

淮阴区新建住宅小区社区综合服务用房 配建移交管理规定（试行）

第一章 总则

第一条 为规范我区新建住宅小区社区综合服务用房配建移交管理工作，完善规划设计施工、验收移交、监督管理等环节，提升城市社区治理水平，不断满足居民服务需求，根据《中华人民共和国民法典》、《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》、《城市房地产开发经营管理条例》等法律法规的规定，结合我区实际，制定本规定。

第二条 本规定适用于全区范围内新建住宅小区（含政府部门建设的各类保障性住宅区）的社区综合服务用房配套建设交付使用工作。

第三条 本规定所称社区综合服务用房，是指社区加强党的建设、开展自治管理、服务居民群众以及各类社会力量参与社区治理与服务的室内场所。按照国家有关法律规定，由开发建设单位配套建设、无偿移交社区使用管理的综合性服务用房。包含：社区办公及活动用房、物业服务用房、养老服务用房、邮政服务用房、卫生服务用房、3岁以下婴幼儿照护服务用房。

第四条 民政、资规、住建等部门分工负责全区新建住宅小区社区综合服务用房配建工作的组织、协调、指导。

区民政局：作为社区办公和活动用房以及养老服务用房主管部门，负责监督新建住宅小区社区办公和活动用房以及养老服务用房交接、使用、指导等工作。

区自然资源和规划局：在土地出让时，提出社区综合服务用房规划相关条件；在规划方案评审时，邀请民政、住建、教体、卫健等部门参加会审，充分征求相关部门意见。在项目竣工办理规划核实手续时，要重点关注社区综合用房是否按照方案配建到位；办理社区综合服务用房不动产权证。

区住建局：负责社区综合服务用房建设、交付等监管工作，对社区综合服务用房房屋质量进行监管，督促开发企业与街道办事处（镇人民政府）签订移交协议书，协助各部门将社区综合服务用房进行交接。

区财政局、国资办：负责监督社区综合服务用房使用，参与社区综合服务用房租赁监管，杜绝国有资产流失。

区行政审批局：负责社区综合服务用房行政审批等工作。

镇街人民政府：作为社区综合服务用房所有者，负责管理使用社区综合服务用房。

村、社区：作为社区综合服务用房使用者，具体管理使用社区综合服务用房。

第五条 新建社区服务用房应当与新建住宅小区（含政府部门建设的各类保障性住宅区）同步规划设计施工、同步验收移交，确保社区服务用房与社区管理相衔接。

二、配建要求

第六条 新建住宅小区（含政府部门建设的各类保障性住宅小区）均应按照相关标准配建社区综合服务用房建设，建设面积符合国家相关规范要求。

第七条 社区综合服务用房选址应设置在辖区内市政设施条件较好、位置适中、交通便利、便于服务辖区居民的地段，一般应临街设置，位于所处建筑物的地上一层、二层（不单独设置二层为社区服务用房）。

第八条 社区综合服务用房出入口前的道路设计应便于人车分流的组织管理，并应满足消防、疏散等要求，出入口实现无障碍进出。位于封闭管理小区内的社区，社区服务用房应设有直通小区外的独立出口。

第九条 社区综合服务用房应按照审查合格的施工图设计文件实施，达到简单装修、入住即可使用的标准，墙体四白落地，平整水泥地面，门窗和厕所完善，水、电、气、网络、智能化接入、无障碍等设施齐全。

第三章 同步规划设计施工

第十条 资规部门提出新建住宅小区开发项目拟供应地块规划条件时，应同步提出配建社区服务用房的相关要求。

第十一条 在新建住宅小区建设工程规划设计方案审查时，资规部门应当核查社区服务用房是否符合规划条件，并征询民政、住建、教体、卫健等部门意见。对不符合规划条件的建设工程规划设计方案不得通过审查。

第十二条 因特殊情况需要调整配建社区服务用房规划设计方案的，报资规部门审定，同时应征得相关主管部门同意。

第十三条 建设施工过程中，建设单位不得擅自变更社区服务用房设计内容，因特殊情况需要变更配建社区服务用房设计的，需按相关要求办理设计变更手续。建设单位未按图纸建设社区综合服务用房的，住建部门责令建设单位限期纠正，对拒不改正的，按照相关规定进行处罚。

第十四条 对分期开发的新建住宅小区项目，配建的社区服务用房应当安排在首期，且不得拆分。

确实无法安排在首期的项目，配建的社区服务用房必须在住宅总规模完成 50%之前同步建设完成。

第十五条 资规部门要加强对社区服务用房规划实施的监督管理，对规划确定应当建设社区服务用房而未建设的，要责令建设单位限期纠正。对拒不改正的，按照相关规定进行处罚。

第十六条 项目办理销售许可手续前，住房和城乡建设部门要督促项目开发企业与街道办事处（镇人民政府）签订《社区综合服务用房移交协议》（见附件 1）。

第十七条 房地产测绘机构在建筑面积预测、实测时，要对配套建设的养老服务用房单独列项，并在测绘成果报告中注明其位置和面积。

第四章 同步验收移交

第十八条 各部门在参加项目验收时，社区服务用房建设不符合相关要求的，应由各部门按照相关职责进行查处，存在问题的责令建设单位进行整改。

第十九条 资规部门在房地产开发项目规划核实验收时，对于社区综合服务用房未按要求配建的，不予核发规划核实意见书。

第二十条 项目工程竣工验收时，开发企业与项目所在地街道办事处（镇人民政府），要在住房和城乡建设部门指导下，对配建的社区综合服务用房进行验收，形成《社区综合服务用房移交书》（见附件2），并及时办理移交手续。街道办事处（镇人民政府）将移交情况报区民政部门备案。

