

深圳市深汕特别合作区社区配套和 公共服务用房管理办法

(征求意见稿)

第一章 总则

第一条【目的和依据】为规范深汕特别合作区社区配套和公共服务用房（以下简称社区公配物业）的规划建设、移交接收、产权登记、使用管理、监督检查等工作，根据《深圳市城市规划条例》《深圳市城市规划标准与准则》等有关规定，结合深汕特别合作区实际，制定本办法。

第二条【概念释义】本办法所称社区公配物业是指由开发单位配套建设，建成后产权归属深汕特别合作区管委会，为社区或公众提供专项公共服务的设施。主要包括：社区生活综合服务中心（含社区管理用房、便民服务站、社区服务中心、文化活动中心、文化活动室、社区警务室），社区健康综合服务中心（含社区健康服务中心、综合体育活动中心、社区老年人日间照料中心），社区综合环卫场所（含垃圾转运站、再生资源回收站、公共厕所、环卫工人作息房），幼儿园，公交场站（公交首末站）等。

位于建设项目红线之外需单独立项并建设的大型公共配套物业，如公园、道路、公共住房、中小学校等，由各职能部门负责统筹开展相关工作，不在本办法管理范畴。

第三条【牵头部门职责】区住房和物业事务中心是社区公配物业管理工作的牵头部门，具体职责如下：

（一）规划建设阶段。组织职能部门对社区公配物业的建筑设计方案和装修设计方案的提出意见，依申请向开发单位出具规划设计意见。

（二）移交接收阶段。依申请与开发单位签订《深圳市深汕特别合作区社区配套和公共服务用房移交意向协议书》（以下简称《移交意向书》）、《深圳市深汕特别合作区社区配套和公共服务用房移交协议书》（以下简称《移交协议书》）、《深圳市深汕特别合作区社区配套和公共服务用房实物交接书》（以下简称《实物交接书》），进行实物接收。对需有偿移交的社区公配物业，及时纳入部门预算，按程序支付移交款项。

（三）产权登记阶段。办理社区公配物业不动产权登记，代表深汕特别合作区管委会统一持有社区公配物业产权。

（四）使用管理阶段。依申请与职能部门签订《深汕特别合作区社区配套和公共服务用房委托使用管理书》（以下简称《委托使用书》）。

（五）监督检查阶段。负责建立社区公配物业资产档案数据库，对社区公配物业资产的存量、变动和使用情况进行监督检查。

第四条【配合部门职责】区审计局、区统战社会建设局、区发改财政局、区公共事业局、区城管综合执法局、市规划和自然资源局深汕管理局、市交通运输局深汕管理局、深汕公安分局、深汕税务局等部门依职能配合做好社区公配物业的管理工作，具体如下：

（一）区审计局依法开展审计监督工作，区住房和物业事务中心及各职能部门依法开展社区公配物业管理的内部审计。

（二）区发改财政局依申请将有偿接收的社区公配物业费用及日常维护经费列入部门年度预算，保障资金及时拨付。明确社区公配物业的经营管理要求及破损处置规定。

（三）市规划和自然资源局深汕管理局负责建设项目配建社区公配物业的规划布点。在《土地使用权出让合同》中明确社区公配物业建设要求。在建筑方案设计审查、建设工程规划许可审批、规划验收等阶段，加强对社区公配物业相关内容的审核。

（四）深汕税务局负责社区公配物业产权申办涉及的税费减免工作。

（五）区统战社会建设局、区公共事业局、区城管综合执法局、市交通运输局深汕管理局、深汕公安分局、属地镇人民政府（街道办事处）依职能配合出具相关社区公配物业设计意见和规划验收意见。负责相关社区公配物业的使用（含经营）管理。

