

**威海市人民政府**

**关于印发威海市区城市居住小区配套公共服务**

**设施建设管理规定的通知**

各市、区人民政府，高技术产业开发区、经济技术开发区、工业新区管委会，市政府各部门、单位：

现将《威海市区城市居住小区配套公共服务设施建设管理规定》印发给你们，请认真遵照执行。

二〇一一年五月二十六日

# 威海市区城市居住小区 配套公共服务设施建设管理规定

## 第一章 总则

**第一条** 为规范城市居住小区、居住组团及零星住宅（以下统称居住小区）配套公共服务设施建设管理，依法维护业主和开发建设单位的合法权益，创造良好的居住生活环境，根据《中华人民共和国物权法》、《中华人民共和国城乡规划法》、《中华人民共和国城市房地产管理法》和《城市房地产开发经营管理条例》、《物业管理条例》等法律法规，结合我市实际，制定本规定。

**第二条** 本规定适用于本市城市规划区及工业新区尚山镇、汪疃镇范围内新建、改建、扩建居住小区配套公共服务设施的建设管理。

**第三条** 本规定所称居住小区配套公共服务设施，是指根据有关法律、法规和规定进行配套建设的教育、医疗卫生、文化体育、社区服务、行政管理、市政公用、商业服务等公共服务设施。

**第四条** 本规定所称居住小区配套公共服务设施接收单位是指市政府和区政府（管委）指定的国有资产管理机构。

**第五条** 居住小区配套公共服务设施按属性分为非营利性和营利性公共服务设施。

非营利性公共服务设施是指不以营利为目的，建设成本宜列入居住小区开发建设成本或由政府投资的公共服务设施。

营利性公共服务设施是指以营利或提供公益性专业化服务为目的，宜进行市场化运作或专业化运营的公共服务设施。

**第六条** 发展改革、财政、教育、公安、民政、国土资源、城乡建设、规划、文化、卫生、贸易、住房保障房产管理等主管部门按照各自职责依法做好居住小区配套公共服务设施的建设管理工作。

**第七条** 居住小区配套公共服务设施建设，坚持统筹规划、可持续发展和节能省地的原则，使用性质相近或功能可兼容的公共服务设施应综合设置。

**第八条** 居住小区配套公共服务设施应与住宅建设项目同步规划设计，同步配套建设，同步交付使用。

## 第二章 规划与建设

**第九条** 居住小区配套公共服务设施由规划行政主管部门按照有关规定确定。

**第十条** 居住小区配套公共服务设施的性质、建筑规模、用地面积、用地位置等应在修建性详细规划中具体规定。

**第十一条** 幼儿园、社区居委会、社区服务中心、警务室和社区卫生服务站等用房，在土地出让时应当作为招拍挂的前置条件，在土地出让合同书中应当明确需要配建的设施及位置、面积等内容，由开发建设单位统一代建。

**第十二条** 国土资源行政主管部门应当在土地出让合同签订

之日起 30 日内，将出让地块需配建的公共服务设施情况书面告知相关接收单位。接收单位应当在 30 日内书面告知开发建设单位，包括接收内容、基本设计条件等事项。

**第十三条** 分期建设的居住小区，规划行政主管部门在审查修建性详细规划、建筑方案以及核发《建设工程规划许可证》时，应对每期工程的公共服务设施项目的名称、功能、位置、指标等进行核定。

居住小区配套公共服务设施应尽量安排在首期建设。

**第十四条** 居住小区配套公共服务设施工程达到下列要求后，开发建设单位方可申请居住小区建设工程竣工综合验收：

（一）按照规划建设方案完成公共服务设施建设，并且经规划行政主管部门验收合格；

（二）具备投入使用条件，已经明确产权、管理权，并且以书面形式明确管理责任。

**第十五条** 开发建设单位应将居住小区配套公共服务设施建设计划在销售场所予以公示，公示内容包括配套公共服务设施的建筑面积、建设地点、建设时序、交付时间，并书面告知购房人。开发建设单位在进行居住小区前期物业管理招投标时，应将配套公共服务设施的建设计划作为招投标文件的内容告知投标人。

