

绍兴市规划局 绍兴市国土资源局 文件

绍市规发〔2017〕28号

关于印发《关于临时改变房屋用途管理的 实施意见（试行）》的通知

各规划分局、国土资源分局：

为加强对临时改变房屋用途的管理，市规划局和市国土资源局在认真研究的基础上，结合我市实际，依据《浙江省城乡规划条例》等法规及规范性文件的规定，制定了《关于临时改变房屋用途管理的实施意见（试行）》。经市政府同意，现将该文件印发给你们，请认真贯彻执行。



2017年7月10日

关于临时改变房屋用途管理的实施意见

（试行）

第一条 为加强临时改变房屋用途的管理，根据《中华人民共和国城乡规划法》、《浙江省城乡规划条例》等法律法规，结合工作实际，制定本实施意见。

第二条 本市市区范围内国有土地上的现有房屋临时改变用途的，适用本规定。各县（市）可以参照执行。

本规定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、产业布局调整、城市区域功能调整等原因，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，临时改变建设工程规划许可或者房屋所有权证确定的房屋用途的行为。

第三条 规划部门负责临时改变房屋用途的规划管理；国土部门负责临时改变房屋用途的土地管理。

第四条 房屋所有权人、政府或主管单位指定的管理（使用）人应当按照建设工程规划许可证确定的房屋用途使用房屋。除依法禁止临时改变房屋用途的情形外，确需临时改变用途的，应当经房屋所在地规划、国土资源行政主管部门审批。

第五条 现有房屋经批准临时改变用途的，房屋所有权人、政府或主管单位指定的管理（使用）人应当按标准交纳土地收益金。

第六条 有下列情形之一的，禁止临时改变房屋用途：

- （一）属于临时建筑或已列入危旧房改造计划的；
- （二）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）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）利用城市市政基础设施、公用设施以及建筑配套设施、为地块配套建设的基础设施和公共服务设施；
- （五）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；
- （六）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；
- （七）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；
- （八）住宅不得改变为经营性用房；
- （九）法律、法规、规章规定禁止临时改变房屋用途的其他情形。

第七条 房屋所有权人、政府或主管单位指定的管理（使用）人申请临时改变房屋用途的，应当向房屋所在地规划部门提交下列材料：

- （一）申请报告或申请表。说明拟临时改变用途的房屋

地点、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、房屋的权属证明；房屋或土地产权与他人共有的，需共有人共同提出申请，或提供共有人书面同意改变用途的意见；

（三）原设计单位或具有相应资质的设计单位设计的建筑物临时改变用途设计图；

（四）城乡规划主管部门认为需要提交的说明、证明的其他材料。

属于行政机关、事业单位、国有企业所有的房屋，应当征得国有资产管理部門同意；对于工业仓储项目，应当征求属地政府（管委会）的意见；其他房屋应当征得权属所有人的同意。

第八条 临时改变房屋用途按照下列程序办理规划审批手续：

（一）规划部门收到申请材料后，及时作出是否受理的决定。受理后，规划部门对房屋临时改变用途是否符合规划要求进行审查，必要时，可召集建设（建管）、消防等相关职能部门或专家进行联合会审，对房屋改变用途进行技术可行性论证。

（二）房屋改变用途涉及到利害关系人权益和公众利益的，应按照规定将房屋临时改变用途方案在本部门门户

网站、房屋现场进行公示，征求利害关系人和公众意见，公示期限为 10 日。

（三）公示期届满后，符合相关条件的，由规划部门将审核情况函告国土部门，并向房屋所有权人出具《临时改变房屋用途联系单》。《临时改变房屋用途联系单》应当载明临时改变房屋用途的年限。

（四）房屋所有权人、政府或主管单位指定的管理（使用）人持《临时改变房屋用途联系单》向国土部门核准并缴纳土地收益金，除非营利性养老服务、文化创意项目等依据上级有关文件要求可免缴的外，按申请改变用途年限，在 15 个工作日内，将土地收益金一次性缴入财政专户。

