天台县临时改变房屋用途实施细则(试行)

征求意见稿

　　第一条 为规范房屋使用管理，合理控制和引导我县房屋临时改变用途的行为，根据《中华人民共和国民法典》、《中华人民共和国城乡规划法》、《中华人民共和国土地管理法》、《中华人民共和国城市房地产管理法》、《浙江省城乡规划条例》等法律法规的有关规定，结合我县实际，特制定本细则。

　　第二条 房屋所有权人或者使用权人均应按照房屋所有权证载明的用途使用建筑物，未经同意不得擅自改变房屋用途。确需临时改变房屋用途的，房屋所有权人应按本细则办理临时改变房屋用途的相关手续。

第三条 天台县城乡建设用地范围内国有土地上的有合法产权的房屋临时改变用途的，适用本细则。位于《推进低效工业用地“退二进三”实施范围图表》范围内的工业用地上的房屋临时改变房屋用途按照《天台县推进低效工业用地二次开发的若干意见（试行）》（天政发﹝2013﹞3号）文件执行。

本细则所称的临时改变房屋用途，是指在国有土地上依法建设并投入使用的房屋，因社会经济发展、产业布局提升、城市区域功能优化等原因，在不改变土地用途，不改变建筑规模，不改变房屋主体结构的基础上，临时改变房屋所有权证确定的房屋用途的行为。

1. 临时改变房屋用途各部门审查职责：

县行政审批局负责本事项的行政许可受理、审查和决定；

县自然资源和规划局负责土地收益金的核定；

县税务局负责土地收益金的收取；

县住房和城乡建设局负责历史古建筑物保护和消防验收备案的审查；

县文广旅体局负责文物古迹保护的审查；

县综合行政执法局负责市容市貌和垃圾设施处置的审查；

县公安局负责易燃易爆物品等生产、经营、贮藏的规定审查和对周边道路交通影响的审查；

县应急管理局负责危化品生产、经营场所的审查；

公共建筑物所属的行政主管部门负责是否减弱配套服务和公共服务的功能的审查；

各乡镇街道（办事处）负责结合控规实施计划、拆迁计划、土地储备计划，对是否影响近期建设或影响控制性详细规划实施的审查。

拟临时改变后的用途的行业主管部门，对房屋拟临时改变后的用途是否符合产业发展布局规划或政策导向进行审查：其中县民政局负责养老项目审查，县教育局负责教育项目审查，县卫生健康局负责医疗项目审查，县人力社保局负责技工院校项目审查，县交通运输局负责物流站场项目审查，县商务局负责商贸业项目审查，县文广旅体育局负责文化、旅游项目的审查，县体育事业发展中心负责体育项目的审查，县科技局负责研发项目的审查，县市场监管局负责属地检验检测机构资质认证的审查，县发改局负责其他第三产业项目审查；

第五条 现有房屋经批准临时改变用途的，房屋所有权人应当按规定先行交纳土地收益金。土地收益金由县自然资源和规划局核定，报县政府批准后，由县税务局收取。

第六条 有下列情形之一的，禁止临时改变房屋用途：

（一）影响近期建设或影响控制性详细规划实施的；

（二）位于已作出征收决定纳入房屋征收范围、城中村改造范围或者土地储备计划范围的；

（三）属于文物古迹、历史建筑、纪念性建筑、标志性建筑、具有地方特色和传统风格的建筑物，改变用途后不符合保护要求和影响城市景观的；

（四）存在违法建设未经依法处理完毕的；

（五）不符合房屋结构安全及使用要求，不符合消防、交通、市容、环保、物业管理等相关规定的；

（六）不符合易燃易爆、危化品等生产、经营、贮藏管理规定的；

（七）属于配套服务设施和公共服务设施的建筑，如市政、旅游、农贸市场、邮政电信、医疗、文化、体育、教育、人防、机动车或非机动车场（库）等，临时改变用途后无法满足配套要求的；

（八）房屋不动产权与他人共有未经共有人同意的，或者房屋使用公约、业主公约已有约定申请临时改变用途不符合约定的；

（九）改变用途后对相邻土地、房屋造成影响并影响相关利害关系人合法权益的；临时改变房屋局部用途改变部分不能满足独立使用要求的，或者由此造成房屋剩余部分使用不便并无法取得该房屋使用权人同意的；

（十）工业、仓储等建筑改为公寓、专家楼等成套居住用房的。

第七条 申请临时改变房屋用途按以下程序办理：

（一）房屋产权人向县行政审批局提出书面申请并提交相关材料；

（二）县行政审批局收到申请后，在二个工作日内完成初审及根据具体情况召集县自然资源和规划局、县住建局、县综合行政执法局、县公安局等及相关的部门和乡镇（街道）进行现场联合踏勘，并向申请人核发《受理通知书》（材料不齐的，作出《材料补正告知书》一次性告知申请人补齐相关材料）或《不予受理通知书》。各部门的意见应在联合踏勘后五日内签署《意见单》盖公章后交县行政审批局。

