

佛山市自然资源局
佛山市住房和城乡建设局
佛山市城市管理和综合执法局
佛山市市场监督管理局

文件

佛自然资通〔2019〕450号

佛山市自然资源局等四部门关于进一步加强
服务型公寓规划建设管理规范商务办公类
项目管理和销售行为的通知

各区人民政府，市有关单位：

为进一步加强服务型公寓和商务办公类项目规划建设管理，

规范销售行为，维护健康有序的房地产市场秩序，结合我市实际，现就有关事项通知如下：

一、加强服务型公寓建设管理

（一）明确界定服务型公寓用地性质

服务型公寓，是指在国有的商业用地（B1）或规划可兼容商业用地（B1）上建设，具备可住宿、休息空间的商业类旅馆建筑。其用地性质为旅馆用地（城市用地分类代码为 B14），产权年限为 40 年。

（二）严格落实规划要求

自然资源部门在出具规划条件时，应当严格按照控制性详细规划要求和《佛山市城市规划管理技术规定》的用地分类明确用地性质，注明服务型公寓比例及设置要求，并纳入土地出让合同。规划条件和土地出让合同未约定的，不得规划建设服务型公寓。

（三）严格执行设计要求

1. 服务型公寓的建筑平面一般采用通廊式布局。
2. 服务型公寓建筑标准层层高不超过 3.6 米，如超过 3.6 米，计容建筑面积计算按照《佛山市城市规划管理技术规定》（2015 修订版）附录三第 3 条第 9 项确定。其建筑立面参照公共建筑

进行设计，阳台不得外挑并应当封闭，设置空调室外机、热水器等设备的，应当做隐蔽处理。

3. 服务型公寓按不低于公寓建筑面积的千分之二设置管理用房，管理用房最低不少于 50 平方米，最高不超过 300 平方米。

4. 应当在规划总平面图中明确服务型公寓的建筑具体位置，并在规划指标中明确服务型公寓的计容建筑面积。在建设工程规划许可时应当逐套注明为服务型公寓。

二、严格规范商务办公类项目的管理和销售

(一) 明确商务办公类项目用地性质

商务办公类项目是指在金融保险、艺术传媒、技术服务等综合性办公用地上建设的开发项目，用地性质代码为 B2。

(二) 规范项目空间设置

商务办公类建筑每一分隔单元的套内面积不得小于 200 平方米（首层除外）。建筑平面布局不得采用住宅套型设计，不得设置厨房等居住空间，卫生间等必须集中设置，不得预留、违规增设可用于住宅用途的排水、排污、排烟及燃气等管道。

(三) 加强销售现场信息公示

房地产开发企业在销售商务办公类项目时，应当在项目销售现场大堂、公示栏、门口、沙盘附近等显著位置公示商务办公类

项目重要信息提示。重要信息包括但不限于以下内容：土地性质、土地使用年限、规划条件、功能用途、公共配套设施、水电费标准、前期物业管理费，是否具备直接入户、入学和使用燃气等条件。

房地产开发企业在与购房者签订的认购书、买卖合同等文件时，必须明确将上述重要信息写入相关文件或其附件中。

（四）规范宣传广告信息发布

房地产开发企业及经纪机构应当如实发布项目销售广告，不得发布虚假信息。商务办公类项目，不得宣传推广具有居住功能。

（五）严格规范网签合同备案手续

将第二条第（三）项所述重要信息作为商品房买卖合同补充协议的必要内容，购房者手抄“本人已知悉该项目为非居住功能的□□□□□□（按合同中注明的商品房规划用途填写），清楚所购商品房规划用途”并签名或盖章确认，补充协议作为商品房买卖合同的附件。

房地产开发企业在录入商品房网签信息时，需将上述经购房者签名确认的附件上传网签系统，存档备查，并由区房产交易机构或不动产登记机构在办理网签购房合同备案时查核。

（六）明确不动产权登记要求

在办理不动产权登记证书时，房屋用途应当严格按照建设工程规划许可证用途进行登记。

三、切实履行监督检查职责

（一）自然资源部门在建设工程规划条件核实过程中，应当严格按照审批图纸对现场进行核对，发现未按照审批图纸进行建设、存在违法改扩建行为的，应当依法移送城管执法部门处置。

（二）住建部门在建筑施工监督管理过程中，发现项目施工现场与有关部门审批确认的规划、设计、施工图纸等资料不一致的，应当立即要求项目停工整改；在商品房预售许可（现售备案）审批过程中，收到自然资源、城管执法等部门认定存在违法改建、扩建行为的书面函件，暂停预售许可（现售备案）审批。

（三）城管执法部门按照职能对违反城乡规划管理相关法律、法规、规章规定的行为进行查处。

（四）市场监管部门依法对发现存在虚假宣传广告行为的房地产开发企业、中介机构进行查处。

四、附则

（一）本通知印发实施前已出具规划条件的项目按原规划条件和各区原管理要求执行。

(二) 本通知由市自然资源局、市住房和城乡建设局负责解释。

(三) 本通知自印发之日起执行，有效期为三年。

(四) 本通知所称“不超过”“不低于”“不得小于”不包含本数。



佛山市自然资源局



佛山市住房和城乡建设局



佛山市城市管理和综合执法局



佛山市市场监督管理局

2019年12月31日