

威海市自然资源和规划局
威海市住房和城乡建设局
威海市行政审批服务局
关于印发《关于加强我市商业商务设施
规划建设管理工作的意见》的通知

各有关部门、单位：

为规范我市商业商务设施规划建设工作，维护城市房地产市场秩序，现将《关于加强我市商业商务设施规划建设管理工作的意见》印发给你们，请认真贯彻执行。

威海市自然资源和规划局 威海市住房和城乡建设局

威海市行政审批服务局

2021年8月19日

关于加强我市商业商务设施规划建设 管理工作的意见

商业商务设施是城市功能的重要组成部分，是城市竞争力和活力的重要保证。为防范化解我市商业商务设施建设中出现的一些倾向性和偏差性问题，保障城市正常运行功能，维护城市房地产市场秩序，制定出台本意见。

一、指导思想

坚持以习近平新时代中国特色社会主义思想为指导，牢固树立和践行新发展理念，按照习近平总书记“威海要向精致城市方向发展”的重要指示，精当规划，精细管理，使我市商业商务设施规划建设管理走上健康、规范的轨道。

二、工作原则

（一）精当规划。从布局规划层面入手，科学论证商业、商务用地比例。

（二）精准供给。从用地供应层面入手，提出规划引导措施，明确用地供应要求。

（三）精细管理。根据实施阶段的不同，进行全周期精细化管理，从设计、建设、确权、交易、使用等各环节制订有针对性的管控措施。

三、具体意见

（一）科学论证市区商业、商务用地比例，适当控制供地规模。支持已规划尚未实施的商业、商务用地经充分

论证后，按程序调整为公共管理与公共服务用地、公用设施用地、保障性住房用地或新型产业用地等。

（二）自然资源和规划部门应精准化供应商业、商务用地。在出让规划示意图中，细分商业、商务用地类别，明确使用性质为商场、商铺、超市、批发市场、旅馆、饭店、办公等用途，允许具体建设内容在一定比例区间内浮动。

（三）土地出让文件中可以根据需要，限定商业商务设施项目自持比例及年限。

（四）在设计阶段，商务办公类建筑最小分割单元的专有面积不得小于 200 平方米。

（五）商业商务设施项目不得设计为公寓式酒店、公寓式办公及类别墅低层建筑形式。

（六）商务办公类建筑平面布局宜采用公共走廊形式，卫生间等附属用房宜集中设置，不得采用住宅套型设计，不得设置厨房和居住空间。

（七）在房地产销售及确权登记阶段，对商务办公类建筑最小分割单元进行严格控制，不得拆零销售。鼓励商务办公类建筑按整层或整幢销售并确权。未竣工的商业设施项目可按设计图纸中的实体墙围护为最小分割单元进行预售。

（八）对酒店、旅馆等项目，为保证关联房屋用途功能的完整性，需以幢为最小基本单元进行确权和交易，不得将其分割转让、抵押。

四、保障措施

（一）自然资源和规划部门要对市区内现状商业商务设施的使用情况进行摸排调查，分析预判，在可能出现配套设施缺口的区域，有计划的预留居家养老、社区服务、文化活动、体育休闲、卫生医疗等配套设施用地。

（二）相关部门要对已交付使用的商业商务设施项目加强监管，开展消防、群租等专项检查，消除安全隐患。

（三）相关部门要对擅自改变商业商务设施内部建筑结构，或擅自改变使用性质另做它用的，按程序依法进行查处。

本意见自 2021 年 8 月 19 日起施行，有效期至 2022 年 8 月 19 日。