

连政办规〔2024〕1号

市政府办公室关于印发连云港市市区商住用地规划建设监督管理办法的通知

各县、区人民政府，市各委办局，市各直属单位：

《连云港市市区商住用地规划建设监督管理办法》已经市十五届政府第43次常务会议审议通过，现印发给你们，请认真组织实施。

连云港市人民政府办公室

2024年4月3日

（此件公开发布）

连云港市市区商住用地规划建设监督管理办法

第一条 为了加强市区商住用地规划建设监督管理，确保商服项目按标准规划设计、与住宅同步建设及交付使用，根据《中华人民共和国城乡规划法》《中华人民共和国城市房地产管理法》《江苏省城乡规划条例》《住房和城乡建设部等部门关于开展城市居住社区建设补短板行动的意见》（建科规〔2020〕7号）等规定，结合实际，制定本办法。

第二条 本市市区范围内（不含赣榆区）新出让的商住用地的规划、建设、监督和管理活动适用本办法。

第三条 本办法所称商住用地，是指以挂牌方式出让的，在一个规划条件中明确的同时具备商服用地和城镇住宅用地性质的同一宗土地。

本办法所称商服用地，是指主要用于商业、服务业的土地，包括零售商业用地、批发市场用地、餐饮用地、旅馆用地、商务金融用地、娱乐用地、其他商服用地。

本办法所称城镇住宅用地，是指城镇用于生活居住的各类房屋用地及其附属设施用地，不含配套的商业服务设施等用地。

第四条 坚持按照经济效益、社会效益、环境效益相统一的原则，实行全面规划、合理布局、综合开发、配套建设，做到商服环境与居住环境相协调。

第五条 区人民政府（功能板块委员会）建立健全本行政区域内商住用地管理体制机制，履行属地监管责任，督促建设单位履行商服项目建设义务；参与辖区范围内商服项目的布局、规划设计、施工、验收移交等全过程监督。

第六条 自然资源和规划部门组织编制并监督实施详细规划，协调衔接商业网点等专项规划；组织拟订并实施土地年度利用计划，落实商住用地用途管制制度，依法依规办理商业用房不动产登记手续。

发展和改革、住房和城乡建设、商务、城市管理、市场监管等部门应当按照各自职责，加强协调配合，建立健全建设项目信息共享机制，共同做好商住用地监督管理工作。

第七条 建设单位应当依据规划条件在商住用地规划方案中明确商服用地的位置、功能、建筑规模等内容，并按照规划要求、土地出让协议、投资监管协议等进行商服项目建设。

第八条 商业网点布局专项规划由商务部门负责牵头编制。自然资源和规划部门依据商业网点布局规划在相应的详细规划中落实。

第九条 商住用地通过连云港市自然资源网上交易系统挂牌出让。自然资源和规划部门按照商住用地的规划条件，在商住用地出让公告及出让须知中提前告知商服项目的开竣工建设要求，并在土地出让协议中予以明确约定。

第十条 商服项目原则上应当与住宅项目同步规划、同步建

设、同步验收、同步交付，延期开工的建设单位按照约定承担相应责任。

商服项目与住宅项目不能同步建设的，由双方在土地出让协议中约定商服项目与住宅项目建设比例，确保与住宅项目同步验收、同步交付使用。

第十一条 大型商业项目在立项规划审批时，应当征求商务部门意见，落实用途管控，保障商业网点规划有效实施。对当地商业环境影响较大的商贸流通项目，商务等部门要组织相关单位、行业专家、公众代表召开听证会或论证会，并向属地政府提出消除不利影响的建议。

第十二条 在商服项目开发建设期间，建设单位应当及时向自然资源和规划部门报告项目动工开发、开发进度、竣工等情况，并在施工现场设立公示牌，公布建设土地使用权人、建设单位、项目性质、规模、动工开发、竣工时间和土地开发利用标准等信息。

第十三条 建设单位应当按照规划条件、规划许可和约定建设商服项目。商服项目建设不符合规划条件和规划许可的，自然资源和规划部门不得通过规划核实和办理产权登记手续，建设单位不得组织竣工验收，住房和城乡建设部门不予办理竣工验收备案手续。未按照约定建设商服项目的，依法承担违约责任。

第十四条 建设单位应当自商服项目工程竣工验收合格之日起 15 日内向属地住房和城乡建设部门申请备案。

住房和城乡建设部门发现建设单位在竣工验收过程中有违反国家有关建设工程质量管理规定行为的，应责令停止使用并重新组织竣工验收。

第十五条 自然资源和规划部门应当会同住房和城乡建设、商务、城市管理等部门加强对商住用地供应交易和供后开发利用的监管，建立信用监管、动态巡查等机制，对建设用地市场重大失信行为依法实施惩戒，并依法公开相关信息。

第十六条 市场监管部门依法查处房地产虚假广告、不正当竞争、利用格式条款侵害消费者权益等违法违规行为。

第十七条 建设单位应当支持和配合自然资源和规划、城市管理等执法部门对土地、规划等依法实施的监督检查，提供工作方便，不得拒绝和阻挠。

第十八条 自然资源和规划等主管部门在监督检查工作中发现国家工作人员存在违法行为的，应当依法予以处理；无权处理的，应当依法移送监察机关或者有关机关处理。

第十九条 各县、赣榆区可参照本办法执行。

第二十条 本办法自 2024 年 6 月 1 日起施行，有效期至 2029 年 5 月 31 日。

抄送：市委各部门，市人大常委会办公室，市政协办公室，市纪委监委，市法院，市检察院，连云港警备区。

连云港市人民政府办公室

2024年4月3日印发
