

海盐县社区公共服务用房建设使用管理 暂行办法（论证修改稿）

为完善我县城乡现代社区服务体系，提升社区治理水平，根据住建部办公厅和民政部办公厅《关于开展完整社区建设试点工作的通知》（建办科〔2022〕48号）、中共浙江省委、浙江省人民政府《关于加强和完善城乡社区治理的实施意见》（浙委发〔2018〕11号）、浙江省人民政府办公厅印发《浙江省城乡现代社区服务体系建设“十四五”规划》、浙江省现代社区建设领导小组办公室《关于印发现代社区建设“六大改革”“十大行动”、“十件惠民好事”专项工作方案的通知》（浙现社办〔2023〕1号）、中共嘉兴市委 嘉兴市人民政府《关于加强和完善城乡社区治理高质量推进幸福家园建设的实施意见》（嘉委发〔2018〕30号）等文件精神，进一步规范社区公共服务用房的规划、建设、产权和使用、监督管理，结合我县实际，制定本办法。

一、指导思想

以习近平新时代中国特色社会主义思想为指导，贯彻落实习近平总书记关于城乡社区工作的重要论述精神，因地制宜解决社区公共服务用房规划、建设、产权、使用、监督管理方面存在的问题，通过多种渠道加快推进社区硬件建设，实现资源共享、集成高效，进一步推进社区服务综合体建设，不断强化社区为民、便民服务能力。

二、总体原则

（一）本办法适用于本县行政区域内住宅商品房、各类

政策性住房以及城市更新等项目的社区公共服务用房的建设和使用管理。

(二) 本办法所称社区公共服务用房是指开展社区工作所需的办公、服务和活动场所，以及为居民提供公共便民服务的设施用房，包括党群服务、居家养老、文化体育、托育服务、社会救助等功能。

(三) 根据城市发展需要，以城乡社区为单元，综合政策要求、区位条件、功能定位、布局现状和市场开发等情况统筹规划，使城乡社区公共服务用房的配建达到规范合理、标准统一、规模适度、功能完善、产权清晰、效能集约的目标。

(四) 社区公共服务用房一般按标准集中独立新建或配建，鼓励通过改建、扩建、购置、租赁、置换、调剂等方式配置，盘活存量资源。

三、规划管理

(一) 县委社会工作部应根据经济社会发展需要，及时开展评估，并修订完善《海盐县城市社区公共服务设施专项规划》。县发改局应将社区公共服务用房建设按照基本建设程序要求进行项目立项审批或备案。《海盐县城市社区公共服务设施专项规划》与其他专项规划相协同，与详细规划相衔接，纳入国土空间规划一张图体系。

(二) 国有土地使用权出让、划拨前，县自然资源规划局应在规划条件中明确社区公共服务用房的配建要求，在土地出让公告中明确移交给属地镇（街道）。

(三) 建设单位应按规划条件及相关标准规范编制规划设计方案，合理确定社区公共服务用房位置、面积、布局等。

(四) 县自然资源规划局组织规划设计方案联审，由县委社会工作部、属地镇（街道）对社区公共服务用房配建情况提出书面意见。

(五) 建设标准：按要求配建社区级公共服务用房的，配建面积不少于 $50\text{ m}^2/\text{百户}$ （含居家养老 $20\text{ m}^2/\text{百户}$ ），且 $\geq 1500\text{ m}^2$ ；按要求配建小区级社区公共服务用房的，配建面积不少于 $62\text{ m}^2/\text{百户}$ （含社区、文化、养老等功能），且 $\geq 350\text{ m}^2$ 。建设项目需分期完成的，社区公共服务用房原则上应按开发建设总量进行统一规划，安排在首期建设交付使用。

(六) 已建社区公共服务用房面积未达标的，镇（街道）在社区规划范围内新建项目时，应统筹考虑，予以增配，打造功能集约的社区公共服务用房。

(七) 社区公共服务用房应与医疗卫生、幼儿园、托育服务、养老服务、电商、农贸市场、文体广场等设施就近相邻建设，在住宅小区配建的社区公共用房应与物业用房、小区公共空间相邻，打造面向居民提供公共服务、社会服务、商业服务的综合体。