第九条 土地收益金计算方式为：土地收益金=土地收益金收取标准×改变年限×申请建筑面积。

土地收益金收取标准根据附表确定，试行期暂定 2 年。根据基准地价调整情况，市政府适时进行调整。

第十条 规划部门依据相关材料和交款单据，核发《临时改变房屋用途规划批准书》，并及时将项目有关情况和临时改变房屋用途规划批准书的内容抄告国土、建管、消防、环保、执法等部门。

第十一条 按照临时改变后的用途使用房屋的，除按本规定办理临时改变房屋用途规划审批手续外，建设单位或者

个人还应当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。

《临时改变房屋用途规划批准书》不得作为改变不动产权证（房屋所有权证）记载的房屋用途的依据。

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根据实际时限按实退还。

第十二条 临时改变房屋用途的期限不得超过五年。期限届满确需延期的，应当在期限届满前六十日内向规划部门申请办理延续手续，每次延续期限不得超过两年，未重新申请或申请未获批准的，应当自行恢复原房屋用途，原已取得的证照都需收回或注销。

第十三条 本意见下发之前已经临时改变房屋用途，符合本办法规定要求的，应当在 2018 年 12 月 31 日之前补办规划审批手续，使用期自补办之日起计算；逾期未办理的，或者不符合本办法规定要求的，依法予以查处。

第十四条 本规定自发文之日起试行。

单位：元/年·平方米

表一：

绍兴市区临时改变房屋用途土地收益金收取标准

土地坐落位置 允许临时改变后的用途 临时 土地收益金 标准 改变前的用途	普通商服用地			旅馆业用地		商务办公用地		娱乐康体用地		营利性公共管理与公共服务用地	
	出让工业用地	出让住宅用地	原划拨用地	出让工业用地	原划拨用地	出让工业用地	原划拨用地	出让工业用地	原划拨用地	出让工业用地	原划拨用地
市区Ⅰ级地范围	123	43	127	57	62	42	47	36	40	6	10
市区Ⅱ级地范围	91	19	95	43	46	37	41	27	30	5	9
市区Ⅲ级地范围	56	10	59	27	30	27	30	14	17	4	6
市区Ⅳ级地范围	33	7	35	18	20	20	22	11	13	3	5
市区Ⅴ级地范围	21	5	23	11	13	11	12	7	9	2	4
市区Ⅵ级地范围	4	2	6	3	4	3	4	2	4	1	3
备 注	1、允许房屋临时改变前、后的土地用途，需根据《准予临时改变房屋用途决定书》作出的用途，结合表二的分类标准加以确定； 2、允许临时改变前的用途依据不动产登记（土地登记）中的土地用途为准； 3、原出让住宅用地除临时改为普通商服用地外，不收土地收益金；建设用地大类（一级类）内部之间临时改变房屋用途的，不收取土地收益金；国家、省及市政府相关政策规定可以免缴的，从其规定； 4、允许临时改变后用途为普通商服、市场用地的，土地收益金收取标准需结合楼层差异作楼层地价系数修正，修正系数一层为 1.2，二层为 1.0，三层为 0.8，四层及以上为 0.6； 5、本表中未涉及到的其他性质、类型用地允许临时改变房屋用途需要补交土地收益金情形的，土地收益金标准可按下列公式确定： $\text{土地收益金标准} = (\text{宗地允许改变后用途所对应的评估楼面地价} - \text{宗地允许改变前用途所对应的评估楼面地价}) \times 2.5\%$ 6、本标准适用的市区土地级别范围详见表三及相应的附图。										

表二:

