BZHD01–2020–0001

宁波市镇海区人民政府办公室文件

镇政办发〔2020〕2号

宁波市镇海区人民政府办公室

关于印发镇海区工改商项目管理办法的通知

各镇人民政府、街道办事处，区政府各部门、各直属单位：

《镇海区工改商项目管理办法）》已经区政府常务会议审议通过，现印发给你们，请认真贯彻执行。

　 宁波市镇海区人民政府办公室

2020年1月9日

镇海区工改商项目管理办法

为加强对工改商项目的管理,妥善处置存量项目，从严控制新增项目，根据有关法律法规和上级相关文件精神，结合我区实际，制定本办法。

第一条（项目定义）本办法所称工改商项目是指暂未列入改造计划区域的工业和仓储企业，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、不改变房屋结构承重体系的基础上，经审查批准，允许其临时改变房屋用途用作商业经营的现代服务业项目。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。

第二条（部门职责）区现代服务业发展领导小组办公室（设于区商务局，下称区服务业办）负责组织部门联席会议，对项目进行联审；区自然资源规划分局负责工改商项目的土地管理和规划管理；各职能部门根据各自部门职责履行对工改商项目的审批和行政管理；项目所在镇（街道、园区）负责辖区内工改商项目的日常监管。

第三条（办理流程）工改商项目按照下列程序办理相关手续：

项目所有权人向所在镇（街道、园区）提交工改商项目申请，说明工改商项目的房屋地点、改变用途的原因和理由、具体使用用途、申请工改商的期限等；

（一）项目所在镇（街道、园区）在征询相关利害关系人的意见后，上报区服务业办；

（二）区服务业办受理后，召集区发改局、区自然资源规划分局、区建设交通局、区经信局、区生态环境分局、区市场监管局、区综合行政执法局、区应急管理局、交警大队等部门和项目所在镇（街道、园区），召开部门联席会议进行项目联审，提出联审意见并出具联席会议纪要。对于涉及建筑面积2万平方米及以上或者其他社会影响较大的工改商项目，需提交区政府常务会议审议后实施；

（三）区自然资源规划分局履行工改商项目的规划和土地审批；项目所有权人按照临时改变用途年限，一次性缴纳土地收益金；

（四）各职能部门依据区自然资源规划分局核发的《准予临时改变房屋用途决定书》办理相关行政许可手续。

第四条（土地收益）经批准后的工改商项目，由项目所在镇（街道、园区）负责督促项目所有权人缴纳土地收益金，区自然资源规划分局负责征收，区财政局负责将土地收益金的区留存部分全额补助给项目所在镇（街道、园区）。土地收益金标准为：项目所在区域商业用地基准楼面地价与原用途用地基准地面地价的差价×2.5%×改变用途年限。

工改商项目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。

第五条（禁止情形）有下列情形之一的，禁止开展工改商项目：

（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）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；

（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）法律、法规、规章规定禁止的其他情形。

第六条（延续规定）工改商项目的期限不得低于一年且不得超过五年。期限届满确需延期的，应当在期限届满前六十日内向所在镇（街道、园区）提出延续申请，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项目，为失效项目。

第七条（已批项目）本办法发布前已获批的工改商项目，涉及土地收益金补缴的，应当在本办法发布之日起九十日内补缴土地收益金并向所在镇（街道、园区）重新提出申请；其他项目应当在已上缴土地收益金到期前六十日内向所在镇（街道、园区）重新提出申请。未重新申请或申请未获批准的项目，视为失效项目。

第八条（失效项目）区服务业办将失效项目抄送所在镇（街道、园区）及区自然资源规划分局、区综合行政执法局、区市场监管局等相关职能部门，项目所有权人应当自行恢复原房屋用途，拒不履行的，区现代服务业发展领导小组成员单位根据各自职责，依法处置。

本办法自2020年1月9日起施行。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。2015年7月31日印发的《镇海区工改商项目管理办法》（镇政办发〔2015〕92号）同时废止。

宁波市镇海区人民政府办公室　　　　　 　 2020年1月9日印发