

# 珠海市既有临时改变旧工业建筑使用功能 项目分类处置办法

## 第一章 总 则

**第一条** 为促进我市产业空间布局优化和结构调整，提高土地使用效益，妥善处置既有临时改变旧工业建筑使用功能项目（以下简称“既有临改项目”），结合珠海实际，根据《珠海经济特区城市更新管理办法》等有关规定，制定本办法。

**第二条** 本市行政区域范围内既有临改项目的分流处置及监管等工作适用本办法。

本办法施行前，参照《珠海市临时改变旧工业建筑使用功能项目管理实施意见》（珠府办〔2013〕24号文）审批的项目，可参照本办法实施分流处置。

本办法所称既有临改项目，是指本办法施行前，经政府部门批准实施，在符合建筑结构、消防安全的前提下，对旧工业建筑不改变建筑物主体结构、产权人、土地用途、供地方式、土地使用年限等，临时改变使用功能，按新的功能进行建筑装修和使用的城市更新项目。

本办法所称各区，含横琴新区、各行政区及经济功能区。

本办法所称旧工业建筑，包括工业用地上的厂房及配套建

筑。

**第三条** 各区城市更新行政主管部门负责既有临改项目核查、批后监管、地价评估及追缴工作，配合市自然资源局分局办理地价收缴手续。

各区城市管理和综合执法行政主管部门负责既有临改项目未取得建设工程规划许可证、未按照建设工程规划许可证许可内容建设、擅自变更批准建筑使用功能、违规加建或明确为超出批准使用期限等行为的依法查处工作。

各区产业行政主管部门负责既有临改项目违反产业管理有关规定行为的查处工作及联合执法、惩戒工作。

市自然资源局各分局负责既有临改项目的地价收缴手续办理及改变建筑功能行为的认定。

市、区政府其他相关职能部门应当依据职权，积极配合开展既有临改项目违法违规行为的联合执法及惩戒工作。

本办法所称批准使用期限，是指既有临改项目经区城市更新行政主管部门批准实施临时改变建筑使用功能的有效期限。

**第四条** 既有临改项目批复文件未明确批准使用期限的，自首次批准之日起算，已超过5年（含）的，批准使用期限至本办法施行之日止；否则，批准使用期限为5年。

既有临改项目批复文件已明确批准使用期限的，按照批复文件执行。

本办法所称批准之日，以批准实施临时改变建筑使用功能的

项目批复文件印发之日为准。

**第五条** 既有临改项目分流处置应由其不动产权利人向区城市更新行政主管部门提出申请。存在多个不动产权利人的，可共同申请或委托其中一个不动产权利人办理各项申请事项。

## 第二章 分流处置

**第六条** 既有临改项目批准使用期满的，应自期满之日起停止使用，并采取本办法第七条规定方式之一进行分流处置。

**第七条** 既有临改项目的分流处置方式如下：

（一）拆建更新。符合现行政策规定条件的，可实施拆建更新。

（二）改建更新。实施改建更新的，应符合政策规定条件，且符合以下情形之一：

1. 更新方向符合现行控制性详细规划主要规划功能；
2. 更新方向与现行控制性详细规划主要规划功能同属商业服务业设施用地大类；
3. 更新方向为新型产业、工业园区配套的职业学校或技工学校、或公共管理与公共服务用地；
4. 位于村生产留用地范围内，且保留划拨土地使用权性质及生产留用地土地用途不变。

（三）交由政府征收、收回或协议收购。具备以下条件的，

优先实施政府征收、收回或协议收购，收购补偿标准另行研究制定：

1. 已列入政府征收、收回或协议收购计划；
2. 更新方向为公共管理与公共服务用地，且未能实施改建更新或拆建更新。

（四）恢复按不动产权证登记的建筑使用功能予以使用。未能按照本款第（一）、（二）或（三）项规定实施的，应当及时恢复按不动产权证登记的建筑使用功能予以使用。

**第八条** 符合以下情形之一的既有临改项目申请实施改建更新，可按照控制性详细规划修正程序或修改程序调整控制性详细规划：

（一）更新方向与现行控制性详细规划主要规划功能同属商业服务业设施用地大类；

（二）更新方向为新型产业、工业园区配套的职业学校或技工学校、或公共管理与公共服务用地；

（三）位于村生产留用地范围内，且保留划拨土地使用权性质及生产留用地土地用途不变。

**第九条** 区城市更新行政主管部门服务窗口按照《珠海市城市更新项目申报审批程序指引（试行）》（珠府〔2018〕44号）第五条规定受理既有临改项目分流处置申请材料。

申报拆建更新或改建更新的，区城市更新行政主管部门及相关部门按照珠海市城市更新项目申报审批程序有关规定受理及

审批。不符合拆建更新或改建更新情形的，区城市更新行政主管部门应当在审查意见形成之日起3个工作日内予以退件，并书面告知申请人退件理由，指引其按照本办法规定申报其他分流处置方式。

