附件1

中牟县社区综合服务用房管理实施办法（试行）

（征求意见稿）

第一章 总则

第一条 为加强社区综合服务用房建设，完善社区服务体系，规范新建住宅小区社区综合服务用房规划建设、验收移交、管理使用工作，根据《中共郑州市委办公厅 郑州市人民政府办公厅关于强化社区党建基础保障的若干意见》（郑办〔2018〕40号）、《郑州市城市规划管理技术规定（试行）》（郑自然资文〔2019〕229号）和《中共中牟县委 中牟县人民政府关于加强党建引领深入推进城乡社区发展治理的实施意见》（牟发〔2020〕4号）精神，结合实际，制定本办法。

第二条 本办法适用于我县区域内所有新建住宅小区社区综合服务用房的规划建设、验收移交、管理使用，包括商品房住宅小区、保障性住房小区、老城区连片改造居民区等。安置房小区参照本办法执行。本办法所称新建住宅小区是指《郑州市城乡规划管理技术规定》（郑城规〔2013〕16号）下发（2013年8月20日）后在我县区域内新开发的住宅小区。

第三条 本办法所称社区综合服务用房是指为社区居民提供各项服务、组织开展各类文体活动以及社区党组织和居委会日常办公的场所，社区综合服务用房应坚持一室多能、一室多用、服务优先、兼顾办公的原则，突出党的工作阵地和一站式便民服务功能，最大限度为居民提供服务和活动场所。社区综合服务用房包含社区党组织工作用房、社区居委会工作用房、居民文体活动用房和社区服务用房以及居委会、治安联防站、文化活动站、社区服务中心等相关社区配套用房。

1. 规划与建设
2. 县委社治委按照国家有关法律、法规、政策会同县发改委、县自然资源和规划局负责审查社区建设规划。县发改委负责纳入当地国民经济和社会发展规划，县自然资源和规划局负责纳入国土空间规划，并组织规划实施。
3. 社区综合服务用房应与新建住宅小区建设项目同步规划、同步审批、同步建设、同步竣工验收，由开发建设单位负责建设，并无偿移交给社区使用。

第六条 社区综合服务用房应当按照下列要求规划建设：

单一住宅小区组成社区的，社区综合服务用房应当设置位于住宅区中交通便利、方便群众办事的位置。多个住宅小区组成社区的，社区综合服务用房应相对集中设置。社区综合服务用房按照建筑面积40平方/百户的标准规划建设，且最小建筑面积不小于200平方米。1万人以下的住宅区应集中设置一处；规划人口较多的小区,每1-1.5万人集中设置一处。本条所称户数指按规划设计住宅的套数。

第七条 新建住宅小区社区综合服务用房选址应体现“中心区、临街面、在一层”要求，集中配置在交通便利、相对独立、方便出入、有利于群众集中、有利于开展活动、综合利用的位置，应满足水、电、采光、通风等基本使用功能，并有独立的连通城市道路的出入口、楼梯及卫生间等。应优先设置于地面一层、二层，且设置于一层的建筑面积不应小于设置于二层的建筑面积，不得建于地下层、半地下层、夹层、架空层等。

第八条 县自然资源和规划局编制控制性详细规划时，应将配建规模等内容纳入控制性详细规划编制和国有土地出让文件中，并向社会公示。

第九条 出让土地成交后、在签订土地出让合同时，县自然资源和规划局应在国有土地使用权出让合同中载明无偿移交的方式、产权归属、违约责任等事项。具体社区综合服务用房无偿移交协议（见附件）由县委社治委会同县自然资源和规划局、县住房与保障中心等有关部门另行制定。

第十条 开发建设单位在项目立项时，县发改委应就社区综合服务用房和公益性服务设施落实情况严格把关。

第十一条 县自然资源和规划局出具新建住宅小区项目规划条件时，应明确社区综合服务用房的配建标准，并应在建设工程规划许可证中明确社区综合服务用房的具体位置、面积等相关指标。

第十二条 开发建设单位必须按照规划条件，编制建设工程规划设计方案。在项目规划设计方案中明确社区综合服务用房的具体位置、平面布置及建筑面积，报县自然资源和规划局审批。县自然资源和规划局对开发建设单位报送的建设工程规划设计方案进行严格审查，对不符合规定配置标准和要求的不予批准。

第十三条 县住建局应加强对建筑施工图纸审查机构的监督管理，对新建住宅小区社区综合服务用房进行严格审查，审查合格的，出具审查合格意见书。对取得审查合格意见书的新建住宅小区项目，县住建局予以核发《施工许可证》。

