

珠府办〔2013〕24号

珠海市人民政府办公室关于印发珠海市 临时改变旧工业建筑使用功能 项目管理实施意见的通知

横琴新区管委会，各区政府（管委会），市府直属各单位：

《珠海市临时改变旧工业建筑使用功能项目管理实施意见》业经市人民政府同意，现印发给你们，请认真贯彻执行。执行中遇到问题，请径向市城市更新办公室反映。

珠海市人民政府办公室

2013年6月14日

珠海市临时改变旧工业建筑使用功能 项目管理实施意见

为全面提升我市综合功能、促进产业空间布局优化和结构调整、提高土地使用效益，根据《国务院办公厅关于加快发展服务业若干政策措施的实施意见》（国办发〔2008〕11号）和《广东省人民政府关于加快发展我省服务业的实施意见》（粤府〔2008〕66号）关于旧工业建筑用于发展现代服务业的鼓励措施，结合珠海实际，提出如下意见：

一、临时改变旧工业建筑使用功能项目是指对旧工业建筑在符合建筑结构、消防安全的前提下，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。

二、本意见适用于规划保留的工业园区范围外的旧工业建筑。具体情形包括：

（一）暂未能按照城市规划整体实施城市更新的旧工业建筑。

（二）不符合控制性详细规划的功能或其他要求，但申请时政府暂无征收需要的旧工业建筑。

（三）尚未编制控制性详细规划区域范围内的旧工业建筑。

三、旧工业建筑改造主要用于：

（一）市政及公用事业。包括公共服务设施、市政配套基础

设施及公益事业项目。

（二）现代服务业。包括酒店、写字楼、研发设计、现代物流业、信息服务业、总部经济、文化创意产业、现代旅游业、商务会展产业、金融服务业及大型商贸中心或专业市场商业服务业。

（三）高新技术产业。

四、临时改变旧工业建筑使用功能的项目一般不得增加建筑面积。因完善自身建筑使用功能需要，确需加建附属设施的，按新的建筑功能办理临时建筑规划许可手续。加建附属设施的结构、形式和材质应采用永久性建筑标准，加建的建筑面积不得超过改造前该项目合法建筑面积的 10%，且不大于 1000 平方米。

五、临时改变旧工业建筑使用功能项目加建的建筑面积不办理产权登记。今后实施整体改造涉及政府征收时，以原房地产权证登记的建筑使用功能、建筑面积、土地使用年限等作为补偿依据。临时改变功能及增加建筑面积的投入，无论使用期限是否逾期，均不作补偿。

六、临时改变旧工业建筑使用功能项目（包括原有地上合法建筑物和经批准加建的临时建筑）不另行计补地价。

七、临时改变旧工业建筑使用功能项目申报、审批和续期按照《珠海市城市更新项目申报审批程序规定（试行）》执行。各区（功能区）城市更新主管部门在出具此类改建项目审核意见前，应告知项目单位规划情况以及可能产生的经济风险和损失，并要

求项目单位按照规定内容出具书面承诺。相关审批部门在项目批复文件中应注明规划情况以及项目单位的承诺情况。

八、临时改变旧工业建筑使用功能项目的使用期限为两年。到期后，项目单位应向相关部门申请续期。在符合本规定第二条情形的前提下，相关部门可以办理续期手续。每次续期一般不得超过两年。加建的临时建筑使用期限与主体建筑的使用期限相同。

九、本意见自印发之日起 30 日后施行。此前公布的有关规定与本意见不一致的，以本意见为准。

十、本意见由市城市更新管理办公室负责解释、修订。

公开方式：主动公开

抄送：市委各部委办局，市人大办，市政协办，市纪委办，珠海警备区，市中级人民法院，市检察院，口岸查验各单位，各人民团体，各新闻单位，中央和省属驻珠海有关单位。

珠海市人民政府办公室

2013 年 6 月 17 日印发
