关于《中牟县社区综合服务用房管理实施办法（试行）（征求意见稿）》的起草说明

一、起草背景与目的

党的十八大以来，习近平总书记对城乡社区发展治理作出系列重要论述，他指出，“要推动社会治理重心下移，把更多资源、服务、管理放到社区”。中央、省、市先后于2017年、2019年、2020年出台关于《加强和完善城乡社区治理的实施意见》，对加快社区综合服务设施建设提出了具体要求。

为规范全县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，结合我县实际，起草了《中牟县社区综合服务用房管理实施办法（试行）（征求意见稿）》。

1. 起草过程

一是实地调查，2021年12月开始，县委社治委通过深入到20个城市社区进行实地调研和走访；二是座谈研究，2022年1月，县委社治委召集组织、发改、民政、规划、住建、城管、房管等相关职能部门及乡镇（街道）召开座谈会，对全县住宅小区社区综合服务用房规划建设、验收移交与管理现状及问题进行研究，初步拟定管理办法；三是修改完善，2022年2月，针对起草的管理办法分别到相关部门针对办法的可行性征求意见建议，进一步修改完善，同时，请县法制办进行了审核，完成了《中牟县社区综合服务用房管理实施办法（试行）（征求意见稿）》。

1. 主要内容

《实施办法》共四章，24条，第一章为总则（共3条），明确了办法制定的目的依据、适用范围、具体类别。第二章为规划与建设（共13条），分别从部门职责、配建标准、土地出让、协议签订、项目立项、项目规划、施工许可、审查监督、建设要求、建设质量、预售许可等方面制定相应的监管措施。第三章为验收与移交（共3条），明确了竣工验收、综合查验、不动产权登记相关要求。第四章是使用与管理（共5条），明确使用性质、管理监督、解释机关、施行日期。《实施办法》另附《中牟县社区综合服务用房移交协议书》，对移交事宜、双方权责进行具体细化。

四、制定该文件的拟解决的问题以及采取的主要措施

《实施办法》主要解决我县社区综合服务用房资源浪费的问题、回收使用难度较大的问题，一是坚持规划先行，通过下发《实施办法》对我县区域内所有住宅小区社区综合服务用房的规划建设、验收移交、管理使用进行规范；二是建立长效机制，保证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；三是保证科学使用，通过加强日常监督检查，保障社区综合服务用房用于社区组织办公及其公益性、服务性活动。

五、涉及范围

中牟县区域内所有新建住宅小区社区综合服务用房，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。（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）

六、执行标准

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，相关部门对社区综合服务用房建设情况进行严格审核；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。

2022年4月8日