附件

汕头市居住区配套公共服务设施管理规定

(公开征求意见稿)

第一章 总则

第一条 (目的依据)

为规范居住区配套公共服务设施管理, 根据有关法律、法规、规章和国家标准, 结合本市实际, 制定本规定。

第二条 (适用范围)

本市行政区域内新出让国有建设用地的居住区配套公共服务设施规划、建设、移交、确权登记、使用及监督管理, 适用本规定。

本规定所称居住区配套公共服务设施(以下简称配套公建), 是指保障居住区居民日常生活基本需求、提供公共服务的场地、用房等, 分为镇街级(衔接 15 分钟生活圈)、社区级(衔接 5 至 10 分钟生活圈)二层级, 包括公共管理和社区服务、文化活动、教育、体育健身、医疗卫生、养老服务、商业服务、交通市政、绿地广场、公共安全及其他等十一类, 具体设施详见附件《汕头市居住区配套公共服务设施表》。

第三条 (遵循原则)

配套公建管理应当坚持政府主导、部门联动、共建共享、强化监督原则。

开发项目配建的配套公建应当坚持同步规划、同步建设、同步验收、同步交付原则。

第四条（部门职责）

市人民政府、区县人民政府和功能区管委会应当加强对配套公建管理工作的组织领导，建立健全配套公建管理工作协调机制，协调解决配套公建管理工作中的重大问题。街道办事处、镇人民政府负责本辖区范围内配套公建统筹管理及相关配套公建的接收、使用工作。

发展改革部门负责配套公建发展相关政策研究和制定工作。

财政、机关事务管理部门负责属政府所有的配套公建的资产管理工作。

自然资源部门负责配套公建的自然资源要素保障工作。

住房城乡建设部门负责配套公建的建设、施工质量管理等工作。

发展改革、住房城乡建设、文化广电旅游体育、教育、卫生健康、民政、公安、司法、人力资源社会保障、交通运输、水务、城管、人防、应急、消防、商务、市场监管、邮政、通信建设等部门和单位，应当落实行业主管部门职责，依法依规做好相关配套公建的管理工作。

第二章 规划与供地

第五条（规划编制）

相关行业主管部门应当按照有关规定要求组织编制相关专项规划，专项规划应当对相关配套公建统筹做出安排。

编制国土空间详细规划时，应衔接相关专项规划，对接街道（镇）、社区的管理和服务范围，调查梳理规划区内现状配套公建，必要时可征求相关部门和单位意见，补齐既有居住社区设施短板，合理布局镇街级、社

区级配套公建，包括独立占地和联合建设（非独立占地）的设施。联合建设的配套公建可根据实际情况在非居住用地中布局。

国土空间详细规划需明确配套公建的设施名称、设施层级、用地性质、空间位置、设施规模等要求。

第六条（出让范围）

新出让国有建设用地应当依据国土空间详细规划，结合片区配套公建的实施要求，统筹安排出让范围，协调推进片区开发建设和配套公建建设。

第七条（规划条件）

出具建设用地的规划条件时，应当依据国土空间详细规划明确用地范围内镇街级、社区级配套公建的配建要求。

独立占地配套公建用地的规划条件应当依据详细规划和本规定，明确地块内全部可建的各类配套公建的内容和规模，必要时可征求相关部门和单位意见。

建设用地规划条件明确的配套公建的有关要求，不得随意改变。

第八条（出让方案）

国有建设用地使用权出让前，土地出让方案编制单位将拟出让地块涉及的规划配套公建情况书面告知相关部门、单位或土地所在区县人民政府、功能区管委会，有关单位应当依据有关规定，提出配套公建的建设和监管要求，形成配建协议，送土地出让方案编制单位。配建协议作为土地出让方案附件并在出让时予以公布。土地出让后，按照“谁主张、谁监管”的原则，有关单位作为监管单位，应当落实配套公建相关监督管理职责。

