

韶关市新建住宅物业社区公共服务 用房配建管理规定

（2018年12月28日韶关市人民政府第十四届58次常务会议通过 2019年4月8日韶政府令第141号公布 自2019年6月1日起施行）

第一条 为了规范新建住宅物业社区公共服务用房规划、建设和管理,深入推进社区服务体系建设,提高基本公共服务水平,根据《中华人民共和国城乡规划法》和《物业管理条例》等法律法规的规定,结合本市实际,制定本规定。

第二条 本规定适用于本市行政区域内新建住宅物业社区公共服务用房的规划、建设、登记、移交、使用和管理。

本规定所称社区公共服务用房是社区内开展公共服务、志愿互助服务和群众性活动的场所,主要包括社区党组织和社区居委会的工作用房、居民公益性服务活动用房。

第三条 自然资源主管部门负责新建住宅物业社区公共服务用房的规划管理,并会同民政部门编制各辖区内的社区公共服务用房布点规划,将社区公共服务用房配建要求纳入规划条件。在国有土地使用权出让时,依据规划条件将社区公共服务用房的配建要求纳入国有土地使用权出让方案和土地出让合同。国有土

地使用权出让方案和土地出让合同均应当明确新建住宅物业社区公共服务用房由开发建设单位无偿配建。

住房和城乡建设主管部门在办理《商品房预售许可证》时，应当严格按规划条件、国有土地使用权出让合同和《建设工程规划许可证》要求审核社区公共服务用房配建情况，明确社区公共服务用房面积不属于商品房预售范围，不得对外进行销售。

财政部门负责监督社区公共服务用房列入国有资产并进行有效管理，防止因管理不善而造成国有资产流失。

民政部门负责拟定社区公共服务用房使用和管理的有关制度，监督、检查社区按规划用途使用社区公共服务用房。

发改、教育、卫生健康、文广旅体、交通、公安等主管部门和市残联等单位，按照各自职责，依法做好新建住宅物业社区公共服务用房的管理工作。

第四条 自然资源主管部门在组织编制控制性详细规划时，应当结合用地周边公共服务配套设施的具体设置情况和使用需求，合理确定社区公共服务用房的坐落位置、建设规模等。

第五条 开发建设单位根据国有土地使用权出让方案和土地出让合同约定对新建住宅物业配建社区公共服务用房，并将社区公共服务用房纳入新建住宅物业项目建设计划。

第六条 新建住宅物业社区公共服务用房应当与住宅物业项目统一规划设计、同步配套建设、同步交付使用。

分期开发的住宅物业建设项目，自然资源主管部门应当根据

项目建设进度，明确社区公共服务用房的建设规模、建设时序等内容。

第七条 社区公共服务用房配建面积标准，由自然资源主管部门根据《城市社区服务站建设标准》（建标167-2014）制定当地新建住宅物业社区公共服务用房配建标准，并根据社区实际情况统筹规划。

原则上1000户（套）以下的社区按600平方米（建筑面积，下同）、1000-2000户（套）的社区按600-800平方米、2000-3000户（套）的社区按800-1000平方米、3000户（套）-5000户（套）的社区按1000-1300平方米、5000户（套）以上的社区，其规模在社区公共服务用房规划时应进行拆分，并按拆分后的所对应前述社区规模配建标准执行。

第八条 社区公共服务用房应当为独立成套的单体空间，设置在方便居民出入的楼层和方位，拥有独立使用通道，满足社区居委会“一站式”服务和居民集体活动需要，符合国家有关建筑工程质量要求和城市社区服务站建设标准，配备独立水、电、通信、卫生间等基本设施。

第九条 开发建设单位在办理住宅物业预售前，与所在地市或县级住房保障部门和民政部门三方签订新建住宅物业社区公共服务用房配建协议，明确社区公共服务用房配建的移交程序、接收单位、监督管理、违约责任等相关内容。

第十条 社区公共服务用房建设完成后，应当按照相关规定

与新建住宅物业同步进行规划条件核实和竣工验收。

竣工验收通过后，开发建设单位应当在配建协议约定的期限内向住房保障部门移交社区公共服务用房。

住房保障部门应当及时将社区公共服务用房交付所在社区党组织和社区居委会等直接使用和维护。

第十一条 新建住宅物业社区公共服务用房所有权归住房保障部门，使用权根据社区公共服务用房的使用功能归属社区党组织和社区居委会等。

住房保障部门应当定期将新建住宅物业社区公共服务用房分配使用情况向同级财政部门备案。

第十二条 新建住宅物业社区公共服务用房建成后，应当依照本规定第十一条规定办理独立的权属证。

对新建住宅物业社区公共服务用房未办理规划条件核实手续和工程竣工验收备案的，不动产登记部门不得进行产权登记。

第十三条 自然资源主管部门应当依法严格审核开发建设单位报批的新建住宅物业社区公共服务用房设计方案，对未达到配建要求的设计方案，不予审批。

第十四条 新建住宅物业项目竣工后，自然资源、住房和城乡建设主管部门应当对社区公共服务用房配建情况进行审核；对未按照建设工程规划许可要求和建筑工程验收标准建设社区公共服务用房的，应当要求开发建设单位补足标准或调整用房，符合配建要求后，再办理规划条件核实手续和工程竣工验收备案。

第十五条 国有土地使用权出让合同中的规划条件不得随意改变；确需改变的，应当由自然资源主管部门按照法定程序调整。

开发建设单位未取得建设工程规划许可证或者未按照建设工程规划许可条件建设社区公共服务用房的，由相关行政执法部门依据《中华人民共和国城乡规划法》等相关规定予以处罚。

第十六条 对未配建和已配建但未达到社区公共服务用房配建要求的新建住宅物业项目，自然资源主管部门不得办理规划条件核实手续，住房和城乡建设主管部门不得办理工程竣工验收备案，不动产登记部门不得办理权属登记。

第十七条 任何单位和个人发现新建住宅物业社区公共服务用房配建的规划、建设、移交和使用不符合本规定要求的，有权向自然资源、住建、民政等相关行政主管部门或监察委投诉和举报。

第十八条 新建住宅物业社区公共服务用房应当严格按照规划批准用途使用，任何单位和个人不得以任何名义侵占，不得闲置和擅自改变其使用性质，不得用于经营、出租、转让、抵押或挪作他用。

对已移交给社区使用的公共服务用房，擅自改变用途的，由民政部门依法责令改正，情节严重的依法追究相关单位和人员的责任；构成犯罪的，依法追究刑事责任。

第十九条 对拒不移交社区公共服务用房或不配合办理产

权登记手续的开发建设单位，住房保障部门和民政部门可以依据配建协议追究开发建设单位的违约责任。

第二十条 履行新建住宅物业社区公共服务用房配建管理监督职责的部门及其相关工作人员违反本规定，未履行职责或者玩忽职守、滥用职权、徇私舞弊的，由所在单位或者其他有权机关，对直接负责的主管人员和其他责任人员依法给予处理。

第二十一条 本规定自 2019 年 6 月 1 日起施行。