乐清市关于加强临时改变房屋

用途管理的若干规定

第一条 （指导思想） 为规范我市临时改变房屋用途行为，强化土地要素高效盘活，促进城市有序更新，严格历史遗留改变房屋用途行为的规范管理，根据《中华人民共和国土地管理法》、《中华人民共和国城乡规划法》、《浙江省城乡规划条例》、《温州市人民政府关于印发有序推进温州市区中心城区工业用地功能转变实施方案的通知》（温政办函【2020】26号】）等法律法规和政策规定，结合我市实际，制定本规定。

第二条 （准入产业业态） 本规定适用于我市利用国有土地上现有建筑物临时改变房屋用途从事金融商贸、酒店餐饮、现代物流、专业市场、娱乐康体、养老培训、科教文卫体等第三产业活动的行为。

第三条 任何单位和个人应当按照建设工程规划许可证确定的用途使用房屋，不得擅自改变房屋用途。确需临时改变房屋用途的，应当按照本规定办理审批手续。

第四条（实施区域管控） 我市一级工业区块线范围内现状和规划工业用地严禁进行房屋用途改变。

二级工业区块线范围内现状和规划工业用地实施严格控制,改变后房屋用途必须符合城乡规划。

其他区域需实施改变房屋用途的相关职能部门应尽量引导办理永久性改变土地用途；土地出让合同、划拨决定书或建设用地批准书对改变土地用途另有约定的从其约定。

第五条 （负面清单） 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）影响近期建设规划或者控制性详细规划实施；

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

 （四）属于农贸市场、邮政、电信、医疗、文化、体育、教育、民防等规划配套服务设施，经相关行业主管部门审查改变用途后无法满足配套要求的；

 （五）改变房屋用途为加油站、综合供能站等用途的；

 (六) 住宅小区内改变房屋用途为除幼儿园、托育、养老等以外用途的；

 （七）存在违法建设行为未经依法处理的；

 （八）法律、法规规定的其他情形。

第六条（各部门职能分工） 市自然资源和规划局负责牵头组织进行项目受理审查；负责临时改变房屋用途规划许可审批，负责审查是否符合土地出让合同相关规定，并收缴土地收益金。负责建立许可到期预警机制，对许可临近到期的单位和个人督促续批，对有发现违法行为的及时将相关材料移送综合行政执法局或乡镇（街道）。

市经信局负责审查工业用地是否符合工业用地投资合同约定。

市综合行政执法局负责违法行为行政处罚。

市生态环境局负责审查是否符合环境保护要求。

市住建局负责项目建筑单体改变功能后的施工图审查及消防竣工验收。

市消防大队负责200平方米以上场所开业检查。

市交警大队负责审查是否符合交通管理要求。

各镇人民政府、街道办事处负责审查是否符合近期建设和改造要求，指导辖区内的临时改变房屋用途审批申报工作。负责辖区改变房屋用途的安全监管，做好未经批准擅自改变房屋用途违法行为的排查，并责令改正；已实行“大综合一体化”赋权的，负责违法行为案件的行政处罚。

市市场监管、卫生、文化、教育等其他行政主管部门按照各自职责，协调做好临时改变房屋用途相关工作，及执法协作配合。

第七条(办理流程)实施主体临时改变房屋用途按以下流程办理：

（一）申请。实施主体向市资规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；

2.实施主体登记证明、法定代表人身份证明;

3.不动产权证等土地及房屋权属证明；

4.建设工程规划许可证及其附图；

5.临时改变房屋用途后的总平面图及各层平面布置图纸等设计文件；

6.原设计单位或者具备原设计单位同等资质及以上的设计单位对建筑结构安全的意见或者房屋安全鉴定机构出具的“符合临时改变房屋用途后结构安全和使用要求”的证明（如需对建筑结构进行修改或者加固的，其设计施工图须经施工图审查机构审查合格）；

