

汕头经济特区房屋临时变更用途规划管理办法

(2014年7月7日汕头市人民政府令第155号公布 自2014年9月1日起施行 根据2016年12月3日汕头市人民政府令第172号《汕头市人民政府关于修改〈汕头经济特区既有住宅增设电梯办法〉等16件规章和规范性文件的决定》修正)

第一条 为规范房屋用途管理，根据《中华人民共和国城乡规划法》、《广东省城乡规划条例》等法律、法规的基本原则，结合汕头经济特区（以下简称特区）实际，制定本办法。

第二条 特区范围内房屋临时变更用途的监督管理，适用本办法。

前款所称的房屋临时变更用途，是指对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，在保留原主体结构基础上临时改变其建设工程规划许可确定的用途。

第三条 市城乡规划主管部门负责组织实施本办法，并直接

负责市区房屋临时变更用途的监督管理工作；但区人民政府设置城乡规划主管部门的，由区城乡规划主管部门负责本行政区域内房屋临时变更用途的监督管理工作。

南澳县城乡规划主管部门负责本行政区域内房屋临时变更用途的监督管理工作。

国土资源、土地储备、房屋征收、房产、环境保护、公安、公安消防、城市综合管理、城市管理行政执法、文化、交通、住房和城乡建设、工商、食品药品监督管理等行政管理部门按照各自职责，做好房屋临时变更用途管理的相关工作。

第四条 任何单位或者个人不得擅自变更房屋用途，确需临时变更的，应当向城乡规划主管部门申请办理规划审批手续。

第五条 房屋临时变更用途的期限不得超过五年。需要继续变更使用的，应当在期限届满六十日前重新提出申请。

第六条 申请临时变更房屋用途的，应当符合下列条件：

- （一）符合城乡规划管理要求；
- （二）符合建筑物使用的实际需要；
- （三）符合建筑安全、城市景观、交通、消防、环境保护、物业管理等方面的管理规定和技术规范；
- （四）没有本办法第七条规定的不予批准的情形。

第七条 申请临时变更用途的房屋有下列情形之一的，不予批准：

（一）属于农贸市场、邮政电信、医疗、教育、文化、体育、市政、人防、停车库（位）等规划配套服务设施的；

（二）属于公共活动空间的；

（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，变更用途不符合保护要求的；

（四）已纳入房屋征收范围、城市近期建设改造范围、土地储备计划范围的，或者属于危房的；

（五）未经共有产权人、相邻建筑物产权人或者周边其他利害关系人同意的；

（六）被依法查封的；

（七）物业管理规约明确不得变更用途的；

（八）局部变更房屋用途时，变更部分不能满足独立使用要求的，或者影响剩余部分使用的；

（九）自竣工验收合格之日起未满五年的，但临时变更用途符合所在区域控制性详细规划的除外；

（十）其他依法不得变更用途的情形。

第八条 房屋临时变更用途的，应当由房屋产权人向城乡规划主管部门申请，并提供下列材料：

（一）申请书，说明拟临时变更用途的房屋地点、变更用途的理由和原因、具体使用用途、变更期限等内容；

（二）申请人身份证明；

（三）房屋权属证明和房屋安全鉴定结论；

（四）具有相应建筑设计资质的单位出具的关于建筑安全、消防、交通等方面的设计说明和技术论证报告；

（五）房屋改造设计方案及相应图纸；

（六）房屋的共有产权人、相邻建筑物产权人或者周边其他利害关系人的意见；将住宅变更为经营性用房的，还应当提供本住宅楼内所有业主的意见；

（七）承诺书，承诺房屋临时变更用途期间，因城市建设需要收储或者征收的，按房屋原用途和土地原用途给予补偿；

（八）其他必要的证明材料。

第九条 房屋临时变更用途按照以下程序办理规划审批手续：

（一）城乡规划主管部门自受理申请之日起三个工作日内在本部门门户网站、行政服务中心办公场所、房屋现场，将申请人、

房屋原用途、拟临时变更用途、房屋用途变更有关图纸等内容公示三十日以上；

（二）公示无异议或者异议已经协调解决的，城乡规划主管部门应当在七个工作日内进行审查，并根据具体情况征求国土资源、土地储备、房屋征收、房产、环境保护、公安、公安消防、城市综合管理、文化、交通、住房和城乡建设、工商、食品药品监督管理等行政管理部门的意见，必要时组织专家论证；

（三）城乡规划主管部门结合征求意见和专家论证的情况，认为申请材料需要修改完善的，提出修改完善意见，告知申请人按照修改完善意见和其他行政管理部门的意见对申请材料进行修改完善，并自受理修改完善后的申请材料之日起七个工作日内作出决定；不需修改完善的，应当自征求意见或者专家论证结束之日起七个工作日内作出决定；

（四）城乡规划主管部门审查同意临时变更房屋用途的，应当出具准予临时变更房屋用途决定书；需要补交地价款的，应当先函告国土资源行政管理部门，在申请人补交地价款后出具准予临时变更房屋用途决定书。

城乡规划主管部门在审查中认为房屋临时变更用途申请不符合本办法规定条件的，应当作出不予批准决定，书面告知申请

人并说明理由。

第十条 经批准临时变更房屋用途但需要补交地价款的，申请人应当向国土资源行政管理部门申请办理临时改变土地用途手续并补交地价款。

第十一条 准予临时变更房屋用途决定书应当载明房屋临时变更用途期间，因城市建设需要收储或者征收的，按房屋原用途和土地原用途给予补偿。

第十二条 城乡规划主管部门批准临时变更用途的房屋涉及外立面装修的，应当在准予临时变更房屋用途决定书中予以确认。

第十三条 城乡规划主管部门批准房屋临时变更用途的，应当在本部门门户网站公告三十日以上；房屋位于实行城市管理相对集中行政处罚权制度的区域内的，应当抄送城市管理行政执法部门。

第十四条 房屋经城乡规划主管部门批准临时变更用途后，使用该房屋从事有关活动依法需要取得其他行政审批的，应当向有关行政管理部门办理相应审批手续。

第十五条 本办法实施前未经城乡规划主管部门批准擅自变更房屋用途的，应当自本办法实施之日起六个月内补办相关手

续，变更期限自批准之日起计算；逾期未补办手续的，按擅自变更房屋用途处理。

第十六条 未经批准擅自变更房屋用途的，由城乡规划主管部门责令限期改正，并按改变用途部分的建筑面积处每平方米一百元以上二百元以下的罚款。

前款规定由城乡规划主管部门实施的行政处罚，在实行城市管理相对集中行政处罚权制度的区域，由城市管理行政执法部门负责实施。

第十七条 本办法自 2014 年 9 月 1 日起施行。