈的，视为同意；重大建设工程、重大民生工程、工业企业等重大特殊项目需临时改变房屋用途的，按一事一议报岱山县规划工作领导小组讨论决定。

（三）公示

县自然资源和规划局在项目审查通过后应同时在房屋所在现场和岱山县人民政府网站上公示，公示期限为10个 自然日。

（四）审批及土地收益金缴纳

经公示无异议的，由县自然资源和规划局出具土地收益金缴费清单，申请人向县税务局缴纳土地收益金。申请人缴纳土地收益金后凭缴纳凭证领取《准予临时改变房屋用途决定书》。

（五）其他

申请人在取得《准予临时改变房屋用途决定书》后，应依法办理房屋结构安全、消防安全、环境保护等相关审批和备案手续。

第七条 职责分工

（一）岱山县规划工作领导小组办公室负责牵头重大特殊项目临时改变房屋用途部门联审会议并出具会议纪要。

（二）县自然资源和规划局负责协调、组织现场踏勘；负责临时改变房屋用途的许可的受理、审查、决定及土地收益金的核定。

（三）县住建局负责对房屋是否符合质量安全的审查及建筑单体改变功能后的消防竣工备案工作；

（四）市生态环境局岱山分局负责环境保护方面的审查，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；

（五）公安局（交警大队）负责对周边道路交通影响的审查。

（六）县市场监管局负责核发相关经营许可和经营行为的日常监管，涉及改变房屋用途的，应告知其依法办理临时改变房屋用途审批手续；

（七）县综合执法局负责对是否影响市容进行审查和未经批准擅自改变用途的查处。

（八）县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。

（九）县发改局、县民政局、县教育局、县卫生健康局、县交通运输局、县文化广电旅游体育局、县科技局等根据部门职责分别负责养老、教育、医疗、交通物流站场、文化、体育、旅游、研发项目的审查。

（十）属地乡镇、开发区管委会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、是否对县城近期建设造成影响等进行审查并做好拟改变房屋用途项目的风险调查评估工作。

第八条 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。

第九条 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。如因城市建设需要征收，按原房屋用途、原土地用途进行补偿。

第十条 未经批准擅自改变房屋用途或未按照批准内容改变房屋用途的，按《浙江省城乡规划条例》等法律、法规由综合执法部门予以查处。

第十一条 城市开发边界内集体土地上既有房屋临时改变房屋用途参照执行，不收取土地收益金。

第十二条 本办法自发布之日起施行。