第五条【具体使用部门】社区公配物业按照使用功能确定申请使用（含经营）的职能部门。

（一）区统战社会建设局为社区老年人日间照料中心的申请使用部门。

（二）区公共事业局为文化活动中心、文化活动室、社区健康服务中心、综合体育活动中心、幼儿园的申请使用部

门。

（三）区城管综合执法局为垃圾转运站、再生资源回收站、公共厕所、环卫工人作息房的申请使用部门。

（四）市交通运输局深汕管理局为公交场站（公交首末站）的申请使用部门。

（五）深汕公安分局为社区警务室的申请使用部门。

（六）属地镇人民政府（街道办事处）为社区管理用房、便民服务站、社区服务中心的申请使用部门。

以上所列之外的其他社区公配物业由区住房和物业事务中心依据职责和有关规定处置。

第二章 规划建设管理

第六条【规划原则】社区公配物业应严格按照国家、省、市规范和技术标准及区管委会要求进行规划和建设，依据《深圳市城市规划标准与准则》进行配置，达到布局合理、标准统一、规模充足、功能完善、产权清晰、效能集约的目的。

第七条【土地使用权出让合同要求】建设项目涉及社区公配物业的，市规划和自然资源局深汕管理局应在与开发单位签订的《土地使用权出让合同》中明确以下内容：

（一）各社区公配物业的使用功能、建筑面积（独立占地应明确用地面积）、产权归属、移交方式（有偿或无偿）等。新出让建设用地项目的社区公配物业原则上采取无偿移交方式。

（二）社区公配物业应坚持与项目主体同步规划设计、

同步配套建设、同步验收交付使用。项目分期开发的，原则上明确社区公配物业在首期建设验收并移交。

第八条【建设工程规划许可办理程序】建设项目涉及社区公配物业的，开发单位需根据《土地使用权出让合同》（含补充合同）和《建设用地规划许可证》的要求，完成社区公配物业的建筑设计和装修设计。开发单位完成设计后，需将设计文件书面征求区住房和物业事务中心意见。区住房和物业事务中心应在收到开发单位来文后5个工作日内书面征求相关使用部门意见，相关使用部门应在收到区住房和物业事务中心来文后10个工作日内反馈意见（需明确是否符合相关要求），区住房和物业事务中心整理形成最终意见后书面反馈开发单位。开发单位凭区住房和物业事务中心出具的正式文件办理建设项目的《建设工程规划许可证》。

社区公配物业的设计文件经审定后不得擅自变更。如确需变更的，应在不降低标准的原则下，将设计方案重新报区住房和物业事务中心审核。

第九条【建筑设计要求】社区公配物业原则上应对外设置独立的主要出入口，且不宜位于封闭式小区内部。独立占地的社区公配物业宜设置在临街位置，满足独立围合管理需求；非独立占地的社区公配物业宜集中、统一设置在临街建筑物首层或二层，不宜分散布点，不宜设置位于地下室或半地下室。参考标准具体如下：

（一）社区管理用房、便民服务站、社区服务中心、文化活动中心、文化活动室、社区警务室等社区公配物业原则

上组合设置为社区生活综合服务中心。社区生活综合服务中心应设置于可见性强、交通便利、可无障碍通达、通风采光良好的首层临街位置。如无法全部设置在首层，可部分设置在二层并设置无障碍电梯。

其中，社区警务室设置于近小区主要出入口位置，并在邻近位置设置1到2个警务专用车位。社区警务室门口坡道及室内通道等符合无障碍设计基本要求，内部按窗口接待区、业务办公区、备勤室、洗手间等功能进行间隔。

（二）社区健康服务中心、综合体育活动中心、社区老年人日间照料中心等社区公配物业原则上组合设置为社区健康综合服务中心。

其中，社区健康服务中心和社区老年人日间照料中心应设置在便于居民就医、通风采光良好、有独立出入口、可无障碍通达的建筑物内相对独立区域的首层临街位置，满足救护车顺利通行要求，不可设置于地面以下。如无法全部设置在首层，可部分设置在带有首层的连续二层，并设置无障碍电梯（至少1台为医用电梯）、坡道，二层需通风、采光良好。

（三）垃圾转运站、再生资源回收站、公共厕所、环卫工人作息房等社区公配物业原则上组合设置为社区综合环卫场所。社区综合环卫场所应设置通往市政道路的单独出入口，行车通道符合环卫车辆通行条件，不影响小区居民的正常生活，不宜设置在地下停车场内部。

