

《关于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》 政策解读

一、制定背景和必要性

（一）背景

在互联网经济发展对实体商业市场冲击较大的背景下，随着经济环境和经营环境变化，我市商业发展模式发生较大转变，商业库存积压。2016 年国家提出供给侧结构性改革“三去一降一补”的政策背景下，开发企业为促进商业物业去化，转型开发价格低廉、需求较大的“类住宅”产品，供给端有去化需求。

广佛两城深度融合，地理位置特殊，在佛山区位优势突出，宜商宜居环境优势明显，佛山市承接大量广州外溢居住需求，广佛交界区域住房市场供不应求，也为商业办公用地建设销售类住宅提供了巨大市场。我市近年来人口持续增加，2018 年新增常住人口 24.9 万人，创下 8 年新高，新进入我市工作生活人群也面临着购房压力，公寓产品的出现在保障基本居住需求，平衡房价方面具有一定积极意义，需求端有居住需求。

（二）必要性

据统计，截至 2019 年 8 月底，全市国有商业、商办用地建设“类住宅”项目共 108 个，面积 728 万平方米，共 134488 套。其中：在建或尚未批准预售（销售）的情况：在建 149 平方米（29320 套）、竣工 26038 平方米（461 套）；已批准预售（销售）情况：已确权 45764 套、未售出 130.04 平方米（22449 套）、已出售 232.19 平方米（36494 套）。我市类住宅项目体量较大，规范管理存在迫切需求。但目前国家层面尚无对“商业公寓”“办公式公寓”“公寓式办公”等房屋用途类型的统一定义，也未出台相关的法律法规和部门规章制度对商业用地上建设类住宅的行为进行统一规范。当在法律上存在灰色地带。2019 年 7 月 30 日，中央电视台经济频道了万科公寓虚假宣传的问题进行了报道，引发社会广泛关注，也暴露了公寓管理方面的问题，亟需进行规范。

二、内容解读

（一）服务型公寓建设管理

第一条为根据《城市用地分类与规划建设用地标准》（GB50137-2011）对公寓的性质进行了界定。

第二条对明确了在出具规划条件时明确公寓比例和设置要求，没有约定的不得规划建设。

第三条对公寓的布局形式、层高、外立面及管理用房设置做了明确。

（二）商务办公类项目的管理和销售

第一条对商务办公类项目用地性质做了明确。

第二条对商务办公类项目最小分割单元、功能空间布局以及相关设施做了要求。

第三条对销售现场信息公示做了明确要求，明确将要项目重要信息写入相关文件或其附件中。

第四条对宣传广告信息发布做了要求，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。

第五条对网签和合同备案做了要求，购房者要明确项目的规划用途，并签名确认。

第六条对不动产登记进行了明确。

（三）切实履行监督检查职责

分别对自然资源、住建、城管执法、市场监管等部门监督检查方面职责做了要求。

（四）附则

第一条适用的范围做了明确，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。第二条明确了通知的解释权。第三条印发时间和有效期进行明确。第四条对数字的范围进行了明确。

三、制度的创新性

（一）对公寓项目用地性质进行了明确，规范“商业公寓”“办公式公寓”“公寓式办公”等房屋用途类型。

(二)对公寓设置要求和比例在程序上进行了规范,要求在土地出让前期就明确,避免后续自由裁量的风险。对于未明确的,不得进行规划建设。

(三)对商务办公类项目规划建设、销售现场信息公示、广告信息发布、网签和合同备案、不动产登记等环节做了明确要求,防止变相做公寓。

四、制度实施的对象

在佛山市行政区域内从事建设活动的单位。

五、制度实施可能带来的影响

进一步规范我市服务型公寓和商务办公类项目规划建设管理,遏制商务办公类建设项目违规变相改造为公寓、住宅等具有居住功能的建筑,打击利用虚假宣传、欺诈销售侵害群众利益违法违规行为,进一步净化市场环境,保障广大购房者的合法权益,避免引发社会矛盾。