普宁市新建住宅物业配建社区公共服务

用房实施细则（征求意见稿·注释稿）

# 第一章 总则

第一条【目的和依据】为规范本市行政区域内新建住宅物业配建社区公共服务用房，根据《城市居住区规划设计标准》（GB50180-2018）、《城市社区服务站建设标准》（建标167-2014）、《广东省物业管理条例》和《广东省住房和城乡建设厅 广东省民政厅关于规范新建住宅物业配建社区公共服务用房的通知》（粤建房〔2015〕122号）等相关规定和文件精神，结合我市实际，制定本实施细则。

【条文说明】说明实施细则制定的目的和上位依据。

【参考】

1.《鹤山市新建住宅物业配建社区公共服务用房实施细则》（鹤府〔2020〕8号）

第一条 为规范我市行政区域内新建住宅物业配建社区公共服务用房，根据《城市居住区规划设计标准》（GB50180-2018）、《城市社区服务站建设标准》（建标〔2014〕72号）、《广东省物业管理条例》和《广东省住房和城乡建设厅广东省民政厅关于规范新建住宅物业配建社区公共服务用房的通知》（粤建房〔2015〕122号）等相关规定和文件精神，结合我市实际，制定本实施细则。

第二条【适用范围】本实施细则适用于普宁市行政区域内国有建设用地新建住宅物业社区公共服务用房的规划、建设、移交、登记和管理。

【条文说明】说明实施细则的适用范围为普宁市行政区域内国有建设用地新建住宅物业配建社区公共服务用房。

【参考】

1.《韶关市新建住宅物业社区公共服务用房配建管理规定》（韶关市人民政府令第141号）

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。

第三条【内涵定义】本实施细则所称社区公共服务用房，是指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。

【条文说明】说明社区公共服务用房的具体内涵，以及主要包括的用房类型。

【依据】

1.《广东省住房和城乡建设厅 广东省民政厅关于规范新建住宅物业配建社区公共服务用房的通知》（粤建房〔2015〕122号）

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。

第四条【部门职责】市人民政府负责统筹管理本市行政区域内的社区公共服务用房。

市委组织部负责牵头指导本市行政区域内社区公共服务用房的使用管理。

市自然资源局负责本市行政区域内社区公共服务用房的规划管理，将社区公共服务用房配建要求纳入规划条件，在国有建设用地使用权出让时，依据规划条件将社区公共服务用房的配建要求纳入国有建设用地使用权出让合同。

市民政局会同市自然资源局编制本市行政区域内社区公共服务用房布点规划，并负责拟定社区公共服务用房使用和管理的有关制度，监督、检查社区公共服务用房的使用情况。

市住房和城乡建设局负责本市行政区域内社区公共服务用房的审核、监督和使用管理，严格依据规划条件、国有建设用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，并对移交的社区公共服务用房进行统一管理。

市财政局负责将本市行政区域内社区公共服务用房列入国有资产并进行有效管理。

乡（镇）人民政府（街道办事处、农场）负责落实辖区内社区公共服务用房的接收、管理工作，并将接收的社区公共服务用房报市民政局进行备案后，交付社区无偿使用。

其他相关政府职能部门按照各自职责，依法做好社区公共服务用房的管理工作。

【条文说明】明确实施细则涉及的相关部门职责。

【参考】

1.《韶关市新建住宅物业社区公共服务用房配建管理规定》（韶关市人民政府令第141号）

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。

# 第二章 规划与建设

第五条【配建原则】社区公共服务用房须与住宅物业项目同步规划、同步建设、同步验收、同步交付投入使用。若住宅物业项目需分期完成，社区公共服务用房应按开发建设总量进行统一规划，原则上安排在首期建设，不得拆分。

【条文说明】明确社区公共服务用房建设原则和建设时限要求。

【依据】

1.《广东省住房和城乡建设厅 广东省民政厅关于规范新建住宅物业配建社区公共服务用房的通知》（粤建房〔2015〕122号）

（二）社区公共服务用房应与所在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，城乡规划主管部门应对其社区公共服务用房建设标准、建设期限作出明确规定。

【参考】

1.《鹤山市新建住宅物业配建社区公共服务用房实施细则》（鹤府〔2020〕8号）

第三条 社区用房配建须与建设项目同步规划、同步建设、同步验收、同步交付投入使用。若建设项目需分期完成，社区用房应按开发建设总量进行统一规划，原则上安排在首期建设，不得拆分。

