



郴政办发〔2022〕20号 郴州市人民政府办公室关于印发《郴州市中心城区非住宅商品房“商改住”调整实施细则》的通知

索引号：763261399/2022-3498095

文号：郴政办发〔2022〕20号

统一登记号：CZCR-2022-01012

公开方式：主动公开

公开范围：面向社会

信息时效期：2027-06-03

签署日期：2022-06-03

登记日期：2022-06-06

所属机构：

所属主题：

发文日期：2022-06-03

公开责任部门：郴州市政务服务中心

北湖区、苏仙区人民政府，市直及中省驻郴有关单位：

《郴州市中心城区非住宅商品房“商改住”调整实施细则》已经市人民政府同意，现印发给你们，请认真组织实施。

郴州市人民政府办公室

2022年6月3日

(此件主动公开)

郴州市中心城区非住宅商品房“商改住”调整实施细则

为有序化解我市中心城区非住宅商品房库存，规范商业用地调整为住宅用地（以下简称“商改住”）程序，促进我市房地产市场平稳健康发展，根据《中华人民共和国城乡规划法》《湖南省实施<中华人民共和国城乡规划法>办法》《湖南省住房和城乡建设厅等6部门关于推进非住宅商品房去库存的若干意见》（湘建房〔2021〕176号）等精神，结合我市实际，制定本实施细则。

一、适用范围

市中心城区范围内，2021年10月22日前已取得国有建设用地使用权，尚未开发建设或分期地块未实施的非住宅商品房项目申请“商改住”的，适用本实施细则。

土地被依法认定为闲置土地、存在查封登记、抵押登记、异议登记和违法建设等限制交易的情况或其他司法限制情况的除外。

二、调整原则

(一) “商改住”调整应充分考虑日照、出行、安全管理等权益，不得降低绿地率、减少停车位等公共服务设施。因规划调整增加人口数量的，应按现行规定增加配套停车位、学校、社区管理等公共服务设施和公共绿地。

(二) 调整后商业建筑面积占总计容建筑面积比例应不少于5%。

(三) 鼓励未开发建设的非住宅商品房用地转型为新兴产业、养老产业、文化产业、体育产业等项目用途进行开发建

设。

三、分类处理

(一) 未批未建、已批未建的建设项目。在满足公共服务和基础配套设施承载力的前提下，经批准可按“商改住”进行规划修改。

(二) 分期实施的建设项目。已动工建设，拟调整地块（区域）相对独立（被道路、河流等物理分隔）且尚未建设、未办理商品房预售许可证的项目，可参照未批未建的建设项目执行。拟调整地块（区域）无法保持相对独立，调整审批规划涉及影响相关利害关系人权益的，应按照《中华人民共和国民法典》《中华人民共和国城乡规划法》规定执行。

四、调整程序

(一) 用地权属单位向市自然资源和规划局提出书面调整申请报告（报告样式由市自然资源和规划局另行制定），北湖区政府、苏仙区政府、郴州高新区管委会、郴州经开区管委会（以下简称“两区两园”）对“商改住”项目出具初审书面意见。“商改住”涉及改变用地主导性质以及分期实施的建设项目，由用地权属单位向“两区两园”提出书面调整申请，经“两区两园”报市政府同意后依法依规启动调整程序。

(二) 市自然资源和规划局对用地权属单位提交的规划调整论证报告，组织专家、相关部门进行规划修改技术论证，经审查后报市国土空间规划委员会审议。

(三) 市自然资源和规划局按程序对调整方案公示公告，必要时采取听证等形式征求利害关系人意见，听证程序由初审的“两区两园”组织。

(四) 市自然资源和规划局将涉及改变用地主导性质以及分期实施的建设项目调整方案报市政府批准。

(五) 建设单位补充签订土地用途变更出让合同，换发不动产权证，与辖区政府、教育部门签订捐建（捐资）学校协议，办理《建设工程规划许可证》。

五、其他事项

(一) 建设项目商住比调整部分应按国家、省市现行有关技术标准和规范执行。

(二) 位于城市规划确定的核心商圈和片区集中商业用地，享受优惠政策，不符合相关政策及招商引资协议的房地产开发项目原则上不予调整。

(三) 房地产“烂尾”项目或者债务化解项目的商住比调整，按照“一事一议”的原则报市政府研究处理。

(四) 新增住宅计容建筑面积按《郴州市中心城区住宅小区配套建设中小学幼儿园及产权移交暂行办法》（郴政办发〔2020〕4号）及其实施细则执行。

(五) 本实施细则自印发之日起施行，有效期至2023年12月31日，由市自然资源和规划局负责解释。

文档附件：

郴政办发〔2022〕20号.docx

扫一扫在手机打开当前页



打印

分享：



相关文章

- » 【音频解读】《郴州市中心城区非住宅商品房“商改住”调整实施细则》的政策解读 2022-06-07
- » 【图文解读】郴政办发〔2022〕20号 郴州市人民政府办公室关于印发《郴州市中... 2022-06-07



[网站地图](#) | [网站帮助](#) | [联系我们](#)

主办单位：郴州市人民政府办公室

联系电话：0735-2368507

 湘公网安备：43100202000023号

承办单位：郴州市政务服务中心

备案/许可证编号：湘ICP备13003667号

网站标识码：4310000046

