

重庆市人民政府关于 加快公租房配套商业发展的指导意见

渝府发〔2012〕119号

各区县（自治县）人民政府，市政府各部门，有关单位：

公租房配套商业是以公租房小区的居民为主要服务对象，以便民、利民和满足居民生活消费为目标的社区商业。加快发展公租房配套商业，有利于形成合理的社区商业网络体系；有利于形成社区商业集聚区，促进居民日常消费便利化，降低购物成本，缓解城市交通压力；有利于实现公租房小区居民享有便捷周到的商业服务，提高居民生活品质，构建和谐社区；有利于推进住宅改革创新，探索新型社区商业发展模式，为城市扩容新建居住区配套商业改革创新提供有益经验，推进城镇化建设。现就加快公租房配套商业发展提出如下意见：

一、总体要求和发展目标

（一）总体要求。深入贯彻落实科学发展观，坚持以人为本、便民利民；开拓创新，树立现代社区商业发展理念，高起点规划、高标准建设；坚持市场化运作，形成管理科学、连锁发展、经营

规范的商业发展模式；加快建成布局合理、业态齐全、功能完善的社区便民商圈，切实为居民提供便捷、整洁、安全、舒心的购物环境。

（二）发展目标。通过5年左右时间，把成片建设的公租房区域基本建成布局合理化、发展连锁化、经营规范化、消费便利化的公租房社区便民商圈，实现居民日常生活“一站式”综合消费。

二、重点工作

（一）科学规划商业设施。公租房配套商业设施要纳入城市建设总体规划和控制性详细规划，并与城市商业网点规划相互衔接，与住宅和其他公共设施同步规划、设计、建设和验收，确保规划的科学性和可操作性。成片建设的公租房，按组团式、沿街式等模式集中配置或集中与适度分散相结合的模式配置商业设施。规划建设社区便民商圈，实现商住相对分离、商业相对集中，提高资源利用率。社区便民商圈宜布局在居住区内地理位置适中、交通便利、人流相对集中区域，可结合社区服务、文化教育、体育卫生、市政公交、社保邮政等公共设施集中布局。按照同类相聚、分区布局、方便消费的原则，科学规划购物、餐饮、其他生活服务业聚集区域，合理确定商业功能分布，明确商业设施用途。商业和综合服务设施面积应符合有关要求，成片建设的公租

房应配置能满足需求的标准化菜市场。按照服务半径合理和适度竞争的原则，根据居住区人口数量、消费能力、消费需求、周边商业等因素，科学确定商业业态的种类、数量、面积、定位、业态配置比例，预留足够的商业设施，合理确定预留配置方案和后期商业业态调整方案。按照《重庆市社区商业建设规范》，优化商业建筑结构设计和交通动线，使建筑物的楼层、面积、层高、柱距、设计荷载、给排水、供配电、停车场等，满足超市、菜市场、餐饮店、银行等商业设施的功能要求。

（二）合理配置商业业态。合理、优先配置社区综合超市、标准化菜市场（生鲜超市、社区菜店）、社区便利店、餐饮店（含早餐店）、美容美发店、洗衣店、家电维修、药店、家政服务、金融邮政等必备型商业业态和代收代缴、配送、订购、刷卡支付等便民服务项目，特别是注重发展直供直销的生鲜零售网点，满足居民日常基本生活需求。引导配置再生资源回收、专业（专卖）店、通讯服务、花店、文化娱乐、图书音像、茶楼、照相文印等选择型商业业态，形成以社区购物中心、社区生活馆为支撑的社区商业集聚区，实现“一站式”综合购物消费，满足居民多样化、多层次消费需求。支持家政服务网络中心与社区服务站共建共享，打造社区商业“一网多用”综合服务平台，方便居民消费。职工公寓式的公租房小区应根据其消

