

鹤山市人民政府文件

鹤府〔2020〕8号

鹤山市人民政府关于印发《鹤山市新建住宅物业配建社区公共服务用房实施细则》的通知

各镇政府、沙坪街道办，市有关单位：

《鹤山市新建住宅物业配建社区公共服务用房实施细则》已经市政府十五届70次常务会议审议通过，现印发给你们，请认真贯彻执行。执行中遇到的问题，请径向市自然资源局反映。



鹤山市新建住宅物业配建社区 公共服务用房实施细则

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 本实施细则所称社区公共服务用房（以下简称社区用房），是指社区内开展公共服务、志愿互助服务和群众公益性活动的场所。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 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。

第四条 本实施细则适用于鹤山市辖区内新建住宅物业等商品房、各类政策性住房以及城市改造项目的配建社区公共服务用房（以下简称社区用房）。

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。

第七条 社区用房建筑面积不纳入拟供地块设定的容积率计算范围内，社区用房移交建筑面积以规划条件核定面积为准。

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 深化全国城市基层党建示范县级市建设，强化赋权扩能工作。社区用房项目规划设计方案审批前需书面征询属地镇政府（街道办）、社区意见，充分保障属地镇政府（街道办）及社区的规划参与权。

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）。

新建社区用房作为住宅物业的公共配套设施，不得列入住宅物业的可售建筑面积或每套住宅的建筑分摊面积。

（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。

（三）建设时限。分期开发的住宅小区项目，须在项目首批申领《建设工程规划许可证》时将社区用房纳入小区首期建设项目，不得拆分，并纳入小区首批申报规划条件核实项目内。

第十一条 社区用房配建完成后，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。

第十五条 社区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。

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。

第十七条 本实施细则自 2020 年 7 月 15 日起施行，有效期 5 年。本实施细则实施前未按要求移交社区用房的参照本实施细则执行。

公开方式：主动公开

抄送：市纪委监委，市委有关部委办，市人大常委会办公室，市政协办公室，市法院，市检察院。

鹤山市人民政府办公室秘书股

2020年6月15日印发
