

清远市人民政府办公室文件

清府办〔2013〕37号

清远市人民政府办公室关于印发清远市 市区社区办公用房和公共服务 设施建设实施办法的通知

各县（市、区）人民政府，市政府各部门、各直属机构：

《清远市市区社区办公用房和公共服务设施建设实施办法》已经市人民政府同意，现印发给你们，请认真贯彻执行。执行过程中遇到的问题，请径向市住房城乡建设局反映。

清远市人民政府办公室
2013年4月5日



清远市市区社区办公用房和公共服务设施建设实施办法

第一章 总 则

第一条 为了充分发挥和加强我市街办、社区居委会在基层建设中的作用，落实市委市政府提出社会管理职能下沉的工作部署，推动社区民主政治建设，进一步完善社区配套服务功能，落实社区办公用房和公共服务设施建设，改善社区人居环境，建设幸福清远，根据《中华人民共和国城乡规划法》第四十条、《广东省城市控制性详细规划管理条例》第二十条的规定以及《关于解决社区“两委”办公用房问题的工作责任追究制度》（清组文〔2009〕11号）的要求，制定本办法。

第二条 本办法适用于我市市区范围内房地产开发项目中社区办公用房和公共服务设施的规划、建设、追收、移交和监督管理。

第三条 本办法所称社区办公用房是指社区“两委”办公用房。

公共服务设施是指居住区和居住小区级配套建设的为市民提供基本公共服务和生活配套的公共设施。

第四条 社区办公用房和公共服务设施的落实要坚持合法合理、尊重事实的原则，充分发挥规划先行的综合调控作用和公共政策功能，在关键环节上进行把关。

第五条 社区的划分要结合我市实际，按照城市路网和地域性、认同感等构成要素以及便于居民自治、便于管理服务的原则，科学合理进行。

第六条 区人民政府会同市城乡规划局负责对市区的社区进行划分。社区人口规模一般为 3000 户左右居民，也可根据社区楼盘的容积率、人口数量等实际情况进行调整。相对独立、设施完善的住宅小区可单独设为社区。

第七条 社区办公用房按照 80 平方米的标准进行配建。公共服务设施要按照《城市居住区规划设计规范 GB-50180-93（2002）版》和《清远市城市规划管理技术规定》的标准进行配建。

第八条 社区办公用房原则上应在靠近人口较多的住宅小区、不处于交通主干道边上，有条件的应结合小区游园、绿地等公共空间进行设置。社区办公用房和公共服务设施按配建的要求与房地产开发项目同时规划、同时建设和同时投入使用。

第二章 设置要求

第九条 对本办法颁布后，新供应的房地产开发项目土地，市城乡规划局应当在组织编制控制性详细规划时，合理确定社区办公用房和公共服务设施的建筑面积、坐落位置等。

第十条 社区办公用房和公共服务设施一经规划确定，原则上不得变更，如根据城市发展需要确需变更的，必须按原控规审

批流程通过后方可变更，并且同步规划确定新的选址。

第十一条 大型的房地产开发项目（具体标准由市城乡规划局根据有关规范制定）原则上要求配套建设小区居民服务会所及有关配套设施。

第十二条 对本办法颁布前，已供地而未报批修建性详细规划的房地产项目，由市城乡规划局根据目前城市发展需要及开发地块的实际，在审批修建性详细规划时合理提出配建社区办公用房和公共服务设施的要求。

第十三条 对本办法颁布前，已供地且已审批修建性详细规划的房地产开发项目，由市城乡规划局负责根据城市发展的需要与开发单位进行协商配建社区办公用房和公共服务设施。协商不成的，通过政府购买的方式解决，购买资金由政府承担。

第十四条 对本办法颁布前，已建好的楼盘如原已向区政府或市城乡规划局承诺，或者已完成审批的修建性详细规划上有要求配建社区办公用房和公共服务设施的，按照原承诺或已审批的规划进行配建。

未进行规划验收的，由市城乡规划局会同区政府按原审批（或承诺）面积进行追收。已办理规划验收手续的，由市住房城乡建设局会同区政府在办理竣工备案和确权发证环节予以追收。难以配建社区办公用房和公共服务设施的小型房地产开发项目，按照标准配建面积向政府提供相应资金，以政府名义购买。对拒不履行的房地产开发企业，结合目前正在开展的建设诚信体系工作进行约束。

