

诸暨市人民政府文件

诸政发〔2018〕54号

诸暨市人民政府关于进一步加强 商业、商务类建设项目管理的实施意见

各镇乡人民政府，各街道办事处，市政府各部门：

为进一步加强我市商业、商务类项目的建设管理，促进我市房地产市场健康平稳发展，根据《中华人民共和国城乡规划法》、《中华人民共和国城市房地产管理法》等法律法规的规定，结合我市实际，特提出以下实施意见。

一、严格控制商业、商务类项目建设，商业、商务类项目的规划建设必须符合市域总体规划的功能布局要求，符合控制性详细规划等上位规划的控制要求。市发改或招商部门负责项目准入严格把关。

二、严格控制新建商业、商务类项目的规划审批与分割销售。

以下商业、商务类项目，一律不得分割销售：

- （一）未经公开出让的项目；
- （二）以酒店、旅馆类出让或审批建设的项目；
- （三）企业退二进三项目（通过公开出让实施的项目除外）；
- （四）其他不允许分割销售的项目。

三、除规划条件中明确和土地出让合同中约定的项目外，商业、商务类建设项目不允许建设带居住功能的用房。商业、商务类建设项目应严格按规划用地性质和规划许可开发、建设、销售、使用，严禁改变为居住用途。

四、项目引进单位在拟定招商协议时必须按照土地出让合同、规划设计条件约定分割销售等相关内容。

五、规划行政主管部门负责用地规划选址、规划条件拟定，在规划设计条件书中明确用地性质（明确至小类）、自持和分割销售等详细要求。国土资源管理部门负责土地出让，并在招拍挂公告、土地出让文件中明确和约定上述要求。在规划设计条件、土地出让文件中未明确和约定允许分割销售的项目，一律不得分割销售。

六、除规划设计条件、土地出让文件中特别约定外，商业、商务类建设项目可分割销售部分最小分割单元建筑面积不得小于 **300 m²**。房地产开发企业、房屋所有权人不得擅自对商业、商务类建设项目最小分割销售单元进行再次分割转让。

七、规划行政主管部门在工程规划许可审批时，应根据规划

设计条件、土地出让文件、项目引进协议等相关材料对项目分割销售相关内容进行审查，审批文件中应增加有关自持和分割销售要求的附件，载明分割销售原则、划定和明确允许销售部分和自持部分的面积和位置。房地产管理部门根据规划审批相关附件发放预售证，同时将有关附件备案。不动产登记部门根据申请人提供的规划许可有关分割销售的附件等材料核发产权证。

八、对不允许建设带居住功能用房的商业、商务类项目，应严格按照公共建筑的相关标准进行审批，并符合以下要求：

（一）建筑内部平面布置不得出现住宅、公寓等居住建筑形式，建筑立面应具备公共建筑的外立面形式与建筑特点，禁止出现阳台、飘窗等功能；各权属单元内禁止设置厨房、卫生间及可能改变用途的资料间、储藏室、管道井（包括公共走廊部分）等。确有必要的，每个标准层不得超过 3 个带独立卫生间的分割单元，但标准层面积小于 600 m² 的，带独立卫生间的分割单元不超过 1 个（酒店类建筑除外）。

（二）除集中设置且具有公共出入通道的食堂外，不得设置厨房，不得违规铺设燃气管道。燃气供应单位不得违反规定擅自供气。

九、设计单位应严格按照建设工程规划要求、有关设计规范和标准、以及本意见相关规定进行设计；施工图审查机构要严格施工图审查；施工、监理、装修单位应严格按照设计规范、标准和经核准的施工图进行施工、监理。

十、商业、商务类建设项目应使用经过地名管理部门审批的

标准地名。开发建设单位及销售中介机构在建设、销售时使用的广告宣传、楼书中不得暗示具有居住功能。

开发建设单位在房屋预售、销售时应向购房人明示房屋的规划设计用途、土地使用年限等详细情况，并在购房合同中予以明确。

十一、商业、商务类项目的使用应符合规划使用性质和不动产权利证书上载明的土地用途，房屋所有人、使用人不得擅自改变。对擅自改变用途的，由有关部门按照相关法律法规予以处罚。商业、商务类项目在人口户籍管理、水电气公用事业收费等方面不得参照住宅执行。