费性质合理配置商业业态。非成片建设的公租房，应与周边社区统筹考虑和配置社区商业。

（三）做好招商工作。有关区县（自治县）人民政府、北部新区管委会及市商委、市国土房管局等部门要指导商业设施运营单位制订优化招租方案和探索培育期内的租赁管理办法，加大力度吸引优质商户，引导管理科学、连锁经营、诚信惠民、实力较强的商业企业入驻，严把招商质量关。对难以引进商业品牌企业入驻的部分小型门面，支持发展微型商业企业。优先招租和定位主力店，按照社区综合超市、菜市场、其他必备型、选择型的顺序择优招租和配置商业业态，实现商业业态配置最佳组合。项目建设单位应提前招商，为经营必备型商业业态的商户提前介入商业设施结构设计和装修创造条件，并同步配套建设生活服务设施，实现商住同步，为居民入住后的消费需求提供保障。

（四）推进规范发展。项目建设单位要按照有关规定对配套商业设施统一规划和建设。探索和创新管理办法，整合主城区公租房商业设施运营机构，组建统一运营平台，负责招商、运营和管理公租房配套商业设施。建立市场准入和退出机制，督促商户按照有关法规和合同约定诚信经营、规范服务，方便居民消费，确保配套商业持续经营。严格社区商业设施用途管理，不得随意改变必备型业态商业网点的使用性质。对综合超市、便利店、菜

市场、菜店、农副产品平价商店、早餐店、家政服务点等必备型设施业态的门面只租不售。全市各级政府和有关部门要按照各自的职责依法加强监管，严格查处各种违法违规行为，严格控制噪音、烟气、污水等污染环境，坚决取缔占道经营，确保市场环境整洁、秩序规范、食品安全和价格稳定。充分发挥镇街、社区日常管理作用，适时开展形式多样的惠民利民活动和示范经营户、诚信经营户等评选活动以及居民满意度调查，营造良好的购物环境和消费氛围。

三、保障措施

（一）组织领导。各区县（自治县）人民政府、北部新区管委会和市政府有关部门要充分认识公租房配套商业设施建设的重要性，切实加强组织领导，形成区县政府负责、市级部门指导、运营单位市场运作、各方协同推进的共建机制，抓紧完善措施、落实责任，统筹辖区内公租房配套商业设施建设，确保配套商业设施科学合理、管理规范、运行有序。规划部门负责规划审查工作，规划审批前应征求商贸、国土房管等有关部门意见，做好与商业网点规划的衔接；商贸部门负责指导项目建设、运营单位编制商业网点规划设计方案和业态配置等工作；国土房管部门配合做好规划审查工作，负责指导运营单位做好商业设施的物业管理及运营、招商等工作；建设部门负责督促公租房项目建设单位按

照规划和有关规定抓好商业设施建设，确保工程质量，并会同商贸、国土、规划等部门做好竣工验收相关工作；其他有关部门和单位要各尽其职，认真做好监管、服务和保障工作。

（二）政策支持。用好现有政策，支持公租房商业网点的发展。对符合财政部、税务总局《关于支持和促进就业有关税收政策的通知》（财税〔2010〕84号）规定，吸纳下岗职工的公租房配套商业网点，可按规定在3年内按实际招用人数予以定额依次扣减营业税、城市维护建设税、教育附加和企业所得税，定额标准为每人每年4800元。对符合财税〔2010〕84号文件规定的个体经营人员，在3年内按每户每年8000元限额依次扣减其当年实际应缴纳的营业税、城市维护建设税、教育附加和个人所得税。成功创办微型企业且符合就业再就业政策规定的各类失业人员、未就业高校毕业生、农民工，可按规定享受就业再就业优惠政策。市级财政要对公租房配套商业设施建设的有关项目给予支持。区县（自治县）政府城市建设配套费用于商业设施建设的部分要支持公租房商业设施建设，研究出台对入驻初期经营困难的必备型商业业态连锁网点给予税收减免、资金支持等扶持政策。

重庆市人民政府

2012年11月20日