临时改变后的土地用途分类适用范围参考表

临时改变后的土地用途类型	《土地利用现状分类》(GB/T21010-2007)下的用地类型含义		《城市用地分类与规划建设用地标准》(GB50137-2011)下的用地类型含义	
	土地类型含义	对应的土地二级类名称及编码	对应的城市用地类别名称及代码	对应的城市土地用途分类含义
普通商服用地	①指用于商品批发、零售的用地,如商场、商店、超市、加油站等及其附属的小型仓库、车间、工场等的用地	批发零售用地(051)	零售商业用地(B11)	B11: 以零售功能为主的商铺、商场、超市等用地
			批发市场用地(B12)	B12: 以批发功能为主的市场用地
			加油加气站用地(B41)	B41: 零售加油、加气、充电站等用地
	②指单纯提供餐饮的餐厅、饭店、酒吧等用地	住宿餐饮用地(052)	餐饮用地(B13)	B13: 饭店、餐厅、酒吧等用地
	③指洗车场、洗染店、维修网点、理发美容店、洗浴场所、交通售票等其他商服设施用地(含业余学校、民营培训机构、私人诊所、宠物医院等)	其他商服用地(054)	其他服务设施用地(B9)	B9: 业余学校、民营培训机构、私人诊所、宠物医院、汽车维修站等其他服务设施用地
	④独立地段的电信、邮政、供水、燃气、供电、供热等其他公用设施营业网点用地	公共设施用地(086)	其他公用设施营业网点用地(B42)	B42: 独立地段的电信、邮政、供水、燃气、供电、供热等其他公用设施营业网点用地
旅馆业用地	指提供住宿及餐饮等综合服务的各类宾馆、酒店、饭店、旅馆、招待所、会所、度假村以及相关附属设施等用地(不包括单纯提供餐饮的餐厅、酒店、酒吧等)	住宿餐饮用地(052)	旅馆用地(B14)	B14: 宾馆、旅馆、招待所、服务型公寓、度假村等用地
商务办公用地	指企业、服务业等办公用地,及其经营性办公场所用地,包括写字楼、商业性办公场所、金融活动场所和企业厂区外独立的办公场所	商务金融用地(053)	金融保险用地(B21)	B21: 银行、证券期货交易所、保险公司等用地
			艺术传媒用地(B22)	B22: 文艺团体、影视制作、广告传媒等用地

