

泉州市人民政府办公室文件

泉政办〔2021〕12号

泉州市人民政府办公室关于印发中心市区 商业办公项目变更为酒店项目暂行规定的通知

各县（市、区）人民政府，泉州开发区、泉州台商投资区管委会，
市人民政府各部门、各直属机构，各大企业，各高等院校：

《中心市区商业办公项目变更为酒店项目暂行规定》已经市政府第114次常务会议研究通过，现印发给你们，请抓好贯彻落实。

泉州市人民政府办公室

2021年3月29日

（此件主动公开）

中心市区商业办公项目变更为 酒店项目暂行规定

为进一步化解商业办公用房库存，补齐酒店短板，促进片区集聚发展，根据相关法律法规，经市政府同意，现制定我市中心市区商业办公项目变更为酒店项目暂行规定如下：

一、本规定适用于泉州市中心市区（鲤城区、丰泽区、泉州开发区清濛园区）范围内，已建成并取得不动产权证（国有土地使用证）的商业办公项目（已分割产权的除外）。洛江区、泉州台商投资区可参照执行。

二、项目用途变更应符合下列条件：

- （一）申请人与产权使用人一致；
- （二）应当征得利害关系人（含项目已售房产的买受人、抵押权人）同意；
- （三）须成立独立的酒店经营法人公司；
- （四）已按原出让合同和监管协议约定完成税收等承诺，或已按规定补足税额、缴纳违约金；
- （五）项目应具备以栋为单元的单独运营管理条件，且独立占地，并满足功能变更后的建筑结构、消防设计和交通组织要求。

三、有下列情形之一的项目不予办理用途变更：

- （一）通过总部政策取得的办公项目，以及工业项目中的配套办公用房；
- （二）存在违法违规用地或建设行为未处置到位的；

- (三) 应依法收回国有建设用地使用权的；
- (四) 变更内容不符合控制性详细规划的；
- (五) 未按原出让合同和监管协议履行承诺的建设项目。

四、项目用途变更按以下程序办理：

(一) 申请初审。申请人向属地区级政府（含泉州开发区管委会，下同）提出申请。属地区级政府应组织区属发改、财政、自然资源、住建、生态环境、商务、文旅、公安、城市管理等职能部门，对项目是否符合申请条件和变更的安全性、必要性和可行性进行初审。在征求相关利害关系人意见后，由属地区级政府出具初审意见（含酒店的规模、档次等要求）。

(二) 审查论证。经属地区级政府初审同意的，申请人应随附原建筑主体设计单位或其他具有相应资质等级的设计单位出具的改造方案，通过市行政服务中心“多评合一”平台报送审查论证，由市资源规划局会同相关部门和专家参照新建项目标准进行审查论证。经审查论证通过的，依法进行公示 7 个工作日。

(三) 研究审定。公示期满无异议或有异议处置完毕的，由市资源规划局将相关材料（改造设计方案、审查结论）上报市政府用地联席会和地价委员会研究。

(四) 签订合同。经市政府研究同意后，市资源规划局拟定用途变更文件报市政府批准后，由市资源规划局与申请人签订土地出让补充合同，申请人按规定补交土地出让金。属地区级政府与申请人签订履约协议，重新约定税收。

(五) 变更办理。申请人按项目基建程序依法办理后续相关

建设审批手续。变更办理和改造期间，不动产权转移、登记、抵押暂予冻结。

五、用途变更按照新用途的市场评估价与最近一年相同土地级别公开出让最高成交价，取其高价；旧用途土地价格按旧用途的市场评估价与原成交价，取其低价；以二者差价拟定应补交的土地出让金，前者价格低于后者价格，不予退还差价。

六、划拨用地项目应按程序补办出让后方可申请变更用途。

七、建筑用途变更后，使用期限与原使用期限保持一致。

八、签订的补充合同和履约协议应约定申请变更的建筑面积必须办理整体产权，整体自持、转让和抵押，不得分割销售。

九、属地区级政府应加强批后监管，组织区属住建、文旅、商务、城市管理、自然资源、生态环境、市场监管、公安、税务等相关职能部门，加强对变更用途项目建设、运营等全链条监管，严禁产生类住宅、违法违规改变土地性质和建筑功能、违法违规销售等问题；严肃追究相关部门履职未到位的责任。

十、本规定自发布之日起实施，有效期 2 年，由泉州市自然资源和规划局负责解释。

抄送：市委办公室、市委各部门，省部属驻泉各单位，泉州军分区，各人民团体。

市人大常委会办公室，市政协办公室，市监委，市中级人民法院，市人民检察院。

各民主党派泉州市委会，市工商联。

泉州市人民政府办公室

2021 年 3 月 30 日印发

