

# 兰溪市临时改变房屋用途管理实施办法

(建议稿)

为进一步规范我市国有土地上房屋临时改变用途管理，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》等法律法规的有关规定，结合我市实际，制定本办法。

## 一、管理范围

本办法所称的临时改变房屋用途，是指已依法取得不动产权证的国有土地上的房屋，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、建筑规模、房屋结构承重体系的基础上，临时改变不动产权证（房屋所有权证）载房屋用途的行为。

不动产权人为临时改变房屋用途的申请人。申请临时改变房屋用途的，应当向市低效专班提交下列材料：

- (一) 申请人身份证明；
- (二) 国有土地使用权和建筑物所有权的权利证书材料（土地证、房产证或不动产权证）；
- (三) 申请表。说明临时改变房屋用途的地点、原因、理由、具体使用用途和申请期限等；
- (四) 房屋质量鉴定报告（报告结论清晰明确）；
- (五) 设计图、建筑施工图（单体图纸）。图纸应由原设计单位或不低于原设计单位资质的设计单位提供，并经施工图审机构

审查合格;

(六) 住宅临时改为经营性用房的提供相关利害关系人同意意见。

## 二、审批流程

临时改变房屋用途, 申请人资料齐全、符合条件的, 按下列程序办理:

(一) 申请人向市低效专班(以下简称低效专班)提出书面申请并提交相关材料。

(二) 市低效专班召集市资规、综合执法、建设、市场监管、生态环境、应急管理、消防救援及属地乡镇(街道)、水务、电力等部门进行联合踏勘, 并出具联审意见。公安、文广旅游、商务、卫健等部门可根据项目类型需要参与联审。

(三) 经市低效专班联审同意的, 应将临时改变房屋用途方案在政府网站或资规部门门户网站和房屋现场公示 10 日。

(四) 经公示无异议的, 由资规部门委托评估机构出具经评估报告, 并按评估结果一次性缴纳土地收益金(主动申请的, 前二年收益金按 70%收取)。

(五) 申请人向税务部门缴纳土地收益金后, 与资规部门签订《临时改变房屋用途协议书》, 申领《准予临时改变房屋用途决定书》。

《准予临时改变房屋用途决定书》应当载明临时改变房屋的地点、用途、期限和续期要求等内容。

(六) 资规部门办理临时改变房屋用途许可后, 及时函告相

关部门。

申请人取得临时改变房屋用途许可后，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。

### 三、期限和续期

临时改变房屋用途期限不得超过5年。期限届满确需续期的，申请人应在期限届满前60日内，办理临时改变房屋用途延续手续。临时改变房屋用途总年期原则上不超过7年。

未申请续期或申请续期未获批准的，期限届满后60日内申请人应自行恢复房屋用途。

### 四、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。

临时改变房屋用途土地收益金=（改变用途后土地楼面地价-原用途土地楼面地价）×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。

土地收益金按照批准期限一次性收取。主动申请的，前二年收益金按70%收取，被执法部门立案查处后补办的，一律按评估价足额收取。

### 五、禁止情形

有下列情形之一的，禁止临时改变房屋用途：

（一）已作出征收决定纳入国有土地上房屋征收，以及纳入城市有机更新、城中村改造或者土地储备计划范围的；

（二）影响近期建设规划或者控制性详细规划实施以及交通、

市容、安全等的;

(三) 房屋局部临时改变用途后, 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;

(四) 建筑物临时改变用途后对相邻土地、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;

(五) 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;

(六) 房屋产权与他人共有, 未经共有人同意, 或者物业管理规定、业主约定明确不得改变房屋用途的;

(七) 工业、仓储等建筑改为居住用途、教育用途(高等教育、中等职业教育、中小学教育、特殊教育及幼儿园教育等)和医疗用途的;

(八) 人防、停车位等非经营性地下空间改变为经营性用途的;

(九) 设定抵押权的不动产, 未经抵押权人同意的;

(十) 法律、法规、规章规定的其他情形。

## 六、部门职责

各乡镇(街道)、经济开发区、高新区应加强辖区内临时改变房屋用途的日常管理, 各级相关部门按职责加强临时改变房屋用途的管理。

(一) 资规部门负责临时改变用途行政许可、业务指导和监

督检查。

（二）建设部门负责临时改变用途的房屋消防设计审核、装修和房屋质量监管。

（三）综合执法部门协同负责日常巡查，对巡查发现擅自改变房屋用途的或相关线索，要及时书面告知相关单位，对相关违法行为进行处理。

（四）教育、民政、生态环境、卫生健康、应急管理、消防救援等相关部门在日常管理工作中发现擅自改变房屋用途的，要及时书面告知市低效专班，协助做好相关整改工作。

（五）审批及相关行业主管部门对期限届满、逾期未申请延期或延期申请未获许可的，市行政综合执法部门应督促原申请人恢复房屋原用途。

## 七、其他

本办法自发文之日起实施。

# 金华市低效工业用地专项整治领导小组办公室

---

## 关于印发《金华市区临时改变房屋用途管理 实施办法》通知

各县（市、区）人民政府、金华开发区管委会、市直各部门：

《金华市区临时改变房屋用途管理实施办法》已经市政府常务会议审议通过，现印发给你们，请认真执行。

附件：《金华市区临时改变房屋用途管理实施办法》

金华市低效工业用地专项整治  
领导小组办公室  
2022年5月18日



# 金华市区临时改变房屋用途管理实施办法

为进一步规范市区国有土地上房屋临时改变用途管理，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》和《浙江省城乡规划条例》，结合市区实际，制定本办法。

