

# 关于通知相关内容的解读

## 一、背景介绍

根据《深圳市城市规划标准与准则》，商务公寓是为商务人士提供中短期商务与住宿服务，不提供学校、幼儿园等居住配套的办公类建筑，其用地分类属于商业用地。商务公寓参照原建设部2006年11月发布的《办公建筑设计规范》（JGJ67-2006）中的公寓式办公楼进行设计。

商务公寓早期在一定程度上发挥了商务办公区配套的作用。近年来，商务公寓呈现出明显的类住宅化倾向，已偏离“服务商务人士”“短期住宿”的目的。2017年，为维护房地产市场秩序，上海等城市已停止审批公寓式办公项目。2019年11月，住建部批准新的《办公建筑设计标准》（JGJ/67-2019），自2020年3月1日起实施，原《办公建筑设计规范》（JGJ67-2006）同时废止。新标准已取消了公寓式办公楼。

## 二、主要内容

近日《深圳市规划和自然资源局 深圳市住建局关于停止商务公寓审批的通知》（以下简称《通知》）印发。我市停止商务公寓审批，这一规定符合国家相关政策和我市的实际管理需求，有利于进一步规范管理和促进房地产市场的平稳健康发展，相关内容如下：

（一）在全市范围（含深汕特别合作区）停止新的商务公寓项

目的规划审批和用地出让方案审批。规划已经市规划主管部门和各区人民政府（新区管委会）审议通过或建设用地规划许可已经市规划主管部门派出机构审批通过的商务公寓项目，可按原规定继续办理后续审批手续。

（二）对于已批规划尚未签订合同（不含招拍挂出让情形）的商务公寓项目，在满足学校等公共配套要求、开发企业自愿的基础上，鼓励转为可售型人才住房。开发企业可向市住建部门申请纳入住房发展年度实施计划，并按程序向市规划主管部门派出机构和各区城市更新和土地整备部门申请修改规划。

（三）优化城市主副中心和组团中心内各功能用地规划布局，减少商业用地比例，增加居住及配套用地比例。

（四）通知自发布之日起施行。

### 三、《通知》要点

我市将继续加大住宅用地供应，保障市民安居需求。一是**适当提高居住用地比例**。在规划层面，深圳结合编制新一轮国土空间总体规划的契机，研究适应新时期城市发展需要的城市建设用地结构比例，优化各级城市中心区内的各功能用地规划布局，将适当压缩商业用地规模，提高居住和公共服务设施用地比例。这将从用地结构上增加居住用地规模，增加公共住房供给，进一步改善市民居住条件。在用地供应层面，深圳从今年起加大了居住用地供应力度，今年计划供应居住用地 293.2 公顷，占全年建设用地供应总量约 25%，较去年计划的 150 公顷增加了近一倍，公共住房和商品住房用地的供应量较去年均有较大增长；二是**鼓励已**

**批商务公寓项目转为可售型人才房。**对于已批规划尚未签订合同（不含招拍挂出让情形）的商务公寓项目，在满足学校等公共配套要求、开发企业自愿的基础上，鼓励转为可售型人才住房。开发企业可向市住建部门申请纳入住房发展年度实施计划，并按程序向市规划主管部门派出机构和各区城市更新和土地整备部门申请修改规划，多渠道增加住房供应。上述鼓励转为可售型人才房的商务公寓项目，不包括现状已建成、已销售、已签订土地出让合同的商务公寓项目。这项措施也将进一步增大我市公共住房供给，为我市多层次住房供给提供空间支持。

此外，为保障已批商务公寓项目的合法权益，做好市场平稳过渡，按照“不溯既往”的原则，《通知》还规定，规划已经市规划主管部门和各区政府（新区管委会）审议通过或建设用地规划许可已经市规划主管部门派出机构审批通过的商务公寓项目，包括已建、在建和正在审批的商务公寓项目，可按原规定继续办理后续规划许可、土地出让、建筑报建、施工许可、竣工验收、产权登记、产权转让等各项审批手续，不受《通知》影响。

市规划和自然资源局

市住房建设局

2020年7月22日