申报政府征收、收回或协议收购的，区城市更新行政主管部门转区国有土地上房屋征收主管部门或土地储备机构处理。不具备政府征收、收回或协议收购条件的，区城市更新行政主管部门应当在区国有土地上房屋征收主管部门或土地储备机构回复意见之日起2个工作日内予以退件，并书面告知申请人退件理由，指引其按照本办法规定申报其他分流处置方式。

申报恢复按不动产权证登记的建筑使用功能予以使用的，由区城市更新行政主管部门登记备案，不需实施审批。

**第十条** 申请按本办法第七条规定第一款第（一）、（二）或（三）项规定实施分流处置的既有临改项目类项目，存有以下情形之一的，须开展土壤污染状况调查：

（一）用途变更为住宅、公共管理与公共服务用地的；

（二）土壤污染状况普查、详查和监测、现场检查表明有土壤污染风险的建设用地地块；

（三）拟收回土地使用权的、已收回土地使用权的以及用途拟变更为居住用地和商业、学校、医疗、养老机构等公共设施用地的下列地块：

1. 从事过有色金属冶炼、石油加工、化工、焦化、电镀、制

革等行业生产经营活动，以及从事过危险废物贮存、利用、处置活动的用地；

2. 有色金属矿采选、医药制造、铅酸蓄电池制造、废旧电子拆解、危险废物处置和危险化学品生产、储存、使用等行业企业用地；

3. 火力发电、燃气生产和供应、垃圾填埋场、垃圾焚烧厂和污泥处理处置等用地。

**第十一条** 独立宗地且按照批准临改建筑工程报建方案实施改建更新的，可以原经批准的报建方案替代更新单元规划方案实施报批。

共用宗地符合《珠海经济特区城乡规划条例实施办法》规定条件可分割用地实施改建更新的，分割用地申报审批手续与改建更新审批手续可按以下方式合并办理：

（一）在申报主体资格认定申请时一并提交业主同意用地分割的意愿材料；

（二）在申报主体资格认定申请材料部门会审时一并开展用地分割申请事项部门会审工作；

（三）在申报主体资格公示时一并进行用地分割公示；

（四）用地分割纳入在更新单元规划方案及供地方案批复内容；

（五）依据更新单元规划方案及供地方案批复，一并办理用地分割及改建更新涉及的产权证变更、规划、用地、建设等各项

手续。

**第十二条** 须按相关规定进行公开表决，但具备下列情形的，申请改建更新时，不需提交公开表决材料：

- （一）以村生产留用地整宗用地申请；
- （二）保留划拨土地使用权性质及生产留用地土地用途不变；
- （三）原申请实施临时改变建筑使用功能时已按相关规定公开表决通过；
- （四）按照批准临改建筑工程报建方案实施改建更新。

### 第三章 项目监管

**第十三条** 区城市更新行政主管部门应在本办法施行之日起5日内向既有临改项目不动产权利人核发公函，公函包括但不限于内容：

- （一）告知本办法规定，给予分流处置指引；
- （二）通知其在有效期限内选择相应的分流处置方式并按本办法相关规定提出申请；
- （三）告知后果，逾期未提出申请的，不再受理其申请，批准使用期满后统一按照本办法第七条规定第一款第（四）项处置。

本条前款所称有效期限，起始日期为按本办法施行之日起算第6日，截止日期按照以下方式确定：

（一）批准使用期限在本办法施行之日起算 60 日以前（含）到期的，截止日期为本办法施行之日起算第 30 日；

（二）批准使用期限在本办法施行之日起算 60 日以后到期的，截止日期为批准使用期限到期之日起算前推第 30 日。

**第十四条** 区城市更新行政主管部门应在本办法印发之日起 5 个工作日内，将辖区内既有临改项目以下情况函告区城市管理和综合执法行政主管部门、产业行政主管部门及其他相关部门开展巡查监管：

（一）具体位置；

（二）实施主体；

（三）不动产登记土地用途及建筑使用功能等情况；

（四）批准临时改变的建筑使用功能及批准使用期限等情况；

（五）其他区城市更新行政主管部门或城市管理和综合执法行政主管部门认为需一并告知的情况。

**第十五条** 《珠海市人民政府关于印发珠海市城市更新项目地价计收办法的通知》（珠府〔2019〕60 号）施行之日起处于批准使用期限未到期且符合应计收地价情形的既有临改项目，应予以追缴地价。

追缴地价起算时间为 2019 年 9 月 12 日，截止时间为批准使用期限到期之日。计价标准按照《珠海市人民政府关于印发珠海市城市更新项目地价计收办法的通知》（珠府〔2019〕60 号）