第九条（配建协议）

配建协议应当包括配套公建的产权归属、建设方式、交付标准、建设时序、移交时限、监管要求等约定。

产权归属分为政府所有、国有企业所有、建设单位所有和其他约定归属主体，政府所有的应明确具体产权单位。

建设方式分为自建和代建。自建是指配套公建由产权单位自行建设；代建是指配套公建由建设单位负责建设，竣工验收合格后无偿移交给产权单位。

交付标准分为毛胚和装修，是指配套公建建成交付时为毛胚房或约定标准装修房。

建设时序是指配套公建的建设进度安排。

移交时限是指配套公建通过竣工验收备案后，产权单位与建设单位办理移交手续的时限要求。

监管要求是指配套公建的监管单位对配套公建使用的监督约定。

属政府或国有企业所有的配套公建的配建协议必须明确产权归属、建设方式、交付标准、建设时序和移交时限。属建设单位所有的配套公建的配建协议必须明确使用的监管要求。

第十条（土地出让）

国有建设用地使用权出让公告应当包括涉及的配套公建的规划条件和配建协议。受让单位应当按照出让公告要求，先行与有关单位签订配建协议。出让合同应当将配套公建的规划条件和签订的配建协议作为合同附件。

第十一条（土地底价评估）

国有建设用地土地使用权出让底价评估时，属于无偿移交政府或国有企业的配套公建，对地价的影响应在评估时综合考虑。确权登记时，属于无偿移交政府或国有企业的配套公建，分摊的土地性质视同划拨。

第三章 建设与验收

第十二条（建工/施工许可）

建设单位应当按照规划条件和配建协议组织项目设计，项目设计单位应当按照相关规划及设计规范、规划条件和配建协议落实配套公建相关要求。

建设工程规划许可应当依据规划条件及相关规定对项目配套公建的落实情况进行严格审查，必要时自然资源部门可征求有关单位的意见。规划许可的批前公示、批后公告，应明确配套公建的相关内容。

建筑工程施工许可阶段，应当按照有关要求加强对项目配套公建施工图审查和监管工作。

第十三条（停车配建）

独立占地的配套公建用地应在其用地范围内配建停车位。

涉及联合建设配套公建的建设项目应当按相关规定为配套公建提供停车位，停车位可与小区公共停车位结合布置。规划条件、配建协议明确配套公建停车要求的，应当落实。

第十四条（建设要求）

建设单位应当按照建设工程规划许可、建筑工程施工许可和配建协议有关要求，组织配套公建建设。

建设工程质量监督机构应按照经审查合格的施工图对配套公建的建设进行监督，并将建设情况纳入建设工程质量监督报告。

第十五条（工程验收）

建设工程各项相关验收工作应当核实配套公建是否符合相应许可要求。

上述各项验收通过后，建设单位应当按照配建协议要求，配合监管单位开展配套公建专项验收工作，核实、确认配套公建是否符合配建协议要求。

第四章 不动产登记

第十六条（产权单位）

除法律法规政策另有规定或国有建设用地使用权出让合同另有约定外，配套公建的产权单位约定如下：

（一）属政府所有的配套公建：公共管理和社区服务类、文化活动类、体育健身类、医疗卫生类、养老服务类、绿地广场类；教育类的中学、小学、幼儿园；交通市政类的垃圾转运站、生活垃圾分类收集站、公共厕所、消防站、微型消防站。

（二）属国有企业所有的配套公建：交通市政类的开闭所、燃气调压站、通信机房、有线电视基站等。

（三）属建设单位所有的配套公建：商业服务类；教育类的学龄儿童养育托管中心；交通市政类的社会公共停车场（库）。

（四）其他设施由市政府或相关市级行业主管部门按照本规定研究确定并公布实施。

各类配套公建具体产权单位详见附件《汕头市居住区配套公共服务设施表》。

第十七条（产权登记）

建设单位在申请不动产首次登记时，配套公建的产权单位可委托建设单位一并申请权属登记。产权单位应当在实物移交后及时办理确权登记发证手续。

属政府或国有企业所有的配套公建不得销售，不得抵押，由不动产登记机构在不动产登记簿上予以记载。

属于建设单位所有的配套公建产权发生转移的，相应责任义务随之转移。

第五章 移交与接收

第十八条（接收单位）

需移交的配套公建由该配套公建的产权单位接收。

第十九条（交付标准）

建设单位应当确保移交的配套公建具备独立的用水、用电、用气、通信、网络等条件。除配建协议另有约定外，以毛坯房标准移交。

第二十条（移交时限）

配套公建专项验收通过后，产权单位应当在配建协议约定的移交时限内与建设单位办理配套公建实物移交手续。建设单位应当同时将配套公建涉及的有关报建批准文件、建筑竣工图纸、验收等有关资料移交给产权单位。