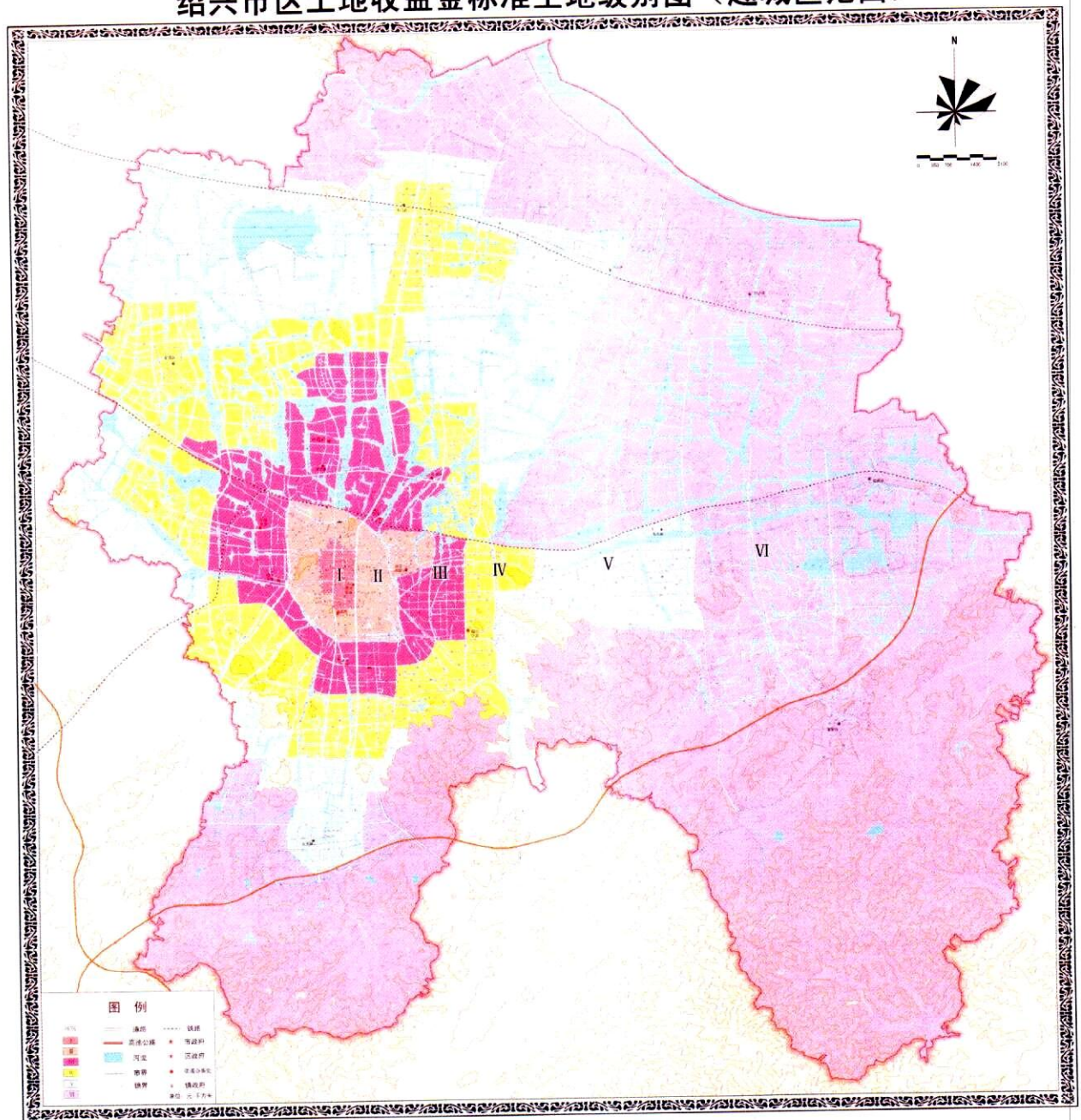
临时改变后的土地 用途类型	《土地利用现状分类》(GB/T21010-2007)下的用地类型含义		《城市用地分类与规划建设用地标准》(GB50137-2011)下的用地类型含义	
	土地类型含义	对应的土地二级类名称及编码	对应的城市用地类别名称及代码	对应的城市土地用途分类含义
	等用地		其他商务用地(B29)	B29: 贸易、设计、咨询等技术服务办公用地
娱乐康体用地	指电影院、剧场、音乐厅、杂技场、赛马场等演出场所, 以及独立地段的游乐场、俱乐部、高尔夫、溜冰场等游乐康体设施用地	文体娱乐用地(085)	娱乐用地(B31)	B31: 剧院、音乐厅、电影院、歌舞厅、网吧以及绿地率小于65%的大型游乐设施等用地
			康体用地(B32)	B32 赛马场、高尔夫、溜冰场等设施用地
营利性的公共管理与公共服务用地	指用于机关团体、新闻出版、科教文卫、风景名胜、公共设施等的土地(除娱乐康体用地外)	公共管理与公共服务用地(08)	公共管理与公共服务设施用地(A)	A: 行政、文化、教育、体育、卫生等机构和设施的用地, 不包括居住用地中的服务设施用地

表三:

