

余姚市临时改变房屋用途操作办法（试行）

第一条（目的依据） 为加强临时改变房屋用途审批工作的管理，根据《浙江省城乡规划条例》《宁波市城乡规划条例》《宁波市城乡规划实施规定》《宁波市临时改变房屋用途管理规定》《余姚市人民政府关于印发调整工业用地结构促进土地节约集约利用的实施办法的通知（试行）》等法规、规章及规范性文件，制定本办法。

第二条（受理范围） 依申请受理本市市域范围内国有土地上的既有合法建筑临时改变房屋用途。

有下列情形之一的，禁止临时改变房屋用途：

（一）属于临时建筑或危房的；

（二）已作出征收决定纳入房屋征收范围、城中村改造范围的；

（三）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；

（四）属于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的；

（五）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上缺陷的；

（六）改变使用功能后，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；

(七) 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；

(八) 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；

(九) 工业、仓储等建筑改为居住用房的；

(十) 取得不动产权登记五年以内的新建建筑；

(十一) 法律、法规、规章规定禁止临时改变房屋用途的其他情形。

第三条（部门职责） 成立余姚市临时改变房屋用途工作领导小组，统筹协调临时改性工作。下设办公室，负责领导小组的日常工作。市自然资源和规划局牵头组织各相关成员单位审核拟改性建筑，具体负责规划和土地管理工作，以及土地收益金的收取和催缴工作；市住建局负责审核拟改性建筑物使用安全和消防工程验收工作；市商务局负责审核拟改性业态对商业布局影响的工作；市市场监管局负责做好申请单位或个人的营业执照核发工作；市综合行政执法局负责对拟改性地块内存在的违章建筑和擅自改变建设工程规划许可证或者不动产权证确定的房屋用途的行为进行查处的工作；宁波市生态环境局余姚分局负责审查拟改性建筑物内拟建项目环境影响评估报告书（表）的工作；市公安局交警大队负责审核拟改性后的业态对交通影响的工作；各相关主管部门审核各自职责内的内容；属地乡镇人民政府（街道办事处、

经济开发区管委会)负责组织联合踏勘和日常巡查工作,并协助相关主管部门做好批后监管工作。对于住宿、餐饮、洗浴、娱乐行业,市市场监管局在核发营业执照时应按照《准予临时改变房屋用途决定书》约定的期限确定执照有效期。市教育局、市民政局、市文广旅游体育局、市卫生健康局和市消防救援大队在核发相关证照时也应按照《准予临时改变房屋用途决定书》约定的期限确定证照有效期。

第四条(土地收益) 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交纳土地收益金。

利用存量房产、土地资源兴办鼓励类经营服务项目的(包括经营性的养老、医疗、健康、文化、教育、体育、信息、研发设计等),可按《宁波市人民政府关于印发宁波市推进存量建设用地盘活三年行动计划(2018-2020年)的通知》(甬政发〔2018〕34号)文件规定享受过渡期土地收益金的优惠政策。本办法施行期间,宁波市人民政府关于过渡期土地收益金的优惠政策发生调整的,按调整后的政策执行。

第五条(手续办理) 临时改变房屋用途按照下列程序办理审批手续:

(1)单位或个人提出申请。单位或个人可向所在的乡镇人民政府(街道办事处、经济开发区管委会)提交申请表、法人身份证、原不动产权证等相关书面资料。本文下发前,已改变用途的,须提交相关的营业执照。将住宅改为经营性用房的,除遵守法律、

法规以及管理规约外，应当经有利害关系的业主同意。

(2) 部门联合审核。为有效提高审批效率，由所在乡镇人民政府（街道办事处、经济开发区管委会）将收到的资料提交办公室，并由办公室确定联合踏勘部门名单。所在乡镇人民政府（街道办事处、经济开发区管委会）根据联合踏勘名单组织现场踏勘。参加踏勘的部门于联合踏勘后五个工作日内出具相应的审核意见并报至办公室汇总。

(3) 公示反馈。临时改变房屋用途方案在政府网站或房屋现场公示 10 日。市自然资源和规划局应当考虑利害关系人的意见，并予以回复，方案公示时间不计入行政许可期限。

(4) 签订协议。对符合使用条件的，由市自然资源和规划局测算约定期限内应收取的土地收益金。并与单位或个人签订临时改性协议，一次性收取土地收益金，缴入市财政专户。

(5) 核发《准予临时改性决定书》。对签订协议并缴纳土地收益金的企业或个人，由市自然资源和规划局核发《准予临时改性决定书》。

第六条（告知相关部门） 市自然资源和规划局核发《准予临时改变房屋用途决定书》之日起三个工作日内，将项目有关情况和《准予临时改变房屋用途决定书》的内容抄告属地乡镇人民政府（街道办事处、经济开发区管委会）和相关主管部门。

第七条（相关手续） 《准予临时改变房屋用途决定书》不得作为改变不动产权（房屋所有权证）记载的房屋用途的依据。

按照临时改变后的用途使用房屋的，单位或者个人应当依法办理房屋安全鉴定、消防安全、环境影响、文物保护等相关审批、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用途期间，因城市建设需要收储或者征收的，按房屋、土地原用途给予补偿，已经缴纳的土地收益金不予退还。

第八条（延续规定） 临时改变房屋用途的有效期限为五年。期限届满仍需继续改性的，单位或个人可在期限届满前六十日内向自然资源和规划部门申请办理延续手续或重新申请办理改性手续。延续次数不得超过两次，每次延期有效期限为两年；重新办理有效期限为五年。办理延续申请时，单位或个人持属地乡镇人民政府（街道办事处、经济开发区管委会）出具的同意继续改性意见和有效期内的房屋安全鉴定报告向市自然资源和规划局提出申请。未重新申请或申请未获批准的，企业或个人应当自行恢复原房屋用途。

第九条（批后监管） 对于完成临时改变房屋用途审批的单位或个人，由属地乡镇人民政府（街道办事处、经济开发区管委会）负责日常监管工作。若改性后的单位或个人发生未按批准用途使用、到期后未办理延期、重办手续或改性终止后未自行恢复原房屋用途等行为的，由属地乡镇人民政府（街道办事处、经济开发区管委会）将相关情况反馈给办公室，办公室及时将掌握的相关线索移交给市综合行政执法局、市住建局和市市场监管局等

相关部门。市综合行政执法局应依据《宁波市城乡规划条例》等有关法规、规章予以查处；市市场监管局对超过有效期的营业执照责令业主予以整改和注销，或按办公室认定的违法情况对已取得的营业执照予以吊销；其他相关主管部门协同做好批后监管工作。

单位或个人可以提前以书面申请的形式提出终止改性申请，提出申请之前需先恢复原房屋用途。

第十条(实施日期) 本办法自 2021 年 5 月 1 日起开始施行。此前已审批项目的批后监管按照此文件执行。

附件：余姚市临时改变房屋用途工作领导小组组成人员

附件

余姚市临时改变房屋用途工作 领导小组组成人员

余姚市临时改变房屋用途工作领导小组组成人员如下：

组 长：常务副市长

副组长：市政府办公室副主任

市自然资源和规划局局长

成 员：市发展改革局局长

市教育局局长

市民政局局长

市司法局局长

市住建局局长

市交通运输局局长

市商务局局长

市文广旅游体育局局长

市卫生健康局局长

市市场监管局局长

市综合行政执法局局长

宁波市生态环境局余姚分局局长

市消防救援大队大队长

领导小组下设办公室，办公室设在市自然资源和规划局，负责领导小组的日常工作，由市自然资源和规划局局长兼任办公室主任，各成员单位分管负责人兼任办公室副主任。