

GPJD01-2022-0005

浦江县人民政府办公室文件

浦政办发〔2022〕42号

浦江县人民政府办公室 关于印发进一步加强国有土地上临时改变 房屋用途收取土地收益金的实施意见的通知

各乡镇人民政府、街道办事处，县政府各部门：

《进一步加强国有土地上临时改变房屋用途收取土地收益金的实施意见》已经县政府常务会议研究通过，现印发你们，请遵照执行。

浦江县人民政府办公室

2022年7月18日

进一步加强国有土地上临时改变房屋用途 收取土地收益金的实施意见

为进一步巩固提升我县国有土地上临时改变房屋用途管理工作，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》《浙江省城乡规划条例》等法律法规政策规定，结合本县实际，制定本意见：

一、适用范围

县域范围内国有土地上的既有房屋临时改变房屋用途的，适用本意见。

本意见所称的临时改变房屋用途，是指已依法取得不动产权证的房屋，因社会经济发展、产业布局调整、城市区域功能调整等原因，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。

临时改变房屋用途，原登记的国有建设用地使用权类型、用途不变。

有下列情形之一的，不予许可改变房屋用途：

（一）认定为影响近期建设规划或者控制性详细规划实施的情形：

1.已作出征收决定纳入房屋征收范围、城市近期建设改造范围、城中村改造范围或者土地储备计划范围；

2.纳入市县低效工业用地集中连片整治范围的；

3.建筑配套设施以及地块配套建设的基础设施和公共服务设施；

4.属于文物古迹、历史建筑、纪念性建筑、标志性建筑、具有地方特色和传统风格的建筑物，且改变用途不符合保护要求或者影响城市景观的；

5.2020年7月3日《浦江县关于加强工业用地全生命周期管理的实施办法（试行）》实施后新供的工业用地；

6.工业、仓储用途建筑改变为公寓、居住用房、高等教育、中等职业教育、中小学教育、特殊教育学校及幼儿园教育等居住用途、教育用途的；

（二）认定为影响交通、市容、安全等情形：

1.房屋局部临时改变房屋用途后，不能满足独立使用要求或者造成未改变部分使用功能缺陷的；

2.建筑物临时改变房屋用途后对相邻土地、建筑物造成影响或影响相关利害关系人合法权益的，其中住宅改为经营性用房未取得利害关系人同意的。

3.房屋产权与他人共有，未经共有人同意，或者物业管理规约、业主公约明确不得改变房屋用途的；

4.人防、停车位等非经营性地下空间用途改变为经营性地下空间用途的；

(三) 法律、法规、规章规定的其他情形。

二、申请材料

(一) 临时改变房屋用途申请表，并附所在乡镇人民政府、街道办事处、浦江开发区管委会、水晶产业园区管委会意见；

(二) 申请人（房屋产权人）身份证明；

(三) 国有土地使用权证和建筑物所有权的权利证书（土地证、房产证或不动产权证）；

(四) 具有资质的专业鉴定机构出具的房屋结构安全鉴定报告和消防评估报告（按消防规范执行）；

(五) 建筑物临时改变房屋用途后经施工图审合格的建筑施工图（单体图纸），由原设计单位或不低于原设计单位资质的设计单位提供；

(六) 将住宅改为经营性用房的，需提交相关利害关系人书面同意意见；

(七) 法律、法规规定的其他材料。

三、审批流程

(一) 房屋所有权人（以下简称申请人）向县自然资源和规划局提出申请，领取《临时改变房屋用途申请表》；

(二) 由申请人所在地乡镇人民政府、街道办事处、浦江开发区管委会、水晶产业园区管委会组织实地踏勘后出具审核意见;

(三) 由县自然资源和规划局制订临时改变房屋用途方案,并在房屋所在地现场和政府网站进行公示,公示期限为 10 个工作日;

(四) 经公示无异议的,申请人与县自然资源和规划局签订《浦江县国有土地上房屋临时改变房屋用途协议》,缴纳土地收益金,领取《准予临时改变房屋用途决定书》;

(五) 县自然资源和规划局应在 5 个工作日内将项目有关情况和《准予临时改变房屋用途决定书》的内容抄告所在乡镇人民政府、街道办事处、开发区管委会、水晶产业园区管委会。

四、期限(续期)和恢复

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,可以在期限届满前六十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两年,未按规定申请续期或申请续期未获批准的,申请人应在期限届满之日起终止经营活动,在 1 至 6 个月内恢复原房屋用途。

五、土地收益金计算

申请临时改变房屋用途的土地收益金按市场评估价确定,评估时点为受理之日。

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。

《国有土地使用证》登记中有二种及二种以上用途且在相关资料中无具体明示的按以下核定：

1.商住综合用途房屋，如是垂直式建筑，底层按商业面积核算，其它按住宅核算；如属非垂直式建筑并且无法界定的，按本条第三款核算；

2.当土地用途有一项为工业（生产）的，宗地内所有建筑均按工业核算；

3.属于其他情形的，按土地用途中基准地价最低者核定其用途。

土地收益金按照批准期限一次性收取。

六、批后监管

乡镇人民政府、街道办事处、浦江开发区管委会、水晶产业园区管委会负责辖区内临时改变房屋用途日常监管工作。对不按批准的临时用途使用的、到期未按规定恢复原房屋用途的，由所在乡镇人民政府、街道办事处、浦江开发区管委会、水晶产业园区管委会将相关线索报送给县自然资源和规划局，由县自然资源和规划局分别函告县综合行政执法局、县市场监管局。县综合行政执法局应按规划管理相关法律法规和规定进行查

处；县市场监管局按照职责配合相关部门做好处置工作。

七、部门职责

乡镇人民政府、街道办事处、浦江开发区管委会、水晶产业园区管委会要建立网格化管理制度，相关部门要切实履行职责，互相配合、密切协作，确保房屋按法定用途使用。

（一）县自然资源和规划局负责临时改变房屋用途业务指导和行政许可；

（二）各乡镇（街道）、浦江开发区、水晶园区管委会负责辖区内临时改变房屋用途的审核、批后监管；

（三）县建设局负责改变用途房屋的消防设计审核和装修监管及房屋质量监管，以及对房屋结构安全鉴定报告和消防评估报告的抽查；

（四）县综合行政执法局负责查处对未经批准擅自改变房屋用途、未按批准内容临时改变房屋用途、批准期限到期或申请续期未获批准仍继续改变房屋用途的行为；

（五）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；

（六）其他相关部门根据各自的工作职责，做好联审和行业监管。

八、其他

《浦江县人民政府办公室关于开展国有土地上房屋临时改

变房屋用途收取土地收益金工作的通知》（浦政办发〔2015〕93号）施行后，未经许可擅自临时改变房屋用途的须在2022年11月17日前提出申请，符合许可条件的补办审批手续，依法缴纳收益金（按原标准补缴），逾期申请或不符合审批条件的交由相关部门依法进行查处。

九、本意见自2022年8月17日开始施行，《浦江县人民政府办公室关于开展国有土地上房屋临时改变房屋用途收取土地收益金工作的通知》（浦政办发〔2015〕93号）同时废止。

抄送：金华市人民政府，县委各部门，县人大办，县政协办，
县人武部，县法院，县检察院，县属各单位，垂直管理各单位。

浦江县人民政府办公室

2022年7月18日印发
