

梅州市自然资源局

文件

梅州市民政局

梅市自然资〔2019〕61号

梅州市自然资源局 梅州市民政局关于印发 《梅州市城乡社区配套公共服务用房建设 和管理实施办法（试行）》的通知

各县（市、区）人民政府，市相关单位：

为规范我市城乡社区配套公共服务用房的规划、建设、验收、移交、使用和管理，提升社区治理和服务水平，深入推进社区服务体系建设，提高基本公共服务水平，经市人民政府同

意，现将《梅州市城乡社区配套公共服务用房建设和管理实施办法（试行）》印发给你们，请结合实际认真组织实施。



2019年7月31日

梅州市城乡社区配套公共服务用房建设 和管理实施办法（试行）

第一章 总 则

第一条 为规范我市城乡社区配套公共服务用房的规划、建设、验收、移交、使用和管理，提升社区治理和服务水平，根据《中共中央 国务院关于加强和完善城乡社区治理的意见》《中共中央办公厅 国务院办公厅关于加强和改进城市社区居民委员会建设工作的意见》（中办发〔2010〕27号）、《中共广东省委办公厅 广东省人民政府办公厅关于加强城市社区居民委员会规范化建设的实施意见》（粤办发〔2011〕22号）、《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）等文件精神，结合本市实际，制定本办法。

第二条 本办法适用于本市行政区域内新建住宅商品房、各类政策性住房以及城市更新等项目的城乡社区配套公共服务用房的建设和管理。

第三条 本办法所称城乡社区配套公共服务用房，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、社区服务中心、社区警务室、社区卫生服务站、文化活动室以及其它用于社区公共服务的公共用房。

第四条 城乡社区配套公共服务用房的配建，必须与建设

项目同步规划、同步建设、同步验收、同步投入使用。建设项目需分期完成的，城乡社区配套公共服务用房原则上应按开发建设总量进行统一规划，安排在首期交付使用。

第二章 规 划

第五条 城乡社区配套公共服务用房应根据城市发展需求，以城市规划为指引，以社区为单元，综合政策要求、区位条件、功能定位、布局现状和市场开发等情况统筹规划，使全市城乡社区配套公共服务用房的配建达到规范合理、标准统一、规模充足、功能完善、产权清晰、效能集约的目标。

第六条 发展改革部门应将城乡社区配套公共服务用房建设纳入国民经济和社会发展规划。

第七条 自然资源部门应将城乡社区配套公共服务用房建设纳入城市建设总体规划，编制控制性详细规划应包含城乡社区配套公共服务用房的相关规定和标准，并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、使用需求，合理确定城乡社区配套公共服务用房的建筑面积、坐落位置等。

第八条 城乡社区配套公共服务用房的配建单元按以下方式划分：

（一）以建设用地规划许可中单个封闭规划建设用地红线区域（或社区）为一个配建单元；

（二）当项目用地由多个封闭规划建设用地红线区域（或

社区)组成的,应将不同封闭规划建设用地红线区域划分为多个不同配建单元;

(三)当单个封闭规划建设用地红线区域内(或社区)的住宅用户超过3000户时,则该封闭规划建设用地红线区域按每3000户划分为多个配建单元。

第九条 国有土地使用权出让前,自然资源部门应依据规划条件将城乡社区配套公共服务用房的配建要求作为国有土地使用权出让合同的组成部分,在合同中明确国有土地受让人须按规划条件同步修建城乡社区配套公共服务用房,并在建成后无偿移交给街道办事处(镇人民政府)使用管理。

第十条 自然资源部门应在规划设计中明确开发建设单位须按有关配建标准和要求规划城乡社区配套公共服务用房。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城乡社区配套公共服务用房的名称、建筑面积、坐落位置等具体内容。

第十一条 自然资源部门应依法严格审核规划设计方案,审核通过后核发建设工程规划许可证,在相关网站进行公示,并函告城乡社区配套公共服务用房接收单位。

对未达到配建标准 and 要求的规划设计方案,自然资源部门不予审批核发建设工程规划许可证。

第三章 建设

第十二条 城乡社区配套公共服务用房的配建标准和要求。

(一) 社区公共服务用房须按规定进行配建。开发建设项目应按照规定条件和土地出让合同(或土地交易出让方案)核定各配建单元社区公共服务用房配建规模;未明确各配建单元社区公共服务用房配建规模的,原则上按以下标准执行:

社区规模 (户)	配建标准
≤ 1000	以 600 m^2 为起点,按 $0.6\text{ m}^2/\text{户}$ 递减,下限为 100 m^2
>1000 且 ≤ 3000	以 600 m^2 为起点,按 $0.2\text{ m}^2/\text{户}$ 递增
> 3000	以 1000 m^2 为起点,按 $0.2\text{ m}^2/\text{户}$ 递增,上限为 1300 m^2

注:城乡社区配套公共服务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设分摊面积。

(二) 配建要求。城乡社区配套公共服务用房应为独立成套的单体空间,交通便利、出入方便、空间宽敞、设施完善。城乡社区配套公共服务用房应集中配置在地上建筑一层或二层,便于开展服务和活动的位置,宜面向市政道路,不宜配置在地下层、半地下层、夹层或架空层;配置在二层的,应配套有宽度不小于3米的通道及独立出入口,直接连接市政道路或小区道路。城乡社区配套公共服务用房应结构规整,层高不小于3.5米,采光通风合理,符合办公建筑设计规范,配备水、