（三）对符合相关条件且不存在本规定第六条所列情形的，由县行政审批局在拟临时改变房屋用途的现场和天台县政务服务网站进行公告，征求利害关系人和公众的意见，公告期不少于十日。公告期间无异议、无投诉或异议、投诉经查证后不符合事实的，申请人补充欠缺材料并符合要求的,由县行政审批局出具《临时改变房屋用途联系单》；

（四）存在本规定第六条所列情形的或在公告期间收到周边利益关系人的异议或投诉，经调查核实不宜进行临时改变房屋用途的，向申请人出具《不予临时改变房屋用途决定书》；

（五）申请人凭《临时改变房屋用途联系单》向县自然资源和规划局申请核定土地收益金金额，报县政府批准后，再向县税务局缴纳土地收益金。属国有资产房屋，经国资主管部门批准，不再另行收取土地收益金。县行政审批局在收到已缴纳土地收益金凭证或国资主管部门批准意见书后，核发《准予临时改变房屋用途决定书》，在政务服务网站公告并通过审批监管交换平台（或OA系统）告知各相关的监管部门。

第八条 申请单位或个人提出临时改变房屋用途规划许可申请，应提交以下资料：

（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、面积、改变用途的原因和理由，具体使用用途，申请临时改变的期限等；

（二）土地、房屋的不动产权属证明（建筑物或土地产权与他人共有的，还需权属共有人共同提出申请或提供共有权人书面同意改变用途的意见）；

（三）具备资质的第三方房屋质量鉴定机构出具的房屋质量安全评估报告（B级以上）；

拟临时改变房屋用途后需进行改造、装修的，需提供具有相应资质的设计单位编制并经审图机构审查通过的总平面图、单体建筑施工图及图审合格书；

1. 住宅临时改变为经营性用房的项目应提供共有权人和利害关系人的同意意见；涉及小区、物业管理的房屋，还应提供物业管理单位或业主委员会的同意意见；
2. 属于行政机关、事业单位、国有企业所有的房屋，应当征得主管部门和实际出资人的同意意见；
3. 属工业、仓储等建筑申请临时改变房屋用途的，应征得相应的乡镇街道、开发区、管委会及经信局的同意意见；
4. 征得拟临时改变用途的后涉及的行业主管部门同意意见；
5. 已缴纳土地收益金凭证；
6. 营业执照（或组织机构代码证）、个人身份证或法定代表人、单位负责人身份证及受委托人的证明材料。

第九条 临时改变房屋用途的期限不得超过五年。期限届满确需延续的，可以在期限届满前六十日内向县行政审批局申请办理延续手续，每次延续期限不得超过两年。未重新申请或重新申请未获批准的，应当自行恢复原房屋用途。

第十条 各监管部门应按照房屋临时改变后的用途加强监管、指导，督促房屋所有权人、使用权人依法办理后续相关审批、备案手续。 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的，相关部门要根据各自监管职责做好监管工作。

第十一条 县行政审批局出具的决定书和建设单位交纳的土地收益金凭证，不得作为改变房屋产权和土地改变登记的依据。

第十二条 临时改变房屋用途的建筑物，原规划批准的房屋使用性质不变，申请人不得擅自扩大经营范围。如因城市建设需要收储或者征收的，仍按原房屋使用功能、原土地用途和原土地使用方式给予补偿，剩余期限的土地收益金予以退还。

第十三条 本规定的行政机关实施行政公告时间以自然日计算、审查和许可时间以工作日计算，不含法定节假日。

第十四条 本规定自2023年 月 日起施行。

附件：

1. 《临时改变房屋用途申请表》
2. 《临时改变房屋用途意见表》
3. 《材料补正告知书》
4. 《临时改变房屋用途联系单》
5. 《不予临时改变房屋用途决定书》
6. 《准予临时改变房屋用途决定书》

附件1

**临时改变房屋用途申请表**

|  |  |
| --- | --- |
| 申请人 |  |
| 法定代表人 |  | 联系电话 |  |
| 委托代理人（选填） |  | 联系电话（选填） |  | 身份证号码（选填） |  |
| 房屋位置 |  |
| 设计单位 |  | 设计负责人 |  |
| 联系电话 |  |
| 原房屋用途 |  | 面积 | ㎡ | 拟改变房屋用途 |  | 面积 | ㎡ |
| 临时改变期限 | 年 |
| 行政许可申请人 | 提交材料真实合法有效，对申请材料实质内容的真实性负责。申请人：法定代表人（或委托代理人）：（签名、公章） 年 月 日 |
| 改变房屋用途的原因和理由： |
| 申报材料、附件及附图名称：1. 土地、房屋的权属证明（建筑物或土地产权与他人共有的，还需权属共有人共同提出申请或提供共有权人书面同意改变用途的意见）；□
2. 房屋安全鉴定报告；□
3. 原设计单位或具有相应资质的设计单位编制的房屋临时改变用途后的方案设计总平面图及单体图纸，并经审图机构审查通过；□
4. 原产权主管部门的意见；□
5. 申请人共幢的其他利害关系人意见；□
6. 属于行政机关、事业单位、国有企业所有的房屋，实际出资人的同意意见；□
7. 属工业、仓储等建筑申请临时改变房屋用途的，应提供相应的开发区、管委会及经信局的同意意见；□
8. 涉及消防、环保、卫生、物业管理等的项目还应提供相应行政主管部门意见；□
9. 已缴纳土地收益金凭证；□
10. 营业执照（或组织机构代码证）、个人身份证明或法定代表人、单位负责人身份证明及受委托人证明材料。□
 |