第六条【规划要求】市自然资源局要将社区公共服务用房建设纳入国土空间规划，在组织编制控制性详细规划过程中，要包含社区公共服务用房的标准，结合地区人口规模和用地周边公共配套服务设施的具体设置情况，合理确定社区公共服务用房的建筑面积、坐落位置等。

【条文说明】说明社区公共服务用房的建设规划要求，包括用房标准、建筑面积、坐落位置等。

【依据】

1.《广东省住房和城乡建设厅 广东省民政厅关于规范新建住宅物业配建社区公共服务用房的通知》（粤建房〔2015〕122号）

（一）各地城乡规划主管部门在组织编制控制性详细规划过程中，应结合用地周边公共配套服务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建筑面积、坐落位置等。

【参考】

1.《鹤山市新建住宅物业配建社区公共服务用房实施细则》（鹤府〔2020〕8号）

第五条 市自然资源局要将社区用房建设纳入国土空间规划，在组织编制详细规划过程中，要包含社区用房的标准，结合地区人口规模和用地周边公共配套服务设施的具体设置情况，合理确定社区用房的建筑面积、坐落位置等。

第七条【配建方式】开发建设单位依据国有建设用地使用权出让合同约定，配建新建住宅物业社区公共服务用房，并在建成后无偿移交给市住房和城乡建设局。

【条文说明】明确新建住宅物业配建社区公共服务用房的主体为开发建设单位，并应在建成后无偿移交给市住房和城乡建设局。

【参考】

1.《鹤山市新建住宅物业配建社区公共服务用房实施细则》（鹤府〔2020〕8号）

第六条 国有建设用地使用权出让前，市自然资源局在设定规划条件时需明确社区用房的配建标准和要求，并将该标准和要求作为《国有建设用地使用权出让合同》的组成部分，在合同中明确国有土地使用权受让人须按规划条件同步配建社区用房，并在建成后无偿移交给市资产办。

2.《韶关市新建住宅物业社区公共服务用房配建管理规定》（韶关市人民政府令第141号）

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。

3.《惠州市民政局关于进一步加强社区配套公共服务设施建设和管理的指导意见》（惠民发〔2020〕46号）

在国有土地使用权出让时，应将配套建设社区公共服务设施用地的规划要求和社区公共服务用房建成后应无偿移交给所在地县（区）人民政府的要求，列入土地出让公告中。

第八条【规划条件审核】开发建设单位报批的建设工程设计方案，应按规划条件要求在设计图中注明社区公共服务用房的名称、建筑面积、坐落位置等具体内容，市自然资源局应依法予以严格审核。经审批同意核发《建设工程规划许可证》的，应依法在政府网站进行公告；对未达到配建要求的建设工程设计方案，市自然资源局不予审批，且不予核发《建设工程规划许可证》。

【条文说明】明确由市自然资源局对开发建设单位报批的建设工程设计方案，进行规划条件审核。

【依据】

1.《广东省住房和城乡建设厅 广东省民政厅关于规范新建住宅物业配建社区公共服务用房的通知》（粤建房〔2015〕122号）

（三）开发建设单位报批的规划设计方案，应在设计图中注明社区公共服务用房的名称、建筑面积、坐落位置等具体内容，城乡规划主管部门应依法予以严格审核。经审批同意核发建设工程规划许可证的，应依法在政府网站进行公告；对未达到配建要求的规划设计方案，不予审批，且不得核发建设工程规划许可证。

【参考】

1.《鹤山市新建住宅物业配建社区公共服务用房实施细则》（鹤府〔2020〕8号）

第八条 开发建设单位报批的规划设计方案，应按规划条件要求在设计图中注明社区用房的名称、建筑面积、坐落位置、室内装修标准等具体内容，市自然资源局应依法予以严格审核。经审批同意核发《建设工程规划许可证》的，应依法在政府网站或指定地点进行公告；对未达到配建要求的规划设计方案，市自然资源局不予审批核发《建设工程规划许可证》。

第九条【配建面积标准】社区公共服务用房根据新建住宅物业规模予以配建。原则上1000户（套）以下的社区，按600平方米（建筑面积，下同）用房面积配建社区公共服务用房；1000户（套）以上的社区，以600平方米为起点，按0.2平方米/户递增，配建社区公共服务用房（上限为1300平方米）。