其中，垃圾转运站宜独立占地，并与周边居民楼保持距离，不宜设置在封闭式小区内部。公共厕所位置方便公众自

行前往使用，不变相设置为封闭式小区的专用厕所。

（四）幼儿园应符合国家、省、市最新建设标准，以及幼儿园的相关建筑设计规范要求，独立占地并合理布点。结合学位数、教职工数等情况，合理配备教职工通勤车、校车等停车位。

（五）社区公配物业的使用部门可结合实际需求在建筑设计阶段提出合理要求。

第十条【装修设计要求】社区公配物业原则上需精装修交付，开发单位需同步完成建筑设计和装修设计。装修设计必须符合消防部门的相关要求，较大面积的社区公配物业应进行功能分区。装修标准为具备基本使用条件，如有特殊要求的，各使用部门应在第八条中的征求意见阶段提出；如未要求的，可参考《深圳市住房和建设局关于发布人才住房户型面积和户内装饰装修设计指引的通知》（深建规建〔2017〕1号）中的《深圳市人才住房户内装修及配置指引》。

第十一条【规划验收】建设项目规划验收阶段，区住房和物业事务中心、市规划和自然资源局深汕管理局、相关使用部门应严格确认社区公配物业的建设情况与审定的设计相符。市规划和自然资源局深汕管理局办理建设项目规划验收前，应确认开发单位已与区住房和物业事务中心签订《移交协议书》。

第十二条【函告】建设项目涉及社区公配物业的，市规划和自然资源局深汕管理局应在签订《土地使用权出让合同》（含补充合同），以及办理《建设用地规划许可证》《建设

工程规划许可证》《建设工程规划验收合格证》后 20 个工作日内，将《土地使用权出让合同》《建设用地规划许可证》《建设工程规划许可证》《建设工程规划验收合格证》函告区住房和物业事务中心。

第三章 移交接收管理

第十三条【移交方式】社区公配物业按《土地使用权出让合同》（含补充合同）约定的无偿或有偿方式移交。未约定产权归属或移交方式的，由市规划和自然资源局深汕管理局明确。

第十四条【移交意向书】配建社区公配物业的建设项目申办商品房预售许可前,开发单位应与区住房和物业事务中心签订《移交意向书》。《移交意向书》应明确社区公配物业的名称、建筑面积（独立占地的应明确用地面积）、位置、移交方式（有偿或无偿）、移交时间等要求。

区住房和物业事务中心应确认社区公配物业已与建设项目同步规划设计、同步配套建设，符合相关要求的，与开发单位签订《移交意向书》。

第十五条【移交协议书】配建社区公配物业的建设项目申办建设工程规划验收前，开发单位应与区住房和物业事务中心签订《移交协议书》。《移交协议书》应明确社区公配物业的名称、建筑面积(独立占地的物业还需明确用地面积)、位置、实物移交和产权登记等要求。

区住房和物业事务中心应组织相关使用部门确认社区公

配物业已满足设计要求及接收要求，符合相关要求的，与开发单位签订《移交协议书》。

第十六条【实物接收】配建社区公配物业的建设项目完成竣工验收备案并达到交付标准后，开发单位应与区住房和物业事务中心签订《实物交接书》。实物交接书应明确社区公配物业的名称、建筑面积、位置、装修情况、物业缴费、质量保修等要求。

区住房和物业事务中心应组织相关使用部门确认社区公配物业已满足交付标准，符合相关要求的，与开发单位签订《实物交接书》并进行实物接收。

第十七条【有偿移交程序】对于有偿移交的社区公配物业，由区住房和物业事务中心以成本价回购。具体程序如下：

（一）建设项目完成竣工验收备案后，开发单位向区住房和物业事务中心提交有偿移交（含成本核算）申请材料。

（二）区住房和物业事务中心收到申请后，委托专业机构按照《深圳市人民政府关于社区配套和公共服务用房清理移交工作下阶段安排的通知》（深府办〔2006〕189号）中《关于社区公配物业有偿移交成本价的计算方式》规定进行成本核算，出具专业评估报告。