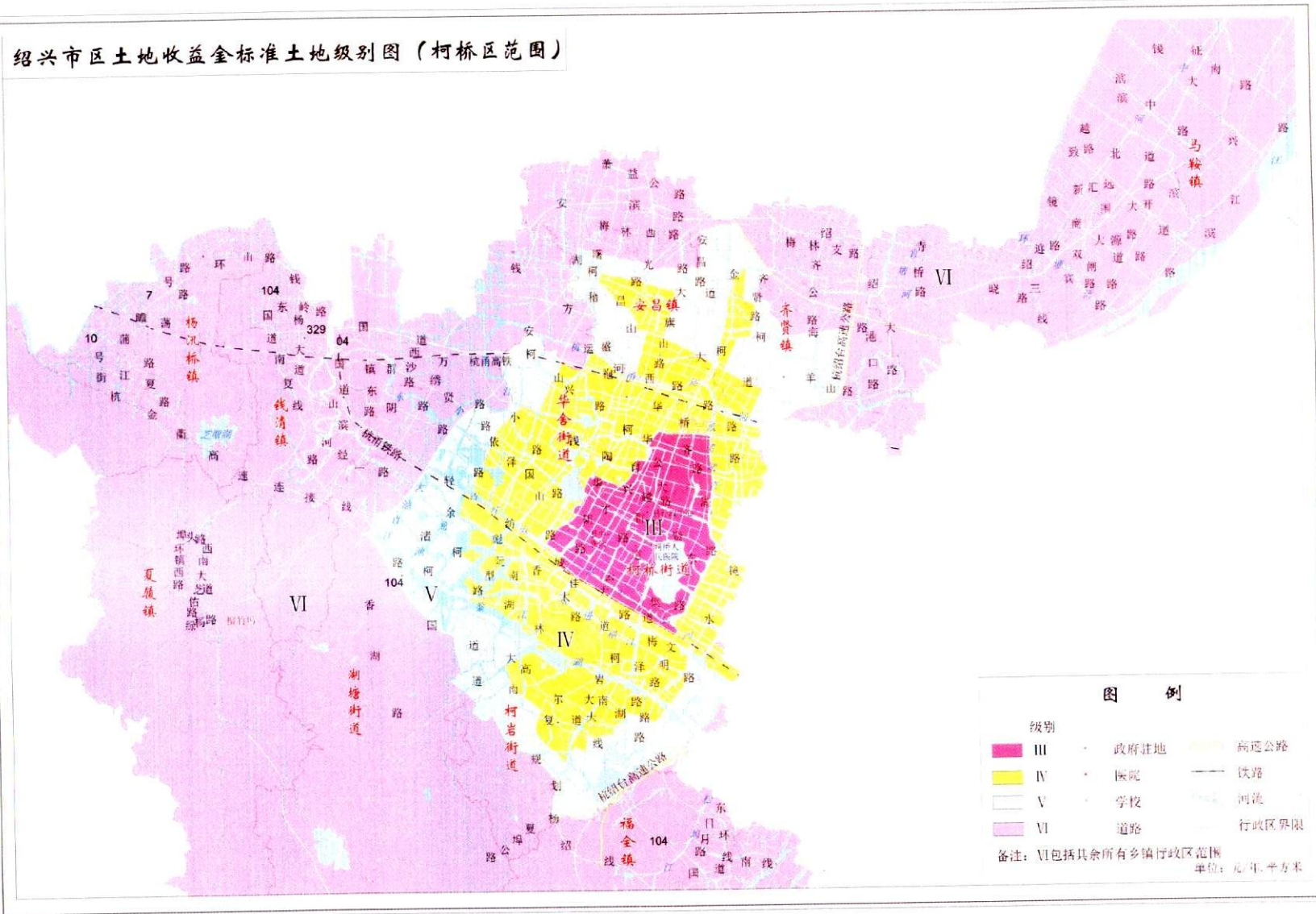
绍兴市临时改变房屋用途土地收益金收取标准适用土地级别范围一览表

土地级别	行政区域	级别范围界线
I 级地	越城区	东至中兴路, 南至延安路-解放路-鲁迅路, 西至府河-胜利西路-日晖弄, 北至上大路-萧山街。
II 级地	越城区	I 级地以外, 东至大沃-西施山路-平江北路-浙东运河-东护城河, 南至淡江-渡船江-风则江, 西至环城西路, 北至萧甬铁路。
III 级地	越城区	I、II 级地以外, 东至迪荡湖-萧甬铁路-舜江路, 南至涂山东路-城南大道-会稽路-二环南路-坡塘江-城南大道, 西至直塘江-鉴湖-二环西路-青甸湖-萧甬铁路-站前大道, 北至狮子口路-大树江-狮子口-下官渡-潞家湾-张万江-洋江西路-解放大道-体育路(规划)-中兴路-湘家荡-下沙盆底;
	柯桥区	瓜渚湖直江-浙东运河-轻纺城大道-柯华路-河-大坂湖-河-兴越路-育才路-钱陶路-笛扬路西侧河-绸缎路南侧河-瓜渚湖直江;
	上虞区	青春路-虹蚌公园-凤山路-曹娥江-舜江东路。
IV 级地	越城区	I、II、III 级地以外, 东至越王路-育贤路-里直江-牛角荡-凤林路(规划)-越东路-窑湾江-萧甬铁路-迎宾路-人民东路-平水东江, 南至会稽山旅游度假区北部山脚-绍甘公路-玉山路(规划)-坡塘路(规划)-张大明山北侧山脚-越城区界, 西至铁路-二环西路-鉴湖-绍齐公路西侧河流-萧甬铁路-越城区界, 北至群贤路-张家潭-黄蒋渡-大庄头-群贤路-汤公路-329 国道-汤公路西侧河流-康宁路北侧河流-利渡江-329 国道;
