附件：

长春市既有工业（物流仓储）用地性质、

建筑物使用功能变更管理暂行办法

（征求意见稿）

为进一步加强工业（物流仓储）用地性质、建筑物使用功能的变更管理，规范企业经营行为，保障人民群众的生命财产安全，依据《中华人民共和国城乡规划法》、《中华人民共和国土地管理法》、《长春市变更建筑物房屋用途、土地用途许可管理暂行办法》（长府办发〔2015〕41号）等法律法规及规范性文件，结合我市实际，制订本暂行办法。

一、本意见适用范围为长春市辖区内，利用已办理不动产登记并取得国有不动产权属证书的工业（物流仓储）用地及建筑物，进行用地性质、建筑物使用功能变更从事商业、商务等经营性活动的行为。

二、属下列情形的, 用地性质、建筑物使用功能不予变更：

（一）列入近期旧城改造、棚户区改造和成片开发范围的项目；

（二）要求变更为住宅的项目；

（三）要求变更进行产权分割、销售转让的项目；

（四）要求变更进行房地产开发的项目；

（五）不动产权属证书记载为分摊用地的（同一宗地，分割办证，多个业主共同拥有或按份拥有土地使用权），未征得全体产权人（或买受人）同意的；

（六）申请用地及建筑物部分改变用途的；

（七）不符合相关法规、规范的；

（八）相关部门认定的其他情形。

三、用地性质、建筑物使用功能变更符合长春市国土空间规划要求，由企业或个人提出变更申请，经城区政府、开发区管委会审核同意，并提出土地有偿使用方式（出让或租赁）意见后，报市储备出让领导小组会议审议。

以出让方式使用土地，利用既有土地及既有建筑进行改建、扩建或新建的，由市规自局重新出具规划条件，并签订《国有建设用地土地使用权出让合同》。土地出让年限不得超过变更前剩余出让年限及新用途法定最高年限，并按照现时点地价及政策补缴土地出让金。建设单位暂不具备经济条件的，可以租赁方式使用土地，申请建筑物使用功能临时变更。

四、工业（物流仓储）用地性质、建筑物使用功能变更的，只能自持经营，不得分割销售，不得进行房地产开发建设。依据长春市国土空间规划，可以进行房地产开发建设的，土地经收储后应履行招拍挂出让程序。

五、用地性质、建筑物使用功能变更不符合长春市国土空间总体规划要求的，但确属完善生产性服务业及区域公共服务配套设施，且不影响近期规划建设实施的，经属地城区政府、开发区管委会审核同意，企业或个人可以申请以租赁方式使用土地，申请建筑物使用功能临时变更，土地租赁方式设定为年缴纳。

六、建筑物使用功能临时变更，不可以申请办理不动产变更登记。如因城市建设需要征收的，按原不动产登记的相关内容给予补偿。

七、建筑物使用功能临时变更应履行审批程序，具体由市政数局牵头，发改、规自、建委、环保、房管、应急等部门配合制定。

八、未经批准擅自改变用地性质、建筑物使用功能的，未按照《长春市变更建筑物房屋用途、土地用途许可管理暂行办法》（长府办发〔2015〕41号）和本暂行办法办理相关许可手续的建设项目，由属地城区政府、开发区管委会负责督查整改，各行管部门按照相应职责，履行监察责任。

九、本规定自2021年X月X日起实施。