第二十一条 税务等部门应按照有关规定，免征（收）社区综合服务用房契税、公共维修资金等费用，不动产登记费按现有免收文件执行。

第二十二条 新建住宅小区开发项目已建成，但未移交社区服务用房的情况，由属地街道办事处（乡镇人民政府）报相关主管部门，主管部门要掌握建设的进展情况，向本级人民政府汇报并向有关部门通报，做好相关的协调工作。

第二十三条 不动产登记机构在为项目开发企业办理住宅项目不动产首次登记时，应根据开发企业与街道办事处（镇人民政府）双方签订的《社区综合服务设施移交书》等申请材料，一并为项目所在地社区综合服务用房办理不动产登记。相应不动产权利为镇街人民政府所有。

第五章 监督管理

第二十四 社区服务用房移交后，街道办事处（乡镇人民政府）、社区要结合实际，制定具体管理使用方案，将不动产权证明复印件等材料一并报民政、财政部门备案。民政部门应当对辖区内社区用房逐一登记造册，明确权属、地址、面积，建立社区服务用房的文字图片档案和影像资料。

第二十五条 任何组织和个人均不得侵占社区服务用房，不得擅自将其出租、出售、转让、抵押；不得擅自改变社区服务用房的用途，挪作他用；不得擅自将社区居家养老服务用房与社区服务用房混用；不得利用社区服务用房从事与社区建设无关、以营利为目的的经营活动，否则由民政部门和街道办事处（乡镇人民政府）责令限期改正，对拒不改正的收回社区服务用房，并追究相关责任人责任。

第二十六条 对于社区办公、物业用房确实满足办公、居民服务需求的情况下，报民政、国资、财政部门同意，履行报备手续后，所有权部门可以将富余的配套用房出租。

第二十七条 各有关部门要通力协作，民政、资规、住建、财政等部门要加强对新建住宅小区配建社区服务用房的规划设计施工、验收移交、使用管理工作的监督检查。

第六章 附则

第二十八条 本规定自 2024 年 5 月 1 日起施行，本规定试行后，全区在建未竣工房地产开发项目参照本规定执行。

附件 1

社区综合服务用房移交协议

(示范文本)

甲方： (土地竞得人)

乙方： (街道办事处、镇人民政府)

甲、乙双方经协商一致，就甲方开发的_____小区社区综合服务用房移交事宜达成如下协议：

1、甲方负责无偿建设社区综合服务用房，与开发项目同步建设，开工时间：_____年___月___日，竣工时间：_____年___月___日，移交时间_____年___月___日。分期开发的项目将社区综合服务用房安排在首期建设。

2、甲方开发的_____住宅小区共_____期，共有住户_____户，根据土地出让方案明确的规划条件，甲方交给乙方社区综合服务用房建筑面积为_____平方米（底层面积_____平方米），位于_____，建造总价_____万元。

3、甲方应在项目竣工验收交付使用时，邀请乙方和所属社区相关负责人现场验收社区综合服务用房，并办理移交手续。

4、甲方交给乙方的社区综合服务用房应进行简单装修，设立独立卫生间，水、电接通，配备门窗、卫生洁具、灯具等，符合设计规范要求，具备基本使用功能。

5、项目取得工程竣工验收备案后，社区综合服务用房应及时移交，由甲乙双方一并申请办理不动产首次登记。

6、社区综合服务用房所有权归所在地街道办事处（乡镇人民政府），使用权归所在地社区居民委员会。

7、社区综合服务用房移交后，不得改变使用性质，不得抵押、转让、出售。由乙方将小区纳入社区居民委员会管理。

8、违约责任。甲方如违反本协议或淮阴区新建住宅区配建移交城市社区综合服务用房有关规定，乙方提请住房和城乡建设部门责令限期整改，并将其不良行为纳入企业信用档案。

9、本协议一式七份，双方签字盖章后生效，甲、乙双方各执一份，由乙方报送财政、民政、自然资源和规划、住房城乡建设、行政审批服务部门备案。

10、本协议在执行中发生争议的，甲乙双方应友好协商解决，协商不成的由项目所在地人民法院管辖。

甲方：（盖章）

乙方：（盖章）

代表：

代表：

年 月 日

附件 2

社区综合服务用房移交书

(示范文本)

甲方： (土地竞得人)

乙方： (所在地街道办事处、镇人民政府)

根据前期甲乙双方签订的《社区综合服务用房移交协议》，经双方同意，达成如下共识。

1、甲方交给乙方社区综合服务用房建筑面积为_____平方米 (底层面积 _____ 平方米)，位于_____，建造总价_____万元。

2、甲方交给乙方社区综合服务用房符合设计规范要求，具备基本的使用条件，乙方验收通过。

3、甲方要在本移交书签订 30 日内将社区综合服务用房全部无偿移交乙方。

4、社区综合服务用房符合办理不动产登记条件后，甲乙双方要在 90 日内一并申请办理不动产首次登记。

5、本协议一式七份，双方签字盖章后生效，甲、乙双方各执一份，送财政、民政、自然资源和规划、住房城乡建设、行政审批服务部门备案。

6、本协议在执行中发生争议的，甲乙双方应友好协商解决，协商不成的由所在地人民法院管辖。

甲方： (盖章)

乙方： (盖章)

代表：

代表：

年 月 日