（二）受理审查。

市资规局在收到申请后应当向市经信局、市生态环境局、市综合行政执法局、市消防大队、市交警大队等有关单位征求意见，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、特殊项目，市资规局可以组织相关部门召开审查论证会议。

市资规局应当在收到申请之日起10 个工作日内出具审查意见。

（三）公示。

（四）审批。市资规局在项目公示结束后7个工作日内作出是否许可的决定。

（五）土地收益金缴纳。实施主体在取得临时改变房屋用途规划许可的同时向市资规局申请开具土地收益金缴款单，并向市税务局缴纳土地收益金。

（六）其他相关审批及备案。实施主体凭市资规局同意临时改变房屋用途审批文件及土地收益金缴纳凭证，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。

第八条(收益金收缴规定)临时改变房屋用途的，申请人应当在取得临时改变房屋用途规划许可后及时缴纳土地收益金。

土地收益金计算方式为：土地收益金=土地收益金收取标准×行业修正系数×改变年限×申请建筑面积×规划调整系数。

土地收益金收取标准、行业修正系数根据附件2进行确定。

临时改变房屋用途符合城乡规划用地功能的，规划调整系数为1.0；不符合城乡规划用地功能的，规划调整系数为1.2。（可以不符合城市规划）

工业用地以外的其他用途之间转换的土地收益金根据不同用途的行业修正系数的差值参照《乐清市工业用地临时改变房屋用途土地收益金收取标准》直接进行计算。（收益金收缴规定）

第九条 (延期办理及违法处理规定) 临时改变房屋用途的期限为3-5年，期限届满确需延续的，可以在期限届满前60日内向原审批机关申请办理延续手续，每次延续期限不得超过2年。未重新申请或者重新申请未获批准的，应当恢复建筑物原用途。

对原批准临时改变房屋用途已到期申请续期的，如没有新增改变用途建筑面积的，直接补交土地收益金后，自原批准期限起同意续期。资规部门在审批受理过程中发现未经批准擅自改变房屋用途或少批多用的，由市综合行政执法局按程序处罚完毕后依据第七条规定程序给予补办手续，并补缴相应期限内的土地收益金。

第十条 （改造形式）工业用地上临时改变房屋用途原则上应按幢为最小单元申请办理，农贸市场、村办公楼等确需分层、分区块的改变房屋用途，按实际情况进行确认。

利用原有建筑临时改变用途的原则上不再新增建筑面积，因消防安全、用电、专业厨房、陈列展示等三产配套确需的，在主体建筑结构不变，确保建筑安全的前提下，增加的配套设施建筑应办理临时规划许可手续，其建筑面积不得超过现有合法产权建筑面积的20%且不得超过300平方米，严禁通过临时改变房屋用途搭建超出合理规模的临时建筑。

对单层层高在6 米以上的厂房，经审批并办理临时建筑许可手续后允许对其进行隔层，土地收益金按照隔层后的营业面积进行计算。

第十一条 （豁免办理情形）对改变房屋用途为便利超市、洗衣彩票、报亭五金、公共设施营业网点等的民生项目，且房屋建筑面积在200平方米以下的，免于办理临时改变房屋用途审批.

第十二条 临时改变房屋用途后的更新改造应符合片区城市设计要求，推进文化遗产融入城市发展，推进工业遗存创意化改造，保护城市肌理，体现特色风貌，严禁更新改造后环境风貌与片区城市设计不符。

第十三条（集体土地上改变房屋用途规定） 以批准拔用方式取得集体土地使用权的村办公楼、村标准厂房等集体建筑临时改变房屋用途的参照国有土地上建筑物临时改变房屋用途流程和相关规定执行，土地收益金按国有划拨工业用地临时改变房屋用途土地收缴收益金标准执行。

第十四条 本规定自2023年 月 日起施行，有效期 年。

附件：1.乐清市一级工业区块线范围

 2.临时改变房屋用途土地收益金收缴标准、行业修正系数表(收益金有提高，详见附件)