

许昌市新建住宅小区公建配套设施管理办法 (试行)

(许昌市人民政府办公室 2012 年1 月27 日许政办〔2012〕
6 号文发布)

第一章 总 则

第一条 为规范新建住宅小区公建配套设施建设管理,维护业主和开发建设单位的合法权益,改善居住环境,根据《物权法》、《城市房地产管理法》、《城乡规划法》和《城市房地产开发经营管理条例》、《物业管理条例》等法律、法规和规章,结合本市实际,制定本办法。

第二条 市区城市规划范围内新建住宅小区(不包括政府统一建设的拆迁安置房、廉租房)公建配套设施的建设管理适用本规定。

第三条 本办法所指新建住宅小区公建配套设施,是指为保障居民基本生活需要的设施,包括配套基础设施和配套公共建筑。配套基础设施是指住宅区内的道路、燃气、供水、排水(污水)、环卫、绿化、电力、通信、有线电视网络等设施;配套公共建筑是指教育、医疗卫生、文化体育、商业服务、金融邮电、社区(办

公) 服务、市政公用和行政管理及其它设施。

第四条 新建住宅小区遵循公建配套设施与新住宅统一规划、统一设施、统一建设、统一交付的原则。

第五条 新建住宅小区公建配套根据权属性质分为非营业性公建配套、营业性公建配套和社会公益性配套。

第六条 非营业性公建配套设施是指不以盈利为目的、在住宅小区内配套的公建配套设施，其建设成本应列入住宅小区商品房建设成本，权属归住宅区内全体业主所有。开发和经营企业不得销售，也不得以任何方式处置其使用权。

第七条 营业性公建配套设施，是指适宜进行市场化运作、在住宅区内配置的公建配套设施，其建设成本不列入住宅楼区商品房建设成本。按“谁投资、谁所有、谁收益”的原则，其权属归投资者所有，但交付使用后必须纳入小区统一的物业管理，任何单位不得擅自改变其规划用途。

第八条 社会公益性公建配套设施，是指由政府统一建设的或住宅小区开发建设单位附带建设的公益性公建配套设施，权属归政府所有。由住宅小区开发建设单位附带建设，开发建设单位应当在建成后移交给政府指定部门。

第九条 建设、城乡规划等行政主管部门及相应职能部门根据本规定和职能分工监督管理配套设施的规划、建设、移交和使用。

建设行政主管部门是新建住宅小区公建配套行政主管部门，

并具体负责城市规划用地范围内新建住宅小区公建配套建设的管理工作。

公建配套专业管理部门应当会同城乡规划主管部门制定配套设施的项目、规模和设施要求等设置标准；专业管理或行业管理标准发生变化的，由专业管理部门会同城乡规划主管部门调整相关配套设施的设置标准。

第十条 住宅小区规划设计条件设定的配套设施种类、规模应当作为国有土地使用权出让合同组成部分。

第二章 公建配套设施管理

第十一条 新建住宅小区公建配套设施的配置必须遵循许昌市城市规划要求以及相关行业管理规定。

第十二条 新建住宅小区公建配套设施的建设应当按照法律、法规的有关规定及相关技术标准实施。

第十三条 市城乡规划行政主管部门在组织编制住宅小区控制性详细规划和规划建设条件时，应当将公建配套的设置指标作为一项内容并纳入审查范围。

第十四条 建设单位在报批方案设计时，应当按照土地出让合同约定、控制性详细规划和有关设施规范，在设计文件 and 设计图中注明新建小区内统建配套的名称、建设规模、用地位置、建筑面积等指标。

第十五条 城乡规划行政主管部门在审查详细规划方案、建筑方案、施工图以及核发建设工程规划许可证明时，应对新建住宅区小内公建配套的名称、位置、性质、指标等进一步核定，并在总平面图和施工图中详细标明。

第十六条 住宅小区开发和经营单位在商品房销售过程中应将公建配套设施计划在销售场所予以公示，公示内容包括公建配套的规模、位置、交付时间等。开发企业在进行小区前期物业管理招投标时，应将公建配套设施的实施计划作为招投标文件的内容告知投标人。

第三章 权属界定与移交管理

第十七条 物业管理用房按非营业性公建配套认定，其权属按照非营业性公建配套进行界定和管理，其移交、使用管理等按照非营业性公建配套的规定执行。

第十八条 社区办公用房按社会公益性公建配套认定。其权属按照社会公益性公建配套设施进行界定和管理，其移交、作用管理等按照社会公益性公建配套的规定执行。建设单位应在保证其基本使用功能后移交。

第十九条 在行政划拨土地上建设的配套农贸市场，按社会公益性公建配套认定，其权属界定和移交使用按照社会公益性公建配套的规定执行；在出让土地上建设的配套农贸市场，按营业

性公建配套认定，其权属界定和使用管理按照营业性公建配套的规定执行。

第二十条 幼儿园按社会公益性公建配套认定，其权属界定和移交使用按照社会公益性公建配套的规定执行。

第二十一条 建筑区划内，规划用于停放汽车的车位、车库应当首先满足业主的需要。规划用于停放汽车的车位、车库的归属，由当事人通过出售、附赠或者出租等方式约定。

占用业主共有的道路或者其他场地用于停放汽车的车位，属于业主共有。

第二十二条 住宅开发建设范围内的公共绿地，由开发建设单位建成后无偿移交给全体业主。实行物业管理的住宅小区，业主委员会可以委托物业服务企业维护管理。

第二十三条 本规定中未涉及的公建配套的权属性质和其它相关事项按照国家、省、市有关规定执行。

第四章 监督管理

第二十四条 开发建设单位不得出租、出售应当移交给相关接收单位的公建配套设施。住宅区公建配套设施应当按照其规划设计用途进行使用，不得非法挪作他用。将公建配套设施非法挪作他用的，由相关部门责令恢复原用途，并依法进行处罚。

第二十五条 各管理部门人员对有下列情况之一的，由监察

机关或相应机关给予行政处分；情节严重，构成犯罪的，移交司法机关依法追究刑事责任：

1. 不执行上述规定，造成公建配套设施建设无法管理和使用的；
2. 不按程序规定，擅自为建设单位调整配套设施面积、用途的；
3. 公共配套设施接受主体，不按规划设计用途使用，挪作他用的。

第五章 附则

第二十六条 本办法实施前已取得土地使用权的项目，按照土地出让时提出的规划建设条件或者相关法律法规的规定进行建设和管理，公建配套设施的权属按照当时的规定或者约定办理。

第二十七条 本办法自发文之日起施行。

