

嘉兴市人民政府办公室文件

嘉政办发〔2019〕49号

嘉兴市人民政府办公室关于印发进一步加强 市区商业办公项目管理意见的通知

各县（市、区）人民政府，市政府各部门、直属各单位：

《进一步加强市区商业办公项目管理意见》已经八届市政府第31次常务会议审议通过，现印发给你们，请认真组织实施。

嘉兴市人民政府办公室

2019年12月21日

（此件公开发布）

进一步加强市区商业办公项目管理意见

为进一步维护房地产市场秩序，规范商业办公项目（以下简称“商办项目”）建设管理，根据《中华人民共和国城市房地产管理法》《城市房地产开发经营管理条例》《商品房销售管理办法》《浙江省城乡规划条例》等有关规定，结合我市实际，特制定本意见：

一、建立严格控新机制

按照“严控总量、调优存量”原则，建立完善商办项目控新机制。加强源头管控，严格把关项目总量，按照商业网点发展规划编制年度供地计划，实施有序供地。

对确需新建且符合《中共嘉兴市委办公室嘉兴市人民政府办公室关于促进商贸综合体和专业市场规范发展的若干意见（试行）》（嘉委办发〔2016〕44号）规模要求商办项目的，需经市政府同意后方可签订招商协议，且项目设计方案需提交市国土空间规划委员会审议。对其他商办项目，各地要结合实际，明确权利和义务，严把项目质量关、审批关。〔责任单位：南湖区政府、秀洲区政府、嘉兴经济技术开发区（国际商务区）、嘉兴港区、市商务局、市自然资源和规划局、市建设局〕

二、明确土地出让要求

市区新出让商办项目用地，应当明确土地用途、规划条件、项目业态、自持比例、分割销售（转让）条件等内容，并在土地

出让公告须知中载明；除土地出让公告和土地出让合同中已载明外，一律不得建设公寓式办公、酒店式办公等居住功能用房。土地出让公告中的权利、义务及违约责任应在土地竞得人与属地政府（管委会）或国资平台签订的《开发建设协议》中予以载明。受让人应先签订《开发建设协议》，再签订土地出让合同。

禁止以任何虚拟、划线等无实体墙形式对建筑物内部进行分割、销售和登记。可以分割销售（转让）的项目，分割销售部分最小产权单元面积不得低于 300 平方米。酒店、旅馆用房按宗地内相应建筑物整体销售（转让）和登记。〔责任单位：南湖区政府、秀洲区政府、嘉兴经济技术开发区（国际商务区）、嘉兴港区、市自然资源和规划局，市建设局〕

三、加强建设过程监管

各区政府（管委会）要严格按照规划条件、开发建设协议和土地出让合同等，加强商办项目建设全过程监管。自然资源和规划、建设、人防和气象等部门要严格施工图联合审查和建设监管。供水、供电、供气等单位要严格按照项目规划用途做好管网建设。企业（产权人）在建设过程中不得擅自改变用途，不得擅自加层、插层，不得改变建筑内部结构。

对在建的项目，经查实属违规改变规划用途等的，由各区政府（管委会）牵头、各相关部门参与，共同督促企业（产权人）依法依规及时整改，待符合技术规范 and 标准后，方可建设。企业（产权人）拒不履行整改责任或整改不到位的，由各区政府（管

委会)牵头,属地综合行政执法部门依法依规进行查处,同时函告市建设、自然资源和规划等部门,限制其商品房买卖合同备案、项目首次登记、抵押登记、转移登记等。在项目交付使用前,由各区政府(管委会)牵头,组织自然资源和规划、建设、人防以及供水、供电、供气等单位进行联合监管,不符合商业办公要求的,不得交付,不得办理房屋交易登记手续。

对已交付使用的项目,各区政府(管委会)要加强安全管理,督促企业(产权人)开展消防安全等检查,消除安全隐患。经查实存在违规改变规划用途的,各区政府(管委会)要从严管控、记录在案。企业(产权人)承担整改责任以及房屋使用安全责任。

〔责任单位:南湖区政府、秀洲区政府、嘉兴经济技术开发区(国际商务区)、嘉兴港区、市建设局、市自然资源和规划局、市人防办、市气象局、嘉兴电力局、嘉源集团、嘉燃集团〕