**第十六条** 房屋登记机构应当在居住小区配套公共服务设施的房屋所有权证上注明其规划设计用途。依法属于全体业主共有的公共场所、公用设施和物业服务用房等，由房屋登记机构在房屋登记簿上予以记载，不颁发房屋权属证书。

### 第三章 权属界定

**第十七条** 下列居住小区配套公共服务设施建成后，由开发建设单位按各级政府（管委）的城建管理范围，移交给规定的接收单位，产权归接收单位所有：

- （一）幼儿园；
- （二）社区卫生服务站；
- （三）社区居委会用房；
- （四）社区服务中心；
- （五）警务室；
- （六）垃圾分类投放站；
- （七）其他法律、法规规定归政府所有的配套公共服务设施。

**第十八条** 居住小区配套公共服务设施由相关公共服务机构使用和维护，产权单位应与使用单位签订《委托管理协议书》，明确权利和义务。

**第十九条** 下列设施应列入开发建设成本，建成移交后产权归全体业主共有：

- （一）占用业主共有的道路、绿地或者其他地面建设的汽车停车位；
- （二）居住小区内的道路，但属于城市市政道路的除外；
- （三）居住小区内的绿地，但属于城市公共绿地或者明示属于个人的除外；
- （四）物业服务用房；

(五) 公共厕所 (由政府投资建设的, 归政府所有);

(六) 根据规划配建的, 仅供居住小区内业主使用的户外运动场所;

(七) 物业管理区域内封闭运行的集中式太阳能热水、中水处理、直饮水、地源热泵等成本由全体业主分摊的设施设备, 但由其他投资人投资建设的除外。

鼓励开发建设单位统一配建小区标识牌、路标指示牌等便民服务设施。

**第二十条** 农贸市场、超市、商店、会所等营利性公共服务设施, 由开发建设单位投资统一建设, 其产权归开发建设单位或者买受人所有, 但交付使用后应当纳入居住小区物业管理。

**第二十一条** 物业管理区域内规划用于停放汽车的车库 (包括专用车库和共用车库内的车位) 的归属, 由开发建设单位与物业买受人在商品房买卖合同中约定属于开发建设单位所有或者相关业主共有。约定属于开发建设单位所有的, 开发建设单位应当提供产权归其所有的证明文件, 并可以附赠、出售或者出租给业主。

## 第四章 交付

**第二十二条** 开发建设单位应在居住小区工程综合验收备案之日起 90 日内, 书面通知接收单位接收非营利性配套公共服务设施。

接收单位应在接到书面移交通知之日起 30 日内书面反馈移

交意见，明确移交时间、方式等。

**第二十三条** 居住小区配套公共服务设施应按规划设计要求建设，并具备通水、通电、通气、供热、通信、通有线电视等条件，达到基本使用要求后移交。接收单位不得以任何理由增加额外的接收条件。

开发建设单位应将配套公共服务设施的土地资料、工程报建、建筑施工图纸验收等有关文件移交接收单位，并将移交资料清单作为移交协议附件。

**第二十四条** 本规定第十七条规定的居住小区配套公共服务设施由市或相关区政府（管委）接收单位接收。接收单位向房屋登记机构提出登记申请后，房屋登记机构直接将上述房屋登记在接收单位名下。

房屋交付过程中产生的相关费用由接收单位承担。

**第二十五条** 产权归属市或相关区政府（管委）接收单位所有的配套公共服务设施，土地可单独划宗的，单宗确权；不能单独划宗的，按照公用宗确权。

## 第五章 监督管理

**第二十六条** 产权归市或相关区政府（管委）接收单位所有的居住小区配套公共服务设施按照国有资产进行管理，任何单位和个人不得擅自改变其使用功能，不得擅自转让或变相转让给其他单位使用。

**第二十七条** 未按本规定完成居住小区配套公共服务设施建设或擅自变更居住小区配套公共服务设施使用性质的，由主管部门责令改正。

**第二十八条** 各职能部门有关人员不按本规定履行居住小区配套公共服务设施管理职责的，由其所在单位或上级主管部门责令限期纠正，并追究有关责任人的责任。构成犯罪的，由司法机关依法追究刑事责任。

## 第六章 附则

**第二十九条** 保障性住宅用地的配套公共服务设施建设、确权和移交参照本规定执行。

**第三十条** 本规定自 2011 年 6 月 1 日起施行。本规定实施前已经取得土地使用权的居住小区建设项目，按照土地出让时提出的规划设计条件、配套公共服务设施建设意见以及相关法律法规规定进行建设和管理，配套公共服务设施的权属按照当时的规定或者约定办理。

**第三十一条** 荣成市、文登市、乳山市的居住小区配套公共服务设施建设、确权、移交和管理可参照本规定执行。