	柯桥区	III 级地以外, 柯桥区行政边界-鱼渚江-镜水南路-南湖路-梅泽路西侧河-104 国道南复线-镜中路-山脚线-柯岩大道-管委会南侧道路-104 国道南复线-型塘江-鉴湖-大坂湖直江-柯南大道-南大池-新南运河-小佐路-三江河-稽山路西侧河-柯袍路-杭甬运河-安华路-上方山大道-环南路南侧河-稽山路-柯北大道-一旗山路-上方山大道-金柯桥大道西侧河-横河-柯北大道-齐贤路-柯海路-山脚线-上方山大道-镜水路-柯桥区行政边界;
	上虞区	III 级地以外, 龙山公园山脚-铁路-舜江西路-五星路-鸿雁路-曹娥江-江华路-江扬路-三环路-迎宾大道-市民大道。
V 级地	越城区	I、II、III、IV 级地以外, 东至南涛江-海南路(规划)-凤林路(规划)-长水江-窑湾江-萧甬铁路-上樊公路-中山路-三路江-狮子山西、北侧山脚-越城区界, 南至会稽山旅游度假区牛家山西侧山脚-下埠路(规划)-谢墅路(规划)-绍诸高速-栖凫江-玉屏山北侧山脚-河流-玉山路(规划), 西至越城区界, 北至越城区界-329 国道-新闸江-三江路-越东路-马山路;
	柯桥区	IV 级地以外, 柯桥区行政边界-规划杨绍线-104 国道南复线-河流-湖安路-华舍街道行政线-曙光路-安昌路-安华路-杭甬高速-齐贤路-柯北大道-柯海路-杭绍台高速-柯桥区行政边界;
	上虞区	IV 级地以外, 迎宾大道-市民大道-铁路-百谢路-龙山公园-悬岭线-舜耕大道-三环南路-河-亚厦大道-三环路-五星路-博文路-北二路-四环西路-曹娥江-曙兴路-铁路。
VI 级地	越城区	I、II、III、IV、V 级地以外的越城区行政区范围内的其他所有区域;
	柯桥区	III、IV、V 级地以外的柯桥区行政区范围内的其他所有区域;
	上虞区	III、IV、V 级地以外的上虞区行政区范围内的其他所有区域。
备注	级别范围界线详见绍兴市越城区、柯桥区、上虞区临时改变房屋用途土地收益金收取标准土地级别图。	