四、强化销售环节监管

商办项目未竣工验收前,企业(产权人)或其委托的运营公司不得与购房人签订含有售后包租、变相售后包租等内容的委托管理协议。新出让土地的商办项目竣工验收后,企业(产权人)需将新建商办项目销售合同(格式条款)向属地市场监管部门备案。酒店、旅馆用房按宗地内相应建筑物整体销售(转让)、登记。被限制销售(转让)的商办项目在限制情形未解除前,不得销售(转让);已设定抵押权的商办项目,需经抵押权人书面同意方可销售。

严厉查处商办项目违反合同、虚假宣传等违法违规行为，重点检查广告具体内容、广告发布方式是否违反《广告法》《房地产广告发布规定》等法律法规，是否在户籍入户、入学等公用事业方面进行虚假宣传。企业（产权人）自行销售或委托代理销售均应严格按照《广告法》等法律法规以及规划条件、土地出让合同等进行广告宣传。〔责任单位：南湖区政府、秀洲区政府、嘉兴经济技术开发区（国际商务区）、嘉兴港区、市建设局、市自然资源和规划局、市市场监管局、市综合执法局〕

五、严格登记环节监管

不动产首次登记时应严格遵守规划条件和土地出让合同要求，酒店、旅馆用房、企业（产权人）自持房地产不得办理分割登记。不动产登记用途应与规划条件和土地出让合同记载用途一致。

已经办理登记的酒店、旅馆用房不得办理分割转让登记。已经办理登记的商办项目原则上不再办理分割转让登记，确因特殊情况需办理分割登记的，需由各区人民政府（管委会）提出申请，经市自然资源和规划局审核后报市政府审批。企业（产权人）名下拥有同幢房屋相连的多本不动产权证再次转让时，登记单元面积严格按照最小销售单元面积不低于 300 平方米予以控制。同一企业（产权人）名下自持房屋转让、登记时，须严格遵守原规划条件和土地出让合同中的约定条款；自持同幢房屋多个登记单元合并发放一本不动产权证。原规划条件和土地出让合同中的约定条

款为司法处置的重要依据。〔责任单位：市自然资源和规划局、南湖区政府、秀洲区政府、嘉兴经济技术开发区（国际商务区）、嘉兴港区〕

六、加大执法处罚力度

相关部门要加大执法力度，推进协作机制建设，定期通报情况，健全完善部门信息共享机制，加强“行刑衔接”。相关行政机关要及时将涉嫌犯罪行为移送同级公安机关，做到案件移送制度化、联合查案机制固态化，从严查处打击商办项目在设计、建设、销售、使用等环节中的违法违规行为。同时，将违法违规失信行为纳入企业信用档案，实行分类监管。对一般失信企业，采取列为重点审查或检查对象、取消享受行政便利措施、增加抽查频次等监管措施；对严重失信企业，采取限制参与国有土地招拍挂交易、实施市场和行业禁入、限制享受财政资金补助、限制参加各类表彰奖励、限制融资等联合惩戒措施。〔责任单位：南湖区政府、秀洲区政府、嘉兴经济技术开发区（国际商务区）、嘉兴港区、市委政法委、市综合执法局、市自然资源和规划局、市建设局、市发展改革委、市公安局、市税务局、市市场监管局、市消防救援支队、市信访局、人行嘉兴市中心支行、嘉兴银保监分局〕

七、压实属地管理责任

各区政府（管委会）对商办项目管理工作负总责，切实履行本区域商办项目开发管理主体责任。要建立常态化管理机制，组

织、协调辖区相关职能部门和镇（街道）承担落实本区域内商办项目监管职责，对辖区内已查明存在风险隐患的商办项目，按照“一案一策一专班领衔”的要求及时妥善化解。督促各镇（街道）建立“网格化”日常巡查机制，明确专人对辖区内商办项目进行巡查，发现存在擅自改变用途、违规装修等问题的，依法依规追究其违法违规责任。〔责任单位：南湖区政府、秀洲区政府、嘉兴经济技术开发区（国际商务区）、嘉兴港区〕

八、做好舆论宣传引导

加强舆论引导，强化舆情监测，对编造谣言、散布不实信息、扰乱市场秩序等行为，网信、公安等部门要加大处置力度，依法依规予以严肃处理。〔责任单位：南湖区政府、秀洲区政府、嘉兴经济技术开发区（国际商务区）、嘉兴港区、市委宣传部（市委网信办）、市公安局、市建设局、市自然资源和规划局〕

本意见各县（市）可参照执行。

抄送：市委各部门，市人大常委会、市政协办公室，嘉兴军分区，市
监委，市法院，市检察院。

嘉兴市人民政府办公室

2019年12月21日印发