## 一、管理范围

本办法所称的临时改变房屋用途，是指已依法取得不动产权证的国有土地上房屋，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、建筑规模、房屋结构承重体系的基础上，临时改变不动产权证（房屋所有权证）载房屋用途的行为。

不动产权人为临时改变房屋用途的申请人。申请临时改变房屋用途的，应当向不动产所在地资规分局提交下列材料：

- （一）申请人身份证明；
- （二）国有土地使用权和建筑物所有权的权利证书材料（土地证、房产证或不动产权证）；
- （三）申请表。说明临时改变房屋用途的地点、改变用途的原因和理由、具体使用用途、申请期限等；
- （四）房屋质量鉴定报告（报告结论清晰明确）；
- （五）建筑物临时改变用途后经施工图审查合格的建筑施工图（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)住宅临时改为经营性用房的提供相关利害关系人同意意见;

(七)法律、法规规定的其他材料。

## 二、审批流程

临时改变房屋用途审批流程:

(一)申请人向属地资规分局提交书面申请,资规分局组织实地查看并初审,初审通过后,予以受理。

(二)改变房屋用途 200 平方米以下的由资规分局审批;累计改变房屋用途超过 200 平方米或虽然未超过 200 平方米但涉及重大敏感问题的,由区政府(管委会)召集区资规、综合执法、建设、市场监管、生态环境、应急管理、消防救援及属地乡镇(街道)等部门进行联审,并出具联审意见。公安交警、文广旅游、商务、卫健等部门可根据项目类型需要参与联审。

(三)经资规分局审批或区政府联审同意的,应将临时改变房屋用途方案在政府网站或市资规局门户网站和房屋现场公示 10 日。

(四)经公示无异议的,委托评估机构出具经备案的评估报告后,申请人按评估结果缴纳土地收益金。

(五)申请人缴纳土地收益金后,与资规分局签订《临时改变房屋用途协议书》,申领《准予临时改变房屋用途决定书》。

(六)资规分局办理临时改变房屋用途许可后,及时函告相关部门。

申请人取得临时改变房屋用途许可后，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。

《准予临时改变房屋用途决定书》应当载明临时改变房屋的地点、用途、期限和续期要求等内容。

### 三、期限和续期

临时改变房屋用途期限不得超过5年。期限届满确需续期的，申请人应在期限届满前60日内，办理临时改变房屋用途延续手续。临时改变房屋用途总年期原则上不超过7年。

未申请续期或申请续期未获批准的，在期间届满时申请人应恢复房屋用途。

### 四、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。

临时改变房屋用途土地收益金 = (改变用途后土地楼面地价 - 原用途土地楼面地价) × 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。

土地收益金按照批准期限一次性收取。

### 五、禁止情形

有下列情形之一的，禁止临时改变房屋用途：

(一) 已作出征收决定纳入国有土地上房屋征收，以及纳入城市更新、城中村改造或者土地储备计划范围的；

(二) 影响近期建设规划或者控制性详细规划实施以及交

通、市容、安全等的；

（三）房屋局部临时改变用途后，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；

（四）建筑物临时改变用途后对相邻土地、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；

（五）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；

（六）房屋产权与他人共有，未经共有人同意，或者物业管理规定、业主约定明确不得改变房屋用途的；

（七）工业、仓储等建筑改为居住用途、教育用途（高等教育、中等职业教育、中小学教育、特殊教育及幼儿园教育等）和医疗用途的；

（八）人防、停车位等非经营性地下空间改变为经营性用途的；

（九）法律、法规、规章规定的其他情形。

## 六、部门职责

各区政府（管委会）应加强辖区内临时改变房屋用途的日常管理，各级相关部门按职责加强临时改变房屋用途的管理。

（一）资规部门负责临时改变用途行政许可、业务指导和监督检查。

(二) 建设部门负责临时改变用途的房屋消防设计审核、装修和房屋质量监管。

(三) 综合执法部门协同负责日常巡查，对巡查发现擅自改变房屋用途的或相关线索，要及时书面告知相关单位，对相关违法行为进行处理。

(四) 教育、民政、生态环境、卫生健康、应急管理、消防救援等相关部门在日常管理工作中发现擅自改变房屋用途的，要及时书面告知资规和综合执法部门，协助做好相关整改工作。

(五) 资规、综合执法及行业主管部门对期限届满、逾期未申请延期或延期申请未获许可的，应督促原申请人恢复房屋原用途。

## 七、其他

本办法自发文之日起实施。