第十五条 对本办法颁布前，已建好的楼盘如原来没有要求配建社区办公用房而根据城市发展需要重新配建社区办公用房的，由市城乡规划局与开发商协商在剩余空置房上配建，协商不成或无法在本楼盘配建的，通过政府购买的方式在附近小区予以解决。

第三章 落实措施

第十六条 在国有土地使用权出让时，市国土资源局应当严格依据地块的控制性详细规划公布土地的开发条件，并将配建社区办公用房和公共服务设施的地块将配建要求列入国有土地使用权出让合同，并明确配建项目的开发时序和产权归属。

第十七条 市城乡规划局在审批修建性详细规划时要根据控制性详细规划要求和开发用地实际，将配建的社区办公用房和公共服务设施的要求作为规划设计要点，对需配建的项目、建筑面积及坐落位置（楼号）等具体内容予以明确。

第十八条 在房地产开发项目建成后，开发建设单位应及时办理社区办公用房和公共服务设施移交手续。市城乡规划局和市住房城乡建设局要将社区办公用房和公共服务设施是否已办理移交手续作为履行政府供地合同的证明文件，并将其作为办理规划验收和竣工备案的必要条件。

第十九条 市住房城乡建设局在办理商品房预售审批或现房销售备案时，不得将社区办公用房和公共服务设施列入可售面

积内，也不得列入每套住宅建筑分摊面积内。

第四章 监督管理

第二十条 社区办公用房应当在安装永久通水、通电后，以毛坯房移交给区公共资产管理中心。由区公共资产管理中心指定属地街办（镇）对社区办公用房进行统一管理，使用权归社区居民委员会。

第二十一条 公共服务设施分三类进行区别确权、移交和管理。（具体分类详见附表）

一类公共服务设施由开发企业无偿移交给区公共资产管理中心，由区公共资产管理中心指定区归口部门进行使用和管理。

二类公共服务设施不得改变其使用性质，不得用于抵押、出卖或挪作他用。若根据需要使用移交给政府或其他使用部门的，则按成本造价（由土建成本、土地价格和相关税费等组成）进行移交，具体的接收和管理工作根据有关法律法规的规定进行。

三类公共服务设施为商业性公共服务设施，由开发企业按控规确定的用途组织经营。

第二十二条 根据《中华人民共和国物权法》、《广东省物业管理条例》属于业主共有或共享的公共服务设施，按国家法律法规有关规定进行确权和管理。

第二十三条 任何单位和个人不得以任何名义侵占社区办公用房和公共服务设施，不得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，权属登记上不得设立他项权。

第二十四条 对于开发商按照本办法规定建设的质量合格的社区办公用房和公共服务设施，任何接收和管理的主体不得以任何理由拒绝接收和管理或者增加接收和管理的条件。

第二十五条 市民政局和市监察局对社区办公用房和公共服务设施使用情况进行监督，对将社区办公用房和公共服务设施另作他途的单位或个人依据有关规定进行责任追究。

第二十六条 严格落实《关于解决社区“两委”办公用房问题的工作责任追究制度》（清组文〔2009〕11号），加大对各部门工作落实情况监督力度。建立监督通报机制，对工作落实不到位的部门及人员按相关规定进行问责。

第五章 附 则

第二十七条 市辖区人民政府根据本办法制定社区办公用房接收、使用和管理的实施细则。

第二十八条 各县（市）人民政府可根据地方实际，参照本办法执行。

第二十九条 本办法自颁布之日起施行。

附件：公共服务设施分类表

附件

公共服务设施分类表

类 别	设 施 项 目
一类公共服务设施	社区“两委”办公用房
	居民公共服务站
	综治维稳工作站、派出所、社区警务室
	垃圾压缩站、垃圾收集点（中转站）、再生资源回收站
	健康计生服务中心
	家庭服务中心
二类公共服务设施	教育设施
	医疗卫生设施
	文化体育设施
	市政公用设施
商业性公共服务设施	各级商业服务设施
	肉菜市场、肉菜分销点

公开方式：主动公开

抄送：市委各部委办，市人大常委会办公室，市政协办公室，市纪委，
清远军分区，市法院，市检察院，各人民团体，各新闻单位，
中央、省驻清单位。

清远市人民政府办公室综合五科

2013年4月11日印发