第六章 使用与维护

第二十一条（管理维护）

需移交的配套公建，在移交前由建设单位负责管理维护，移交后由产权单位负责管理维护。

第二十二条（投入使用）

配套公建的产权单位应当在配套公建专项验收后6个月内将配套公建投入使用。

产权单位可以指定使用单位使用配套公建，相关手续按有关规定办理。产权单位应当与使用单位签订协议，规范配套公建的使用。

产权单位或使用单位应当按照规划批准的使用用途及相关要求投入使用，不得闲置或挪作他用。

第二十三条（变更管理）

因经济社会发展及公共服务需求变化，政府所有的配套公建按程序可全部或部分临时调整为其他属政府所有的配套公建功能使用，不需办理相关用地、规划、产权手续。由申请人征求调整后使用功能行业主管部门和原使用功能的行业主管部门的意见，报有权决定的市、区（县）人民政府或功能区管委会同意变更。

第七章 监督检查

第二十四条（监督检查）

市有关配套公建行业主管部门应当定期组织开展相关配套公建使用情况的监督检查；发现违规使用情况的，应当及时纠正。

第二十五条（公众参与）

任何单位和个人发现配套公建的建设、使用不符合本规定要求的，有权向区县政府、功能区管委会或相关行业主管部门投诉和举报。

第二十六条（违规违法）

涉及配套公建的违法行为，法律、法规、规章已有处罚规定的，由相关行政管理执法部门按照规定进行处罚。

第八章 附则

第二十七条（名词解释）

本规定所称建设单位，是指配套公建项目的建设主体。

产权单位是指配套公建不动产登记的权利人。

使用单位是指产权单位或由产权单位指定的使用、管理设施的单位。

第二十八条（建设项目）

涉及住宅地块的建设项目出具规划条件时，除按详细规划落实街道级、社区级配套公建外，应当根据用地实际条件和有关规定，核定项目配套设施的配建要求。

项目配套设施指仅服务于项目的配套场地、用房、器械等。

除法律法规政策另有规定或商品房销售方案、商品房买卖合同另有约定外，物业服务用房、儿童/老年人活动场地、室外健身器械、集中绿地、消防控制中心、生活垃圾分类收集点、邮件和快递送达设施、地面停车位以及市政设施用房（供水、供电、供气、通信等）属项目全体业主共有，项目配建停车库属建设单位所有。

属项目全体业主共有的配套设施由全体业主共同管理，不得销售，不得抵押，只在不动产登记簿中予以记载，不予发证。

项目配套设施应当与项目主体工程同步投入使用。

商品房项目建设单位应当在项目展示场所和销售宣传材料中，如实、完整展示项目总平面图，明确项目配套设施和涉及的配套公建（包括其配套停车位）的位置、规模、权属等内容信息。

