

# 海南省自然资源和规划厅 海南省住房和城乡建设厅文件 海南省市场监督管理局

琼自然资规〔2024〕2号

## 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优化调整 商业、办公类建设项目 管理工作的意见

各市、县、自治县人民政府：

为发挥我省商业服务业用地及混合用地上建设的商业、办公类项目功能[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” ]，维护我省健康有序的房地产市场秩序，结合我省房地产有关调控政策，在坚决遏制商办类项目变相开发建设成“类住宅”项目的前提下，对我省商办类建设项目管理工作进行优化调整，现提出如下意见：

### **一、严格建筑设计要求**

商办类项目应严格落实有关公共建筑设计规范和标准，外立面应具有明显的公共建筑形态和特点。不得采用住宅套型设计形式及标注住宅类功能描述；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。

### **二、优化调整销售政策**

在坚持不得将商办类项目变相开发建设成为“类住宅”项目的前提下，由各县市落实城市主体责任，因城施策优化调整本地区商办类项目销售政策，并合理确定商办类项目产权分割销售最小单元建筑面积。

### **三、加强全过程监管**

各县市自然资源和规划、住房城乡建设、市场监管、综合执法、行政审批及营商环境等主管部门要履行商办类项目监管职责，依法依规开展土地供应、规划审批、施工建设、销售登记等环节的监管行为，加强日常检查和沟通联动，形成全过程监管的合力。对商办类项目擅自修改设计方案、不按经图审的施工图进行施工、违规按“类住宅”宣传和销售等违法违规行为严肃查处，并将有关企业失信信息纳入相关信用监管平台，实施失信惩戒。

#### **四、分类稳妥施策**

本意见印发前，已取得土地使用权的存量商办类项目，由各市县根据项目土地供应、规划审批、施工建设等实际情况，做好政策衔接，分类稳妥施策。其中对于未取得建设工程规划许可证和施工许可证的“未批未建”项目，按照本意见内容执行；已取得建设工程规划许可证但未取得施工许可证的“已批未建”项目，以及已取得施工许可证但未取得商品房预售许可证的“在建未售”项目，尚可局部调整设计方案或套型的，可由业主单位申请，经有关部门审查符合条件后，按程序办理相关变更审批手续，设计方案局部调整应严格按照本意见第一条规定执行，业主单位不申请调整设计方案或套型，仍按原方案执行。各市县可结合本地区实际，细化落实分类政策措施。

#### **五、其他要求**

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一条规定执行。除解决历史遗留问题的产权式酒店、酒店式公寓用地外，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。

本意见的有关问题由省自然资源和规划厅、省住房城乡建设厅、省市场监管局负责解释。

《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》（琼自然资规〔2021〕12号）同日不再执行。

本意见自2024年5月15日起施行，有效期5年。



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

2024年4月1日

（此件主动公开）

---

海南省自然资源和规划厅办公室

2024年4月3日印发

---