十二、建设、建管、规划、国土、市场监管、综合行政执法、公安、消防等部门应按照本意见要求，根据部门职责及审批权限开展日常审批、监管，严格按照批准的工程规划许可要求进行跟踪与监督，及时查处违法行为。

建筑业行政主管部门应加强对项目设计、施工图审查、施工、监理和装修单位的监督检查，发现有违反本意见规定建设行为的，按照《中华人民共和国建筑法》、《建设工程质量管理条例》、《建设工程勘察设计管理条例》等有关法律法规予以查处。

规划行政主管部门在进行竣工规划核实时，应核实建设项目是否符合批准的规划用途，发现有涉嫌违反本意见规定建设行为的，暂缓办理竣工规划核实，并及时函告综合行政执法部门。

房屋测绘机构应加强图件核验和现场踏勘，在勘测成果中对相应建筑内部功能作详细表述，发现有违反本意见规定建设行为

的，暂缓办理房产测绘备案手续，并及时函告综合行政执法部门。

国土资源管理部门在进行不动产登记时应按规定加强对申请登记的不动产进行核实，必要时应进行实地查看，发现有涉嫌违反本意见规定建设行为的，暂缓办理不动产登记，并及时函告综合行政执法部门。

综合行政执法部门应根据各部门函告情况，第一时间组织调查核实。经认定存在违反本意见规定行为的，责令开发建设单位限期整改；拒不整改的，暂停办理相关手续，并依照《中华人民共和国城乡规划法》等有关法律法规予以查处，处罚信息纳入本市企业信用信息系统。

地名管理部门要做好商业、商务类建设项目标准地名登记工作，并做好日常监管检查。

市场监管部门要加强对商业、商务类建设项目销售广告宣传的监督管理，发现有违反本意见规定行为的，依法进行查处。对违规代理商业、商务类房屋销售或者虚假宣传房屋用途的中介机构，按照相关法律法规予以查处。

对违规设置燃气管道的商业、商务类建设项目，综合行政执法、建设、消防部门要按照相关法律法规对建设单位和燃气供应单位予以查处。

十三、加强商业、商务类项目的物业管理。可分割销售的项目，应按规定缴纳物业专项维修资金和物业保修金，开发建设单位对持有和销售的项目负有组织和进行物业管理的责任。所属镇乡（街道）对物业持有者和租赁者负有社会管理职责。

十四、物业服务企业发现业主有违反本意见规定行为的，应及时制止；对不听劝阻的，应及时报告综合行政执法部门。对未按要求履行相关管理职责的物业服务企业，建设部门应及时予以查处。

十五、本意见自发文之日起实施。**2012**年**5**月**3**日发布的《诸暨市人民政府关于印发进一步规范市城东中心区内国有出让商业办公类经营性项目规划设计与管理的若干规定的通知》（诸政发〔**2012**〕**44**号）、**2013**年**9**月**22**日发布的《诸暨市人民政府办公室关于规范商业办公等非住宅类项目经营管理的有关意见》（诸政办发〔**2013**〕**179**号）、**2014**年第**5**号以及**2016**年第**4**号市城乡规划管理委员会纪要中涉及分割销售办证的内容同时废止。本意见实施前已通过公开出让的商业、商务类项目，继续沿用原有规定并结合《诸暨市人民政府办公室关于对部分存量商业、商务类项目分割销售问题的处置意见》办理。

诸暨市人民政府

2018年**12**月**14**日

（此件公开发布）

抄送：市委各部门，市纪委，市人大，市政协，市人武部，市
法院，市检察院，市级各群团。

诸暨市人民政府办公室

2018年12月14日印发