第二十九条（政策衔接）

非居住区配套公建、使用集体建设用地的配套公建可参照本规定执行。

“三旧”改造项目配套公建按照“三旧”改造政策执行。

第三十条（施行日期）

本办法自印发之日起施行。

公开征求意见稿

附件

汕头市居住区配套公共服务设施表

设施类别	设施层级	设施类型	设施名称	行业主管单位	产权单位
公共管理 及社区服务	街道级	基础保障型	街道办事处（党群服务中心）	民政部门	街道办事处（镇政府）
			司法所	司法部门	
			社区服务中心（街道级）	民政部门	
			社区就业服务中心	人力资源社会保障部门	
	品质提升型	派出所	公安部门	公安部门	
社区级	基础保障型	社区服务站（含社区居委会、社区警务室、党群服务站）	民政部门	街道办事处（镇政府）	
文化活动	街道级	基础保障型	文化活动中心（含青少年、老年活动中心）	文化广电旅游体育部门	街道办事处（镇政府）
		品质提升型	文化广场		
			文化展示馆		
	社区级	基础保障型	文化活动站（含青少年、老年活动站）	文化广电旅游体育部门	
教育	街道级	基础保障型	中学	教育部门	教育部门
		品质提升型	学龄儿童养育托管中心		建设单位
			托育综合服务中心	卫生健康部门	卫生健康部门/建设单位
	社区级	基础保障型	小学	教育部门	教育部门
			幼儿园		
品质提升型	托儿所	卫生健康部门	卫生健康部门/建设单位		

设施类别	设施层级	设施类型	设施名称	行业主管单位	产权单位
体育健身	街道级	基础保障型	大型多功能运动场地	文化广电旅游体育部门	街道办事处（镇政府）
		品质提升型	体育馆（场）或全民健身中心		
			小型体育公园		
	社区级	基础保障型	中型多功能运动场地	文化广电旅游体育部门	独立用地属街道办事处（镇政府）
			小型多功能运动（球类）场地		
			室外综合健身场地（含老年户外活动场地）		
	品质提升型	健身步道			
医疗卫生	街道级	基础保障型	卫生服务中心（社区医院）	卫生健康部门	卫生健康部门
			门诊部		
		品质提升型	工疗康体服务中心		
	社区级	品质提升型	社区卫生服务站	卫生健康部门	
养老服务	街道级	基础保障型	养老院	民政部门	民政部门
			老年养护院		
		品质提升型	综合养老服务中心	民政部门	街道办事处（镇政府）
	社区级	基础保障型	老年人日间照料中心（托老所）	卫生健康部门	
商业服务	街道级	基础保障型	商场	商务部门	建设单位
			餐饮设施		
			银行营业网点		
			电信营业网点		
			邮政营业网点		
	品质提升型	健身房			
	社区级	基础保障型	肉菜市场或生鲜超市	商务部门	
			社区商业网点		
品质提升型		社区食堂			

设施类别	设施层级	设施类型	设施名称	行业主管单位	产权单位
商业服务	社区级	品质提升型	生活服务站	商务部门	建设单位
交通市政	街道级	基础保障型	公交车站	交通运输部门	/
			开闭所	发改部门	供电企业
		品质提升型	轨道交通站点	交通运输部门	/
			公交首末站		
			机动车停车场（库）	城管部门	建设单位
			燃气调压站	住房城乡建设部门	燃气企业
			通信机房	通信建设管理部门	铁塔公司
			有线电视基站	文化广电旅游体育部门	/文化广电旅游体育部门
			垃圾转运站	城管部门	环卫部门
			消防站	消防救援部门	消防救援部门
	社区级	基础保障型	再生资源回收点	商务部门	/
			生活垃圾分类收集站	城管部门	环卫部门
			公共厕所		
		品质提升型	公交车站	交通运输部门	/
			机动车停车场（库）	城管部门	建设单位
	微型消防站	消防救援部门	街道办事处（镇政府）		
绿地广场	街道级		社区公园	城管部门	城管部门
	社区级		社区公园	城管部门	
			游园		
公共安全	街道级		固定避难场所（体育场、学校操场、公园绿地、地下人防空间）、物资保障设施	应急部门	/

设施类别	设施层级	设施类型	设施名称	行业主管单位	产权单位
公共安全	社区级		紧急避难场所（社区游园、小广场、街头绿地、集中绿地）、微型消防站	应急部门	/
项目配套设施			物业服务用房（物业服务人办公用房和业主委员会办公用房）	住房和城乡建设部门	项目全体业主
			儿童、老年人活动场地	文化广电旅游体育部门	
			邮件和快递送达设施	商务部门	
			生活垃圾分类收集点	城管部门	
			集中绿地		
			消防控制中心	消防救援部门	
			供水、供电、供气、通信等设施用房	相关国有企业	
			地面停车位		
			配建停车库	住房和城乡建设部门	建设单位
地下人防空间	人防部门、自然资源部门、住房和城乡建设部门按各自职责管理	/			