

《关于加强商业办公类建筑项目管理的通知》全文

各有关建设单位：

为进一步规范我市商业、办公类建筑项目管理，维护规划的严肃性和房地产市场平稳健康发展，防止变相建设公寓、住宅类建筑，结合我市实际，现对加强商业、办公类建筑项目管理通知如下：

一、开发企业应当严格按照批准的规划用途进行开发、建设、销售和使用，不得改变为居住用途。

二、关于建筑设计方面的要求

（一）商业、办公类建筑（不包括酒店）平面布局不得采用住宅套型式设计。

（二）商业、办公类建筑一般应采取公共走廊、公共卫生间式布局，不得设置厨房。卫生间、茶水间（饮水供应点）、阳台（含露台）及各类型管井、烟道、风井等应集中设置。

（三）商业、办公类建筑的平面形体应规整，不应设置供套间办公单元使用的开口天井，如需设置阳台、空中花园等共享休闲空间，只能设置在与公共走廊、电梯厅等公共空间相连的位置，不能设在商业、办公单元内部。

（四）建筑立面需进行公建化处理。

三、关于套内建筑面积的要求

（一）商业、办公类建筑如因功能需要，确需设置套内带独立卫生间的商业、办公单元，每一分隔单元的套内建筑面积不得小于 250 平方米（首层商铺除外）。

（二）商业金融用地上建设的商业、办公类建筑，应严格控制套内带独立卫生间的商业、办公单元的比例，带独立卫生间的商业、办公单元的套内建筑面积不得超过所有商业、办公总套内建筑面积的 30%。

四、关于设计、施工、验收方面的要求

（一）商业、办公类建筑建设单位应确保报送施工图审查机构审查的施工图设计文件与报送规划部门核准的设计文件一致，防止出现施工图设计内容与规划许可内容不一致的情况。

（二）建设单位和设计单位对已办理施工图审查备案的商业、办公类建筑施工图设计文件不得擅自变更增设（或调整）厨房、卫生间、茶水间、阳台及各类型管井、烟道、风井等，涉及上述内容的变更，现场应停止变更内容施工，按程序办理规划变更、施工图重大变更审查备案后（若涉及施工许可内容变更的，还需办理施工许可变更手续），方可继续施工。

（三）商业、办公类建筑竣工验收时，建设单位应组织有关责任单位认真核对经审图备案的施工图设计文件，对建筑的平面布局、建筑面积、层数、高度、使用功能等是否严格按图施工进行复查。工程质量监督部门对竣工验收进行监督，发现涉及规划内容调整的重大变更，应督促建设单位完善施工图重大变更审查备案、施工许可变更等手续后，方可组织竣工验收。

五、关于宣传、销售方面的要求

（一）对规划用途为商业、办公类建筑，开发企业和中介机构不得以任何方式宣传房屋可以用于居住。对虚假宣传的开发企业，停止办理后续手续。对违规

代理商业、办公类建筑销售或者虚假宣传商业、办公类建筑居住用途的中介机构，依法注销机构备案。

(二)开发企业在销售商业、办公类建筑前应向购房人明示房屋的规划用途、土地使用年限、契税、物业服务费、水电费以及配套建设指标等情况，告知购房人应严格按照规划用途经营使用，不得擅自改变用途、不得利用层高加建隔层，并在认购书和购房合同中与购房人明确约定。对规划核实后擅自在内部分夹层、增加建筑面积等违法建设行为一经举报查实，各职能部门需按照相关规定严肃查处。

六、工业、仓储、科研（不包括科研用地中可对外销售的产业用房部分）用地上的办公、研发办公建筑须参照上述标准严格执行。根据《东莞市科研用地管理暂行办法》规定，科研用地中可对外销售的产业用房部分，每一分隔单元的套内建筑面积不得小于 300 平方米。

七、在《东莞市人民政府办公室关于进一步规范我市房地产市场发展的通知》（东府办〔2017〕39 号，发布时间 2017 年 3 月 21 日）发布之后，出让的商住及商业金融业用地，按照上述标准严格执行。

本通知从 2017 年 10 月 1 日起实施，有效期至 2020 年 9 月 30 日。之前有关文件与本通知不符的，以本通知为准。

东莞市城乡规划局 东莞市住房和城乡建设局 东莞市房产管理局
2017 年 9 月 30 日