

海南省自然资源和规划厅 海南省住房和城乡建设厅 海南省市场监督管理局关于加强商业、 办公类建设项目全过程管理的意见

各市、县、自治县人民政府，洋浦经济开发区管委会：

为加强我省商业服务业用地及混合用地上建设的商业、办公类建设项目管理〔具体指《国土空间调查、规划、用途管制用地用海分类指南（试行）》明确的二级类中商务金融用地（0902）、其他商业服务业用地（0904）上建设的商业、办公类项目，以下简称商办类项目〕，遏制将上述项目变相改造为具备长期居住功能的“类住宅”建筑的行为，切实发挥公共设施基本功能，维护健康有序的房地产市场秩序，经省委、省政府同意，现提出如下意见：

一、规范建设项目土地出让要求

市场主体应当严格按照批准的规划用途进行开发、建设、销售和使用，严禁擅自改变规划用途。进一步加强规划实施监督管理，严格规范规划调整和审查审批程序，坚决维护规划的严肃性和权威性。

自然资源和规划主管部门要依据经批准的控制性详细规划严格落实规划条件等要求，在土地供应时，应会同有关部门，明确规划条件、对赌条款等各项要求，并将其作为土地出让条件载入招拍挂交易文件。要加强土地出让合同、对赌协议签订和履约情况的跟踪监管。对未按照土地合同和对赌协议约定的条件进行

建设的，要依法追究责任。

二、严格建筑设计要求

建设项目在申请建设工程规划许可时，行政审批主管部门应严格按照土地用途及用地规划条件对设计方案进行审查。商办类项目建筑设计方案应当符合以下要求：

（一）平面功能标注不得出现“公寓”“卧室”“客厅”等住宅类功能描述。

（二）建筑平面形体应规整，应采用公共走廊、公共卫生间方式布局，不得采用住宅套型设计形式。外立面应具有明显的公共建筑形态和特点。

（三）盥洗室、卫生间、茶水间或饮水供应点、阳台（含露台）及各类型管井、烟道、风井等应集中设置（首层商铺除外）。阳台（含露台）、空中花园等应与公共走廊、电梯厅等公共空间相连，不得在套内设置。

（四）不得预留、违规增设可作为住宅用途的排水、排污、排烟等管位（道）、孔洞。除集中设置的食堂以及商业用途项目作为餐饮功能使用的区域外，不得设置燃气设施和厨房，在设计方案中应明确予以注明。

三、加强建设工程施工和竣工验收管理

住房城乡建设主管部门要在图审、施工、联合验收等环节加强监督管理，督促建设、设计、施工（含精装修）等单位落实主体责任，不得弄虚作假，不得预留、违规增设可作为住宅用途配套设施的条件，不得违规增设结构梁、结构楼板、插层等。

建设单位应严格按照土地出让合同和核准的规划设计方案

要求开发建设。设计单位应根据相关规范标准以及核准的规划设计方案要求，进行建筑单体设计和施工图设计。施工图审查机构应将建筑设计方案要求纳入图审内容，对施工图设计文件严格审查。建设工程质量安全监督机构要加强对项目的工程建设过程质量安全监管，重点加强建筑主体、承重结构和消防等方面监管，在办理项目竣工验收手续时，严格按照规定要求把关核验。行政审批主管部门应当严格按照规划条件和建设工程规划许可内容进行现场核实。

四、加强销售登记环节管理

行政审批主管部门要加强商办类项目房屋性质、最小销售面积等预售方案的审核把关，对不符合预售管理要求的，严禁发放预售许可证。商办类项目可产权分割销售最小单元建筑面积不得小于 300 平方米。

房产部门要加强销售现场公示监管，督促开发企业在销售现场设立公示牌，向购房对象明示房屋的规划用途、土地使用年限、物业服务费、水电气费标准（按照商业标准收费）以及配套建设指标等情况，告知购房对象严格按照规划用途使用，不得擅自改变用途，并在认购书和购房合同中与购房对象明确约定，提醒买受人购买的产品非住宅性质。商办类项目在办理不动产登记环节不得按照住宅类房地产进行登记。

市场监管部门要规范商办类项目发布广告行为，加大对开发企业发布的销售广告、开展宣传等行为的检查力度。广告中不得出现将商办类项目宣传具有住宅功能等内容，对开发企业和中介机构发布的违法广告或虚假宣传行为依法予以查处。

五、切实履行监督检查职责

自然资源和规划、住房城乡建设、行政审批、综合执法、市场监管等部门要加强联动，联合开展监督检查，依托海南省工程建设项目审批管理系统，将项目建设工程设计方案推送至图审、施工、竣工验收等审查审批业务，同时将建设项目全过程审批业务数据实时回流至省“多规合一”信息综合管理平台，实现项目建设全链条、全过程闭环监管。

各职能部门加强对商办类项目的日常巡查，对擅自修改设计方案、不按要求报审、不按施工图施工、虚假宣传违规销售等违法违规行为要依法依规查处，将失信信息纳入海南自由贸易港信用信息共享平台。

六、其他要求

各市县要认真贯彻本意见要求，落实主体责任，加强本市县域内出现的“类住宅”项目建设行为的监督管理，在招商引资过程中明确相关政策和要求，从源头制止建设“类住宅”项目违法违规行为，建立健全商办类项目管理长效机制。对《国土空间调查、规划、用途管制用地用海分类指南（试行）》明确的三级类中零售商业用地（090101）、批发市场用地（090102）的项目建筑设计方案参照本意见第二条规定执行，并严禁旅馆用地（090104）建设项目分割销售和不动产登记。

以康养、总部经济等之名建设的项目参照执行，坚决防止借康养、总部经济等之名圈地变相开发商品住宅。

本意见自印发之日起实施。市县政府已颁布类似文件，但与本意见不一致的，应执行本意见规定。本意见印发实施前已批未

建的项目，不符合本意见要求的，应修改建筑设计方案，并重新核发规划、施工许可证；对在建未售的项目，从房型设计以及水、电、燃气配套等方面进行全面检查，发现建设行为违反本意见的，应责令整改，经相关部门联合验收通过后方可销售。

海南省自然资源和规划厅

海南省住房和城乡建设厅

海南省市场监督管理局

2021年10月12日

（此件主动公开）

海南省自然资源和规划厅办公室

2021年10月12日印发
