北京市住宅配套商业服务业用房管理办法

　　１９９６年６月２１日市人民政府第８６次常务会议通过　　第一条　为适应经济发展要求，加强本市住宅配套商业服务业用房的管理保证居民基本生活必需品的供应，方便群众生活，根据国家有关规定和本市具体情况，制定本办法。　　第二条　本市行政区域内住宅配套商业服务业用房的规划、建设、交易和使用，均适用本办法。　　本办法所称住宅配套商业服务业用房，是指按照市人民政府规定标准与住宅配套建设的各类商业服务业营业用房（以下简称配套商店）。　　本办法中所称粮油、副食、便民商店是指配套商店中的综合粮油店，综合食品商店（场）副食店蔬菜店及综合便民店。　　第三条　市商委是本市配套商店管理的行政主管部门。市和区、县商委在同级人民政府领导下、负责组织本办法的实施。　　市和区、县商委应当在同级人民政府领导下，与城市规划、建设、计划、财政、物价、房屋土地、工商行政等管理部门密切配合，按照各自职责分工，依法加强对配套商店的管理工作。　　第四条　新建、改建居住区应当按照市人民政府规定的新建、改建居住区公共服务设施配套建设指标规划和建设配套商店。分散建设各类住宅应当按照住宅建筑面积５％的比例规划和建设配套商店，其中粮油、副食、便民商店按照住宅建筑面积２%的比例规划和建设。　　配套商店建设指标不足的，城市规划管理部门不予核发规划建设许可证，建设部门不发给开工许可证。　　第五条　配套商店的规划建设应当按照便于居民生活和商业经营的原则，合理布局，并与住宅同时规划设计，同时施工，同时投入使用。　　第六条　城市规划管理部门审定配套商店规划设计方案时，应当有商业部门参与审查。居住区配套商店的规划设计方案应当有市和所在区、县商委参与审查；分散建设住宅配套商店的规划设计方案应当有所在区、县商委参与审查。　　第七条　住宅建设单位及施工单位应当严格按照配套商店的规划设计方案进行建设，保证工程质量。配套商店竣工后，应当有市和所在区、县商委参与验收，未经验收或者验收不合格的，不得投入使用。　　配套商店应当与住宅同时投入使用，不能同时投入使用的，住宅建设单位不得安排居民进住住宅，属分期建设的居住区，已竣工部分住宅需要安排居民进住的，至少应当保证与该居住区配套建设的粮油、副食、便民商店同时投入使用。　　本办法实施前，应当建设配套商店但未按规定建设或未建完的，住宅建设单位应当按照原规定标准完成建设。　　第八条　住宅建设单位应当在粮油、副食便民商店竣工验收合格后两个月内按照市物价、建委等部门统一审定的建安造价出售给购买单位。购买单位应当是所在区、县商委同意、市商委批准的具有相应经营管理能力的连锁经营企业或者国有商业网点营管理单位以及具有合格资质的　　粮油、副食、便民商店以外的配套商店，住宅建设单位可以依照原有关规定出售、出租，也可以自行经营。　　本办法实施前，已签订配套商店产权移交合同或者协议的，应当按照原合同或者协议办理。　　第九条　分散建设住宅符合规定条件可以不建配套商店外，由住宅建设单位提出申请，经所在区、县商委同意并报市商委批准后，由区、县商委安排补建，并由住宅建设单位交纳粮油副食、便民商店补建费（以下简称补建费）。未经批准不建配套商店的，城市规划管理部门不予核发规划建设许可证。　　补建费按照应建粮油、副食、便民商店综合造价与建安造价之间的差价计算，具体标准由市商委会同市物价管理等部门另行规定。补建费应当用于配套商店的建设，区、县应当严格管理，专款专用，具体管理办法由市商委会同市财政部门另行制定，　　第十条　配套商店购产权交易应当到本市房屋土地管理部门设立的房地产交易机构办理。产权单位办理粮油、副食、便民商店的产权交易应当持市商委的批准文件，其他配套商店的产权交易应当持所在区、县商委的批准文件；未经批准的，房地产交易机构及其管理部门不予办理房产交易和产权登记手续。　　