

# 松阳县人民政府办公室文件

松政办发〔2024〕3号

## 松阳县人民政府办公室关于印发 松阳县临时改变房屋用途管理办法的通知

各乡镇人民政府、街道办事处，县政府直属各单位：

《松阳县临时改变房屋用途管理办法》已经县政府第67次常务会议研究同意，现印发给你们，请贯彻执行。



（此件公开发布）

# 松阳县临时改变房屋用途管理办法

为有效利用资源，维护市场经济秩序，规范房屋用途，促进城市可持续发展和旧城有机更新，依据《中华人民共和国土地管理法》《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，结合本县实际，制定本办法。

## 一、适用范围

（一）本办法所称临时改变房屋用途，是指临时改变建设工程规划许可证件或其他合法证件（房产证、土地证、不动产权证）载明的房屋用途。

（二）本办法适用于本县域范围内，利用国有土地上现有办公、厂房和其他非经营性房屋，在不改变建筑规模和建筑承重结构，保证结构、消防安全的前提下，临时改变房屋用途从事教育科研、文化体育、医疗卫生、社会福利、商业商务、娱乐康体等服务业活动的情形。其他临时改变房屋用途的情形可以参照本办法规定，结合实际依法处置。

（三）有下列情形之一的，不得临时改变房屋用途：

- 1.房屋或土地产权与他人共有的，未经共有人同意的；
- 2.房屋属于临时建筑或危房的；
- 3.房屋整体、内部或相邻部位违法建设未依法处置，利用违法建设整体或部分进行使用的；
- 4.房屋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；

5.房屋属于文物古迹、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，改变用途不符合保护要求和影响城市景观的；

6.临时改变房屋用途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；

7.临时改变房屋用途会对相邻土地、建筑物造成不利影响或者侵害相关利害关系人合法权益的；

8.房屋无法满足临时改变用途所需相应建筑结构安全和使用功能以及消防安全、环境保护等相关规定要求的；

9.法律、法规规定禁止临时改变房屋用途的其他情形。

## 二、部门职责

自然资源和规划局牵头组织实施，负责临时改变房屋用途的规划管理和土地管理；市生态环境局松阳分局负责环境保护审查；综合行政执法局负责对未经批准擅自改变房屋用途的查处；建设局负责临时改变房屋的结构安全、消防、历史文化名城保护等审查。税务局负责征收临时改变房屋用途土地收益金。

经济商务局、教育局、公安局、民政局、交通运输局、文广旅体局、卫生健康局、应急管理局、市场监管局、开发区管委会、消防救援大队等单位以及属地乡镇（街道），根据各自管理职责，做好临时改变用途房屋和经营行为的审查、管理、监督工作。

## 三、办理程序

（一）申请单位或个人申请临时改变房屋用途需向自然资

源和规划局提出书面申请，并提交下列材料：

- 1.临时改变房屋用途申请表；
- 2.房屋所有权人身份证或者其他证明主体资格合法有效的文件；
- 3.土地、房屋的权属证明；
- 4.由具有相应资质单位出具的建筑结构安全意见或房屋质量安全鉴定报告；
- 5.相关利害关系人的意见；其中，将住宅改为经营性用房的，应当征得相关利害关系人同意；
- 6.如临时改变房屋用途涉及建筑物外立面改造的，提交外立面改造设计方案；
- 7.位于文物保护单位的建设控制地带内的，应当提交县文物行政主管部门意见；
- 8.位于历史文化名城的建设控制地带内的，应当提交县历史文化名城行政主管部门意见；
- 9.依法需要提交的其他材料；

（二）自然资源和规划局受理后，组织所在乡镇（街道）或开发区管委会、市生态环境局松阳分局、建设局、综合行政执法局等单位，对申请临时改变用途房屋进行现场踏勘，出具联合审查意见并提交县政府研究。

如临时改变建筑物用途涉及建筑物外立面改造申请的，应当在审查中一并予以研究。

（三）审查通过的，自然资源和规划局应当按照有关规定

进行公示，征求利害关系人和公众的意见，公示期限为 10 日。

（四）公示届满，无异议的，提交县政府研究后由自然资源和规划局出具《准予临时改变房屋用途决定书》。不符合相关条件的，由自然资源和规划局向申请人出具《不予临时改变房屋用途决定书》。由自然资源和规划局将决定书函告建设局、综合行政执法局、市生态环境局松阳分局等部门。

（五）临时改变房屋用途的最长期限不得超过五年，期限届满确需延续的，可以在期限届满前六十日内向自然资源和规划局申请办理延续手续，每次延续期限不得超过两年。期限届满未重新期限届满申请或申请未获批准的，房屋产权人应当自行恢复原房屋用途。

（六）申请延续临时改变房屋用途的，参照前述办理程序执行。

（七）《准予临时改变房屋用途决定书》不得作为办理房屋产权和土地使用权变更登记的依据，其房屋产权、土地登记用途仍按原批准用途确定。

#### **四、土地收益金**

（一）临时改变房屋用途缴纳土地收益金的具体标准为：  
土地收益金=临时改变用途的年度地价差×临时年限。

（二）土地收益金由税务局依法征收。

（三）收取土地收益金时，自然资源和规划局可委托具有相应资质的中介机构对临时改变用途的年度地价差进行评估，评估时点以申请时间为准。

## 五、监督管理与法律责任

(一) 教育局、公安局、民政局、建设局、文广旅体局、卫生健康局、市生态环境局松阳分局等相关部门应当按照登记的房屋用途和《准予临时改变房屋用途决定书》批准内容依法办理相关许可手续。

(二) 按照临时改变后的用途使用房屋的，除按本办法办理改变用途审批手续外，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。

(三) 临时改变房屋用途的期限届满逾期未恢复原房屋用途的，自然资源和规划局和综合行政执法局应当按照有关法律法规进行监管和处置。

(四) 房屋使用人擅自改变建设工程规划许可证确定的房屋用途的，由综合行政执法局根据《浙江省城乡规划条例》相关规定，依法责令限期改正，没收违法所得，对个人处二千元以上二万元以下的罚款，对单位处一万元以上十万元以下的罚款。

(六) 本办法自 2024 年 2 月 12 日起施行。

---

抄送：县委各部门，人大常委会、县政协办公室，县人武部，县法院，县检察院。

---

松阳县人民政府办公室

2024 年 1 月 12 日印发