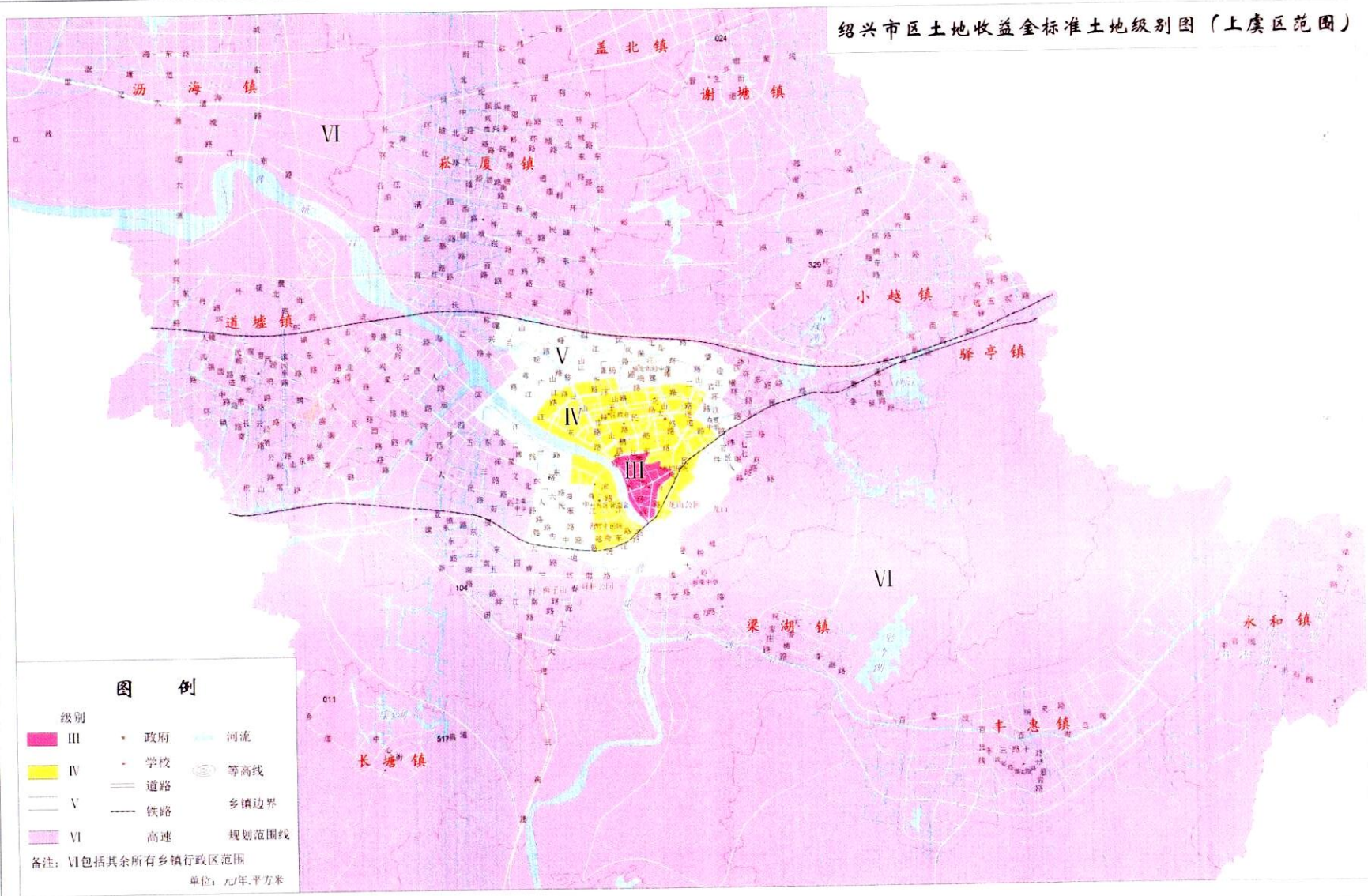
绍兴市区土地收益金标准土地级别图（越城区范围）



绍兴市区土地收益金标准土地级别图（柯桥区范围）



绍兴市区土地收益金标准土地级别图（上虞区范围）



抄送：省住房和城乡建设厅，省国土资源厅，市政府办公室，越城区政府，柯桥区政府，上虞区政府，袍江开发区管委会，滨海开发区管委会，市发改委，市经信委，市财政局，市建设（建管局），市环保局，市国资委，市执法局，市工商局，市消防支队

绍兴市规划局办公室

2017 年 7 月 11 日印发