第十四条 开发建设单位应当按照批准的住宅规划设计方案，与住宅建设项目同步施工、同步交付使用。若住宅小区项目分期建设，开发建设单位必须按照标准和要求配建社区综合服务用房，并在规划方案总平面图及单体图中予以标识，原则上应放在第一期建设，随第一期住房一并移交。

第十五条 新建住宅小区项目在建设过程中，县住建局应当按照工程建设规范，加强对社区综合服务用房建设质量的监督管理。

第十六条 新建住宅小区开发建设单位在申请商品房预售许可时，按照建设工程规划许可内容，将核准的社区综合用房单独保留、不予销售。

第三章 验收与移交

第十七条 新建住宅小区项目竣工后，开发建设单位在组织竣工验收时，应通知县委社治委、以及街道（镇）和社区居委会参加。县自然资源和规划局、县住建局应当对社区综合服务用房建设情况进行严格审核，对未按建设工程规划许可要求和建筑工程验收标准建设社区综合服务用房的，不予办理规划核实手续和竣工验收备案，要求开发建设单位在补足标准或调整用房后再进行验收。

第十八条 经验收合格后，按照同步交付使用原则，开发建设单位与项目所在地街道办事处（镇人民政府）签订无偿移交协议，根据规定将社区综合服务用房全部移交给当地街道办事处（镇人民政府）管理，提供给社区无偿使用，任何单位和个人不得改变其用途。县住房和保障中心要从严监督社区综合服务用房按规定交付，县城市管理局要对建设单位拒不移交或者恶意占用的行为严格按照法律法规进行执法监督。县委社治委要指导街道办事处（镇人民政府）做好接收工作。

第十九条 县自然资源和规划局应当指导街道办事处（镇人民政府）对社区综合服务用房的产权及时申请登记。

第四章 使用与管理

第二十条 社区综合服务用房由街道办事处（镇人民政府）负责直接管理，社区综合服务用房只能用于社区组织办公及其公益性、服务性活动。街道办事处（镇人民政府）、社区居委会不得擅自改变社区综合服务用房的使用性质，不得挪作他用。县委社治委要加强日常监督检查并督促落实到位。

第二十一条 社区综合服务用房的用水、用电、用气、用暖及电信等费用按照当地居民使用价格标准收取。

第二十二条 有关职能部门及其工作人员未按规定履行职责或者违反有关规定玩忽职守、滥用职权、徇私舞弊的，根据有关规定追究责任单位及其工作人员的责任，构成犯罪的，依法追究其刑事责任。

第二十三条 本办法由县委城乡社区发展治理委员会负责解释。

第二十四条 本办法自印发之日起施行。

附件：中牟县社区综合服务用房移交协议书

附件：

**中牟县社区综合服务用房移交协议书**

甲方（开发建设单位）：

乙方（街道（乡镇））：

经县委县政府研究决定，根据《中牟县社区综合服务用房管理实施办法（试行）》要求。就甲方开发的 （住宅区）社区综合服务用房移交事宜，甲乙双方经协商达成一致意见，签订以下移交协议：

1、甲方承诺于 年 月 日前将社区综合服务用房移交给乙方管理。

2、甲方移交的社区综合服务用房所在小区共有 住户，按照有关规定（每百户40平方米），应提供社区综合服务用房建筑面积 平方米，实际移交 平方米，具体位置*：* 。

3、甲方保证移交的社区综合服务用房，符合建筑质量标准。

4.甲方承担社区综合服务用房及其配套设施保修期内的保修责任。

5.甲方不得向乙方收取物业管理费及电梯维修费等其他服务性费用。

6.甲方将上述社区用房移交给乙方后，社区日常办公（社区综合用房、居委会）所产生的水、电、暖费由乙方承担，甲方应积极协助乙方申请办理民用水、电、气、暖等相关事宜。托老所、社区卫生服务中心、治安联防站所产生的水、电、暖费由第三方承包者承担。

7.社区综合服务用房移交后归 统一用于社区公共事务工作。

8.本协议书如有未尽事宜，双方可另外签订补充协议。

9.本协议一式四份，甲、乙双方、监督单位（中共中牟县委城乡社区发展治理委员会）各一份，三方签字盖章后生效，由甲方负责报送县住房与保障中心等相关部门进行备案。

附：社区综合服务用房规划设计图

甲方:（盖章） 代表:（签字）

乙方:（盖章） 代表:（签字）

社治委：（盖章） 代表:（签字）

年 月 日