电、卫生、通信、消防和无障碍等基本设施。

第十三条 城乡社区配套公共服务用房建设采取资源整合、分类指导、分步实施的办法，调动各方力量，多种途径解决。

（一）新建住宅项目的社区，包括“三旧”改造项目、新建商住小区、保障房开发项目以及零星开发的住宅建设项目。开发建设单位须严格按照本办法第十二条标准和要求配建，并按规定将社区公共服务用房无偿移交给所在地街道办事处（镇人民政府）使用管理。

（二）已批、在建、已建成住宅项目的社区和老城区。该类社区无城乡社区配套公共服务用房或城乡社区配套公共服务用房不达标的，城乡社区配套公共服务用房由县（市、区）人民政府通过盘活存量资源、新建、购买、租赁、置换、调剂、扩（改）建等办法，或与社区属地机关、群团组织、企事业单位、社会组织、物业服务企业共驻共建、资源共享等方式逐步解决。目前仍租借行政事业单位公房的社区，按行政事业单位国有资产管理办法办理相关手续后，继续予以优惠。县（市、区）人民政府、街道办事处（镇人民政府）、事业单位或其下属企事业单位搬迁后遗留的办公用房和闲置的公有用房等使用权可根据实际情况调剂给社区居委会使用，产权关系不变。已正常使用的城乡社区配套公共服务用房因各类建设需要拆建的，由所在街道办事处（镇人民政府）统一协调，按照“拆一还一”的原则，由拆建单位负责在原社区区域内整体还建或

购置。

（三）单位型社区。国有资产管理部门按职责应主动调配县（市、区）政府闲置的公有房产给社区居委会使用。从国有企业、事业单位剥离出来的主要服务对象仍为原国企、事业职工和家属的社区，其城乡社区配套公共服务用房可由国有企业、事业单位继续交给社区居委会无偿使用。如遇企业改制、分离社会职能、处置国有资产等情况，必须将所提供的城乡社区配套公共服务用房无偿提供给社区居委会，产权原则上划归所在地的街道办事处（镇人民政府）。

（四）街道办事处（镇人民政府）、社区居委会依法依规自建城乡社区配套公共服务用房的，自然资源、住建部门应及时为社区居委会办理城乡社区配套公共服务用房建设的相关手续，加强对城乡社区配套公共服务用房建设全过程的监督管理，积极参与城乡社区配套公共服务用房建设的详规及项目选址、定点和方案审查等工作。

第十四条 住建部门负责对城乡社区配套公共服务用房建设过程进行监督管理，对项目施工过程中不按规划、施工图纸配建城乡社区配套公共服务用房的建设单位，相关部门应及时责令整改。

第四章 验 收

第十五条 城乡社区配套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。对建设单位不按规划

要求配建城乡社区配套公共服务用房的，视为公共设施配套不达标，不予通过规划条件核实和竣工验收。

第五章 移 交

第十六条 规划条件核实和竣工验收通过后的城乡社区配套公共服务用房，在县（市、区）民政部门的监督指导下，由开发建设单位无偿移交所在地街道办事处（镇人民政府）使用管理，再由街道办事处（镇人民政府）移交所在社区居委会使用。

第十七条 县（市、区）民政部门应会同开发建设单位做好城乡社区配套公共服务用房验收移交工作，认真核验相关配建资料，与所在地街道办事处（镇人民政府）、开发建设单位签订社区公共服务用房移交协议书，做好城乡社区配套公共服务用房的接收主体和使用主体情况的备案工作，协助所在地街道办事处（镇人民政府）、社区居委会管理好城乡社区配套公共服务用房，对城乡社区配套公共服务用房进行统一接收、登记和管理。开发建设单位拒不履约按时移交城乡社区配套公共服务用房的，由县（市、区）民政部门将其失信行为书面函告住建部门，记入企业诚信档案。

第十八条 县（市、区）民政部门应会同开发建设单位及时做好城乡社区配套公共服务用房的产权登记工作。不动产登记部门依法对城乡社区配套公共服务用房的产权予以登记。

第六章 监督管理

第十九条 国有资产管理部门负责监督、指导县（市、区）民政部门、街道办事处（镇人民政府）将依法登记为国有资产的城乡社区配套公共服务用房进行有效管理。

第二十条 财政部门应结合公共财政体制改革要求，为社区开展自治、管理、服务和建设安排必要的经费，推进城乡社区配套公共服务用房的建设，会同民政、审计等部门加强对城乡社区配套公共服务用房建设资金的监督和管理。

第二十一条 县（市、区）民政部门负责监督和指导城乡社区配套公共服务用房的使用管理，建立健全城乡社区配套公共服务用房使用管理制度，加强城乡社区配套公共服务用房有关资料的建档工作。

第二十二条 街道办事处（镇人民政府）应发挥辖区内城乡社区配套公共服务用房统筹管理工作的主体作用，具体指导城乡社区配套公共服务用房的使用管理。

第二十三条 社区居委会直接负责城乡社区配套公共服务用房的使用和维护工作，应切实根据社区居民的多元需求，拓展城乡社区配套公共服务用房的公共服务活动项目和内容。充分发挥城乡社区配套公共服务用房的公共服务效用，提倡“一室多用”，提高使用效益，不断满足社区居民的多元化需求。

第二十四条 城乡社区配套公共服务用房必须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。

第七章 附 则

第二十五条 本办法自印发之日起施行，有效期 3 年。有关法律依据变化或有效期届满时，根据实施情况依法评估修订。

公开方式：主动公开