（三）区发改财政局审定成本核算报告，出具核算意见。

（四）区住房和物业事务中心凭核算意见依程序向区发改财政局申请资金。

（五）区住房和物业事务中心完成实物移交手续并取得不动产权利证书后，按有关流程向开发单位支付款项。

第四章 产权登记

第十八条【产权归属】社区公配物业产权属于深汕特别合作区管委会，由区住房和物业事务中心代表深汕特别合作区管委会统一持有社区公配物业产权。

第十九条【产权登记程序】建设项目满足产权登记条件后，区住房和物业事务中心应向产权登记部门申请办理社区公配物业的产权登记，包括申办产权设立登记、产权变更登记、产权注销登记。开发单位应配合区住房和物业事务中心办理社区公配物业的产权登记，并提供办理产权登记所需材料。

第五章 使用管理

第二十条【委托使用】区住房和物业事务中心依据本办法第五条要求，依申请与相关使用部门签订《委托使用书》，将社区公配物业委托相关部门使用。

第二十一条【使用部门义务】社区公配物业完成委托使用后，使用部门应做好社区公配物业的日常管理，建立健全管理制度。具体要求如下：

（一）负责社区公配物业二次装修、日常维修保养、物业管理费用、水电费用等，保障社区公配物业安全、完整。

（二）按照规定使用功能使用社区公配物业，不得擅自改变使用功能，不得用于其他与规定用途无关的经营活动，不得转借、转租、抵押等。

（三）不得擅自允许其他单位和个人占用社区公配物业。

第二十二条【使用主体变更】使用部门发生分立、合并、撤销、改制等变化时，应及时到区住房和物业事务中心办理社区公配物业变更使用手续。

第二十三条【临时改变】社区公配物业需临时转借、转租或改变用途的，由使用部门报请区住房和物业事务中心同意后实施。临时改变期限不得超过两年。

第二十四条【经营管理】社区公配物业确有必要进行市场化经营的，由使用部门按照区发改财政局具体要求执行。

第二十五条【收回】因社区公配物业统筹使用需要，经区管委会决定收回相关社区公配物业并调配其他部门使用的，原使用部门应积极配合。

第二十六条【报损处置】社区公配物业的改造、报损、报废等处置，由使用部门按照区发改财政局具体要求执行。

第二十七条【物业服务费用】社区公配物业的物业服务费标准，根据物业的不同类型和实际使用情况，按照市场主导、兼顾公益的原则确定。

对便民服务站、社区警务室、垃圾转运站、再生资源回收站、公共厕所等非经营性的社区公配物业，物业服务企业应免收物业管理服务费。

对用于公共服务的社区公配物业，按所在物业管理区域普通住宅的最低物业服务费标准执行，具体由使用部门与物业服务企业协商。

对用于出租经营的社区公配物业，按实际用途参照所在物业管理区域同类型住宅、商业（办公）的物业服务费标准

执行。

第二十八条【公用事业费】社区公配物业的水、电、气、电话、有线电视、网络等公用事业费，原则上按不高于所在物业区域居民住宅收费标准执行。

第六章 监督检查

第二十九条【使用情况监督】使用部门应充分、合理、规范发挥社区公配物业的效用。区住房和城乡建设事务中心负责对社区公配物业的使用和经营进行监督，不定期抽查社区公配物业的使用情况，定期汇总社区公配物业使用情况向区管委会报告。

第三十条【政府部门追责】使用部门有如下情形，由区住房和城乡建设事务中心责令整改，并视情节轻重追究相关责任人法律责任：

（一）对社区公配物业的使用情况弄虚作假、隐瞒不报的，阻挠或不配合核查的。

（二）擅自将社区公配物业转借转租其他单位或个人使用的。

（三）擅自改变社区公配物业使用功能，从事与规定用途无关活动的。

（四）擅自利用社区公配物业进行经营活动的。

（五）未按规定履行职责，对社区公配物业管理不善，造成重大损失的。

第三十一条【开发单位追责】对于不配合开展社区公配

物业移交或逾期未移交的开发单位，由区住房和物业事务中心责令整改，并通过以下方式处理：

（一）依法列入日常监督检查重点名单。

（二）依法追究开发单位法律责任。

第七章 附则

第三十二条【解释】 本办法由区住房和物业事务中心负责解释。

第三十三条【有效期限】 本办法自发布之日起施行，有效期5年。