附件2

临时改变房屋用途征求意见表

|  |  |
| --- | --- |
| 申请人 |  |
| 房屋位置 |  |
| 原房屋用途 |   | 拟变更房屋用途 |   |
| 原房屋的建筑规模 ㎡ | 一层： ㎡二层： ㎡三层： ㎡四层： ㎡五层： ㎡ | 拟变更房屋的建筑规模，建筑面积： ㎡ | 一层： ㎡二层： ㎡三层： ㎡四层： ㎡五层： ㎡ |
| 建筑占地面积： ㎡  |
| 证书编号： |  |  临时改变期限 |  年 |
| （相关）部门意见：  盖章年 月 日 |

附件3

**材料补正告知书**

 ：

你户（单位）申请将位于 （不动产权证： ）处房屋的用途由 临时改变为 用 ，经我局和相关部门现场踏勘审查后，根据《天台县临时改变房屋用途实施细则》(试行)第八条第 项的规定，应补充下列欠缺的材料：

1、 ；

1. ；
2. ；
3. ；
4. ；
5. 。

请你户（单位）在 年 月 日前，将上述材料提交我单位办理临时改变房屋用途事项。

天台县行政审批局

年 月 日

**回 执**

申请人签名（法人）： 年 月 日

本文书一式两份，一份送达申请人、一份申请人签收后由审批局存档

附件4

**临时改变房屋用途联系单**

天台县自然资源和规划局：

 户（单位）申请将位于 （不动产权证： ）处房屋用途由 临时改变为 ，经我局和相关部门审查，拟同意临时改变该处房屋用途为 ，期限为 年。根据《浙江省城乡规划条例》第四十七条：“房屋使用人应当按照建设工程规划许可证确定的用途使用房屋。确需临时改变房屋用途的，应当经城市、县人民政府城乡规划、国土资源主管部门批准，并按照城市、县人民政府的规定交纳土地收益金。”请贵局依照相关规定予以办理。

天台县行政审批局

年 月 日

附件5

天台县行政审批局

不予行政许可决定书

 ：

你（单位）于 年 月 日向本机关申请办理 临时改变房屋用途事项。根据《中华人民共和国行政许可法》第三十八条、《浙江省城乡规划条例》第四十七条和《天台县临时改变房屋用途实施细则》（试行）的规定，经审核，因 ，该申请事项不符合准予许可的要求，决定不予许可临时改变房屋用途。如不服本决定，可以自收到本决定书之日起六十日内，依法向本级人民政府或者上一级城乡规划主管部门申请行政复议，也可以在六个月内直接向人民法院提起行政诉讼。

 天台县行政审批局

 年 月 日

附件6

天台县行政审批局

准予行政许可决定书

 ：

你（单位）于 年 月 日对坐落于 的房屋提出临时改变房屋用途申请。经审查，申请事项符合《浙江省城乡规划条例》第四十七条和《天台县临时改变房屋用途实施细则》（试行）的规定。属我局职能范围，我局已于 年 月 日受理。

 一、提交的材料内容符合法律法规规定要求，根据《中华人民共和国行政许可法》第三十八条第一款、《浙江省城乡规划条例》第四十七条和《天台县临时改变房屋用途实施细则》（试行）的规定，本机关作出准予许可决定。准予 的房屋（不动产权证号： ）用途由 变为 用途。

二、你单位应当按照本许可内容使用房屋，本决定书和你单位交纳的土地收益金凭证，不作为改变房屋产权和土地改变登记的依据。原规划批准的房屋使用功能不变，你单位不得擅自扩大经营范围。如因城市建设需要收储或者征收的，仍按原房屋使用功能，原土地用途和原土地使用方式给予补偿，已经缴纳的土地收益金不予退还。

三、你单位取得本决定书后，应当根据变更后的使用功能，依法办理后续相关审批、备案手续。

四、本次临时改变房屋用途的期限为 年。期限届满确需延续的，可以在期限届满前六十日内向县行政审批局申请办理延续手续，每次延续期限不得超过两年。未重新申请或重新申请未获批准的，应当自行恢复原房屋用途，未自行恢复原房屋用途的由相关部门依法进行查处。

五、请监管部门和乡镇街道进行事中事后监督检查。

 天台县行政审批局

 年 月 日

抄送：各乡镇街道、各相关管理部门