的有关规定处理。用于计价的批准年限按应计价天数÷365 取值。

**第十六条** 区城市更新行政主管部门应在本办法施行之日起 3 个工作日内清理涉及追缴地价的既有临改项目清单及地价收缴起止时间、计价土地用途及相应计价面积、地价金额等相关具体情况，告知既有临改项目不动产权利人在规定期限内缴交地价，告知市自然资源局分局并配合市自然资源局分局地价办理收缴手续，实施地价追缴。

**第十七条** 既有临改项目不动产权利人应当在地价追缴告知书印发之日起 60 日内一次性缴清地价款。

逾期未缴清地价款的，由市自然资源局分局按照相关规定程序实施催缴，经催缴仍未缴交的，则采取司法途径处置，并按相关规定计收违约金。

**第十八条** 市自然资源局分局应当在既有临改项目缴清地价款之日起 2 日内向区城市更新行政主管部门提供地价缴纳凭证等资料。

**第十九条** 区城市更新行政主管部门应在本办法施行之日起 5 个工作日内，与批准使用期限未到期的既有临改项目实施主体签订项目实施监管协议，并依据项目实施监管协议及相关规定要求进行项目实施监管。涉及产业的，区产业行政主管部门应参与签订项目实施监管协议，并对违反协议约定或产业管理有关规定的行为予以查处。

区城市更新行政主管部门应当在项目实施监管协议签订之日起 2 日内将项目批复文件及项目实施监管协议等材料一并报

区城市管理和综合执法行政主管部门备案。

本办法所称项目实施监管协议，由区城市更新行政主管部门按照省、市有关范本及规定内容要求，结合具体项目产业管理有关要求等编制。

**第二十条** 批准使用期限未到期的既有临改项目存有以下情形之一的，区城市更新行政主管部门应在本办法施行之日起5个工作日内责令其立即停止使用，并按照本条第二款规定予以限期整改，逾期未完成整改的，在整改期限到期之日起5个工作日内撤销其项目批复文件：

- （一）未签订项目实施监管协议；
- （二）未办理项目地价补缴手续；
- （三）未按批准功能施工或使用；
- （四）存在违反产业管理有关规定行为。

属于本条前款第（一）、（二）项规定情形的，应在本办法施行之日起10日内补办手续；属于本条前款第（三）项规定情形的，应在本办法施行之日起10日内恢复按批准功能施工及使用；属于本条前款第（四）项规定情形的，应在本办法施行之日起10日内停止违反产业管理有关规定的行为。

**第二十一条** 批准使用期限未到期的既有临改项目存有以下情形之一且批准临时改变的建筑使用功能为学校、医院、社会福利设施的，区城市更新行政主管部门应在本办法施行之日起5个工作日内撤销其批复文件，责令其立即停止使用，并限期按照

本办法第七条规定第一款第（一）、（三）或（四）项申请分流处置：

（一）从事过有色金属冶炼、石油加工、化工、焦化、电镀、制革等行业生产经营活动，以及从事过危险废物贮存、利用、处置活动的用地；

（二）有色金属矿采选、医药制造、铅酸蓄电池制造、废旧电子拆解、危险废物处置和危险化学品生产、储存、使用等行业企业用地；

（三）火力发电、燃气生产和供应、垃圾填埋场、垃圾焚烧厂和污泥处理处置等用地。

**第二十二条** 批准使用期限未到期的既有临改项目存有以下情形之一的，区城市更新行政主管部门应在本办法施行之日起5个工作日内撤销其批复文件，责令其立即停止使用，并限期采取本办法第七条规定方式之一申请分流处置：

（一）未办理房屋安全鉴定；

（二）未取得临时建筑工程规划许可；

（三）项目竣工后未按有关规定办理建设工程各项验收手续。

**第二十三条** 既有临改项目存有以下情形之一的，区城市更新行政主管部门应及时移送区城市管理和综合行政执法主管部门、产业行政主管部门及市自然资源局分局予以依法查处，并视需要移送公安、住房和城乡建设、市场监管、工商、税务等相关

部门予以联合执法及惩戒：

（一）项目批复文件已被撤销，且在项目批复文件撤销之日起仍继续使用的；

（二）未经批准续期，且在本办法施行之日起仍继续使用的。

属于前款第（一）项规定情形的，处罚起计时点为项目批复文件撤销之日；属于前款第（二）项规定情形的，处罚起计时点为本办法施行之日。

#### 第四章 附 则

**第二十四条** 本办法由珠海市自然资源局负责解释。

**第二十五条** 本办法自2020年8月25日起施行，有效期至2025年8月24日。