【条文说明】明确社区公共服务用房的配建面积标准，在600平方米的基础上，按0.2平方米/户的规则递增，且不得超过1300平方米。

【依据】

1.《广东省住房和城乡建设厅 广东省民政厅关于规范新建住宅物业配建社区公共服务用房的通知》（粤建房〔2015〕122号）

（二）社区公共服务用房根据新建住宅物业规模予以配建。各地城乡规划主管部门应根据《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）以上的社区按1000-1300平方米的配建标准执行。

【参考】

1.《鹤山市新建住宅物业配建社区公共服务用房实施细则》（鹤府〔2020〕8号）

第十条 社区用房的配建标准和要求。

（一）面积标准。新建居住小区原则上建设规模1000户/套以下的居住小区须配建建筑面积600平方米的用房；1000-2000户/套（含1000户/套）小区的配建规模，以600平方米起点，按0.2平方米/户递增（上限为800平方米）；2000-3000户/套（含2000户/套）小区的配建规模以800平方米为起点，按0.2平方米/户递增（上限为1000平方米），3000户/套（含3000户/套）以上小区的配建规模以1000平方米为起点，按0.2平方米/户递增（上限为1300平方米）。

第十条【建设标准】社区公共服务用房应为独立成套的单体空间，独立主出入口、交通便利、空间宽敞。社区公共服务用房应集中配置在地上建筑首层、建筑面积不少于200平方米，该层建筑面积不足的可增配置在二层，不得配置在地下室、夹层或架空层；建筑层高不少于3.5米，须采光通风合理，符合办公建筑设计规范；建筑坐落位置应设置在便于开展服务和活动的位置，应面向市政道路，满足社区党组织、居委会一站式服务和党群活动需要，符合国家有关建筑工程质量要求，配备独立水、电、通信等基础设施。

【条文说明】说明社区公共服务用房的建设标准及应满足的条件。

【依据】

1.《广东省住房和城乡建设厅 广东省民政厅关于规范新建住宅物业配建社区公共服务用房的通知》（粤建房〔2015〕122号）

（三）社区公共服务用房应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，配备独立水、电、通信等基本设施。

【参考】

1.《鹤山市新建住宅物业配建社区公共服务用房实施细则》（鹤府〔2020〕8号）

（二）建设要求。社区用房应为独立成套的单体空间，独立主出入口、交通便利、空间宽敞。社区用房应集中配置在地上建筑首层、建筑面积不少于200平方米，该层建筑面积不足的可增配置在二层，不得配置在地下室、夹层或架空层；建筑层高不少于3.5米，须采光通风合理，符合办公建筑设计规范；建筑坐落位置应设置在便于开展服务和活动的位置，应面向市政道路，满足社区党组织、居委会一站式服务和党群活动需要，符合国家有关建筑工程质量要求，配备独立水、电、通信等基础设施。

第十一条【销售限制】国有建设用地使用权出让合同中应明确规定，开发建设单位配建的社区公共服务用房不得列入住宅物业的可售建筑面积或每套住宅的建设分摊面积。

【条文说明】明确社区公共服务用房不得进行销售，并在国有建设用地使用权出让合同中进行约定。

【依据】

1.《广东省住房和城乡建设厅 广东省民政厅关于规范新建住宅物业配建社区公共服务用房的通知》（粤建房〔2015〕122号）

社区公共服务用房不得列入住宅物业的可售建筑面积或每套住宅的建设分摊面积。

# 第三章 验收、移交与管理

第十二条【竣工验收】社区公共服务用房建设完成后，应当与新建住宅物业同步进行规划条件核实和竣工验收。

【条文说明】说明社区公共服务用房的竣工验收条件。

【依据】

1.《广东省住房和城乡建设厅 广东省民政厅关于规范新建住宅物业配建社区公共服务用房的通知》（粤建房〔2015〕122号）

（四）社区公共服务用房配建完成后，应按相关规定进行规划条件核实和竣工验收。

第十三条【移交程序】签订国有建设用地使用权出让合同时，开发建设单位应在市自然资源局的监督指导下与市住房和城乡建设局签订《社区公共服务用房移交合同》，并约定将社区公共服务用房无偿移交给市住房和城乡建设局。