四、建设管理

(一) 按照集中、实用、方便的原则，社区公共服务用房应结合地块出入口集中设置在地上建筑内，交通相对独立，出入方便，同时根据实际配置一定数量的车位，其中建

筑面积的 50%以上应设置于地上一层，原则上不超过三层，不得配置在架空层、夹层、过道、阁楼等。社区公共服务用房应结构规整，采光通风合理，符合相应功能建筑设计规范；配备独立的水、电等基本设施，确保移交后能直接装修使用。

（二）县自然资源规划局在建设项目竣工规划核实时，应组织县委社会工作部、属地镇（街道）等单位参加，同步验收社区公共服务用房配建情况。

（三）县住建局依法开展建设工程施工监督管理，监督建设单位组织的竣工验收，对不按图施工的违法行为进行查处。

（四）已投入使用的社区公共服务用房因各类建设需要征迁的，由属地镇（街道）统一协调，按照“拆一补一”的原则，由开发建设单位负责在原社区范围内配建或购置。

五、产权管理

（一）建设单位应于社区公共服务用房竣工验收通过后 30 个工作日内，在县自然资源规划局、县住建局、县委社会工作部的监督指导下，移交至土地出让公告中明确的接收主体，并签订社区公共服务用房移交协议书。

（二）本办法实施后新建的社区公共服务用房，由属地镇（街道）接收后，应于 30 个工作日内办理产权登记。县财政局、县自然资源规划局、县税务局做好指导，建设单位应做好配合，由不动产登记部门依法对社区公共服务用房的产权予以登记，产权属性明确为“社区公共服务用房”。

（三）本办法实施前已建或在建的社区公共服务用房，

产权明晰的，由属地镇（街道）办理不动产权证；产权不明晰的，由属地镇（街道）负责调查取证和明晰产权后办理不动产权证，县民政局、县财政局、县自然资源规划局、县住建局、县税务局等部门做好配合协同。建设单位尚未注销的，建设单位应配合办理不动产权证；建设单位已经注销的，由属地镇（街道）公示无异议后，办理不动产权证。

六、使用管理

（一）县委组织部、县委社会工作部、县住建局等部门要协同加强社区公共服务用房的建设使用指导。属地镇（街道）要发挥主体作用，统筹推进以党群服务中心为基本阵地、小区邻里空间为辅助的社区公共服务用房的建设和管理，推动物理空间、工作力量、服务资源、信息数据融合，每年按实保障社区公共服务用房管理经费。

（二）强化社区为民、便民、安民功能，按照“办公空间最小化、服务功能最大化、使用效益最优化”原则，推行集中开放办公，将更大空间用于党群活动、文明实践、协商议事、文体康养、托育服务、快递、阅览等提高居民生活质量的综合服务，确保 60%以上建筑面积用于居民活动。

（三）社区居民委员会负责社区公共服务用房的使用和维护工作，应切实根据居民需求，采取功能整合、一室多用、空间共享等方式扩展公共服务活动项目和内容，因地制宜提供预约服务、错时延时服务、节假日轮值服务等。鼓励通过居民群众协商管理、委托社会组织运营等方式，提升综合服务设施利用效率。

（四）社区公共服务用房必须严格按照规划批准用途建设和使用，任何单位和个人不得以任何名义侵占，不得转让、抵押。

（五）对暂不使用的小区级社区公共服务闲置用房（在确保社区办公、服务等基本用房且在社区公共服务用房面积达到县级标准的前提下，不含社区党群服务中心主体建筑部分的剩余用房），由镇（街道）通过公开招租等租赁方式引入便民服务项目，收益用于弥补社区公共服务用房的日常管理、后期维护。镇（街道）应在财政账户（代管资金）中下设子账户，按财政预算实行规范管理，专项用于社区公共服务用房的使用、维护。

七、监督管理

（一）县委社会工作部、县发改局、县财政局、县自然资源规划局、县住建局等部门各司其职，切实加强对社区公共服务用房规划建设、产权移交、使用管理过程中的监督管理。

（二）对违反有关规定，擅自将社区公共服务用房出租、出售或挪作他用的，有关部门依法责令改正，情节严重的依法追究相关单位和人员的责任，构成犯罪的依法追究刑事责任。

八、附则

本办法自 2024 年*月*日起施行。