第十一条　配套商店的产权单位和经营单位应当严格按照配套商店的使用性质安排使用和从事经营，不得擅自改变使用性质。粮油、副食、便民商店不得擅自改为非粮油、副食、便民商店，其它配套商店不得改为从事生活消费品零售业务和生活服务业务以外的非商业用房（以下简称非商业用房）。　　第十二条　出租粮油、副食、便民商店或者以使用权作分联营条件的，产权单位应当报经所在区、县商委批准，并按照有关规定收取租金或者使用费；未经批准的，工商行政管理部门不予办理登记手续。租金或者使用费标准应当根据微利的原则确定，具体标准由市商委会同市物价管理等部门另行规定。　　禁止转租粮油、副食、便民商店。　　第十三条　粮油、副食、便民商店需要转业、停业、合并、撤销的。经营单位应当提出申请，经所在区、县商委同意后报市商委批准；未经批准的，工商行政管理部门不予办理相应手续。　　第十四条　粮油、副食、便民商店需要在规定用途以外扩大经营范围的，应当报所在区、县商委批准，并根据具体情况核定其用于扩大经营的面积，最多不得超过总营业面积的５０％。未经批准扩大经营的，工商行政管理部门不予办理相应手续。　　第十五条　粮油、副食、便民商店以外的其他配套商店确需改为非商业用房的，经营单位应当提出申请，报所在区、县商委会同城市规划管理部门批准。　　本办法实施前已经改变配套商店使用性质的，经营单位应当重新办理审批手续。　　第十六条　拆除配套商店，应当征得所在区、县商委同意。拆除粮油、副食、便民商店的，建设单位应当按照市人民政府规定的新建、改建居住区公共服务设施配套建设指标提出重新配建方案，经区、县商委与城市规划、房屋、土地等管理部门审定同意，报区、县人原政府批准后实施，并报市商委备案。　　因市政基础设施建设急需拆除的，经区、县人民政府批准后，可先行拆除，并由拆迁单位负责设置临时供应设施，保障居民生活供应。　　第十七条　违反本办法规定，有下列行为之一的，由区、县商委责令责任单位限期改正并处以５０００至３万元的罚款：　　（一）不按规定标准建设配套商店的；　　（二）违反本办法第七条规定，在粮油、副食、便民商店投入使用前，擅自安排居民进住新建住宅，造成居民生活不便的；　　（三）未按本办法第八条规定期限出售粮油、副食、便民商店的；　　（四）未按本办法第十条规定进行配套商店产权交易自；　　（五）违反本办法第十六条规定拆除配套商店或者未按规定设置临时供应设施，造成居民生活不便的。　　第十八条　未按本办法第九条规定交纳补建费的，由区、县商委责令限期交纳；逾期拒不交纳的、自责令限期之日起，按日加收应交纳补建费额０.２％的滞纳金，直至缴齐为止。　　第十九条　违反本办法，有下列行为之一的，由区、县商委责令责任单位限期改正并处以５０００至３万元的罚款，情节严重的，工商行政管理部门可以依法吊销其营业执照。　　（一）违反本办法第十一条、第十五条规定，将粮油、副食、便民商店改为非粮油、副食、便民商店或者擅自将其他配套商店改为非商业用房的，以及非法转租粮油、副食、便民商店的；　　（二）违反本办法第十三条规定，未经批准擅自转业、停业，合并、撤销粮油、副食、便民商店的；　　（三）违反本办法第十四条规定，未经批准扩大经营或者用于扩大经营的面积超过核定比例的。　　第二十条　未按本办法第十二条规定非法收取租金或使用费的，由区、县商委责令改正，退回其非法收取的租金或使用费，并处以非法所得款额２至５倍的罚款。　　第二十一条　违反本办法，属于违反规划、建设、财政、物价、房屋土地、工商行政等管理规定的，由城市规划、建设、财政、物价、房屋土地、工商行政等管理部门依法处理。　　第二十二条　本办法执行中的具体问题由市商委负责解释。　　第二十三条　本办法自１９９７年１月１日起施行。１９９１年９月５日市人民政府发布的《北京市住宅配套商业服务业用房规划建设使用管理办法》同时废止。