竣工验收通过后，开发建设单位须与市住房和城乡建设局、乡（镇）人民政府（街道办事处、农场）签订《社区公共服务用房移交接收协议书》，由乡（镇）人民政府（街道办事处、农场）安排使用。乡（镇）人民政府（街道办事处、农场）应当定期将社区公共服务用房分配使用情况向市民政局备案。

【条文说明】说明社区公共服务用房的移交程序，以及接收、使用主体。

【依据】

1.《广东省住房和城乡建设厅 广东省民政厅关于规范新建住宅物业配建社区公共服务用房的通知》（粤建房〔2015〕122号）

规划条件核实和竣工验收通过后，开发建设单位要根据规定将社区公共服务用房移交给所在地街道办事处使用管理；社区居委会新设立或调整后，街道办事处及时将社区公共服务用房移交给新的社区居委会。

【参考】

1.《鹤山市新建住宅物业配建社区公共服务用房实施细则》（鹤府〔2020〕8号）

第十二条 规划条件核实前，开发建设单位应在市自然资源局的监督指导下与市资产办签订《社区公共服务用房移交合同》，将社区用房无偿移交给市资产办所有。

规划条件核实和竣工验收通过后，开发建设单位须与市资产办、属地镇政府（街道办）签订《社区公共服务用房移交接收协议书》，由属地镇政府（街道办）安排使用。

第十四条【产权登记】开发建设单位应协助市住房和城乡建设局办理社区公共服务用房产权登记。社区公共服务用房属于国有资产，市不动产登记部门应根据申请依法对社区公共服务用房产权予以首次登记在市住房和城乡建设局名下。

【条文说明】说明社区公共服务用房产权首次登记在市住房和城乡建设局名下。

【参考】

1.《鹤山市新建住宅物业配建社区公共服务用房实施细则》（鹤府〔2020〕8号）

第十三条 开发建设单位应协助市资产办办理社区用房产权登记。社区用房属于国有资产，不动产登记部门应根据申请依法对社区用房产权予以首次登记在市资产办名下。

第十五条【监管主体】乡（镇）人民政府（街道办事处、农场）负责做好辖区内社区公共服务用房日常使用情况的监管工作，定期向市委组织部、市民政局、市住房和城乡建设局汇报社区公共服务用房的使用情况。

【条文说明】明确乡（镇）人民政府（街道办事处、农场）的监管主体责任，应定期汇报社区公共服务用房的使用情况。

【参考】

1.《鹤山市新建住宅物业配建社区公共服务用房实施细则》（鹤府〔2020〕8号）

第十四条 市委组织部、属地镇政府（街道办）、市民政局要发挥辖区内社区用房统筹管理工作的主体作用，对使用情况进行监督并主动接受群众监督举报。

第十六条【使用管理】社区公共服务用房必须严格按照规划批准用途建设和使用，任何单位和个人不得以任何名义侵占或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。

【条文说明】明确社区公共服务用房的使用管理要求。

【依据】

1.《广东省住房和城乡建设厅 广东省民政厅关于规范新建住宅物业配建社区公共服务用房的通知》（粤建房〔2015〕122号）

（二）社区公共服务用房必须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。社区所在地民政部门负责监督社区公共服务用房使用管理情况，并负责接受居民群众监督举报。

第十七条【违规处置】开发建设单位和使用单位违反本实施细则第十六条规定的，由市自然资源局、市住房和城乡建设局、市城市管理和综合执法局按照《中华人民共和国城乡规划法》《中华人民共和国建筑法》《中华人民共和国土地管理法》的有关规定进行处罚。

【条文说明】明确社区公共服务用房的违规使用处置。

【参考】

1.《鹤山市新建住宅物业配建社区公共服务用房实施细则》（鹤府〔2020〕8号）

第十六条 开发建设单位和使用单位违反本实施细则第十五条规定的，由市自然资源局、市住房城乡建设局、市城市管理综合执法局按照《中华人民共和国城乡规划法》《中华人民共和国建筑法》《中华人民共和国土地管理法》的有关规定进行处罚。

# 第四章 附则

第十八条【划拨用地管理】划拨国有建设用地新建住宅物业社区公共服务用房的，参照本实施细则执行。

【条文说明】补充说明划拨国有建设用地新建住宅物业社区公共服务用房的管理规定。

第十九条【有效期】本实施细则自发布之日起施行，有效期5年。有效期内如遇法律、法规或有关政策调整变化的，从其规定。

【条文说明】说明实施细则的有效年限。