

淄博市人民政府办公室

关于印发淄博市新建房地产开发项目公共服务

配套设施建设管理办法的通知

淄政办发〔2020〕9号

各区县人民政府，高新区、经济开发区、文昌湖区管委会，市政府各部门，各有关单位，各大企业，各高等院校：

《淄博市新建房地产开发项目公共服务配套设施建设管理办法》已经市委、市政府同意，现印发给你们，请结合实际认真组织实施。

淄博市人民政府办公室

2020年9月22日

(此件公开发布)

淄博市新建房地产开发项目公共服务配套设施建设管理办法

第一章 总则

第一条 为规范新建房地产开发项目公共服务配套设施建设管理，根据《中华人民共和国物权法》《中华人民共和国城乡规划法》《中华人民共和国城市房地产管理法》《山东省房地产开发经营管理条例》《山东省物业管理条例》《淄博市房地产开发经营管理条例》《淄博市人民政府办公室关于加强社区配套设施规划建设管理的意见》（淄政办字〔2020〕34号）等法律法规和有关文件，结合本市实际，制定本办法。

第二条 本办法适用于本市行政区域内新建房地产开发项目（以下简称开发项目）公共服务配套设施的建设管理。

第三条 本办法所称公共服务配套设施，是指根据《城市居住区规划设计标准》（GB501080-2018）中五分钟生活圈、居住街坊配套设施及有关法律法规和文件的规定进行配套建设的公共服务配套设施，主要包括：

教育设施：幼儿园等；

养老设施：老年人日间照料中心（托老所）等；

文化设施：文化活动站（含青少年活动站、老年活动站）等；

体育设施：小型多功能运动（球类）场地、室外综合健身场地（含老年户外活动场地）等；

卫生健康设施：社区卫生服务站、婴幼儿照护服务设施（含托儿所）等；

社区服务设施：社区服务站或社区服务中心（含居委会、综治中心、党群服务中心、治安联防站或社区警务室、残疾人康复室）等；

商业服务设施：社区商业网点（含超市、药店、洗衣店、美发店等）、便利店（菜店、日杂等）、邮件和快递送达设施及其他；

物业管理与服务设施；

机动车停车场（库）等其他需配套建设的公共服务配套设施。

第四条 根据国家有关规定或者《房地产开发项目建设条件意见书》、土地条件约定、规划条件规定，公共服务配套设施中的教育设施、社区服务设施产权归项目所在地区县政府所有的，产权单位由区县政府确定，并在《房地产开发项目建设条件意见书》中载明；物业管理与服务设施中的物业管理用房归全体业主所有；其他公共服务配套设施的产权归属依照有关法律法规和文件等规定或投资来源确定。

产权归政府所有的公共服务配套设施，由开发建设单位建设，建成后无偿移交。

第五条 开发项目涉及本办法第三条公共服务配套设施规划建设的，配置标准要有前瞻性、超前性，并应当与开发项目同步供地、同步规划、同步建设、同步验收、同步交付。

第六条 发展改革、教育、民政、财政、自然资源、住房城乡建设、商务、文化旅游、卫生健康、体育、城市管理等部门按照各自职责，依法做好全市新建房地产开发项目公共服务配套设施管理的相关工作。

第二章 用地和规划管理

第七条 用于开发项目建设的国有建设用地使用权出让或划拨前，自然资源部门应当在规划条件中提出公共服务配套设施的配置要求和标准，住房城乡建设部门组织提出公共服务配套设施的建设条件，作为国有建设用地使用权出让或划拨的依据和条件，并将相关内容纳入土地出让合同或划拨决定书。

第八条 产权归政府所有的公共服务配套设施，按城市规划要求，独立占地建设的，建设用地符合《划拨用地目录》的，采取划拨方式供地，划拨给产权单位；其中教育设施建设用地，采取划拨方式供地。

产权归政府所有的公共服务配套设施，自然资源部门依据《房地产开发项目建设条件意见书》，将由开发建设单位建成无偿移交作为土地出让或划拨供地的条件，并在土地出让合同或划拨决定书中载明上述公共服务配套设施。

第九条 土地成交后，相关部门、开发建设单位应当签订公共服务配套设施产权移交和使用管理协议，协议应当包括建设规模、建设标准、建设时间、产权单位、产权移交时间及移交方式、违约责任等事项。

第十条 相关部门应当依据淄博市国土空间总体规划组织编制或完善各类公共服务配套设施专项规划。自然资源部门在组织编制和修改控制性详细规划时，应当纳入公共服务配套设施专项规划的相关内容。

第十一条 自然资源部门在对出让或划拨建设用地提出规划条件时，应当依据《城市居住区规划设计标准》、淄博市国土空间规划、控制性详细规划以及有关法律法规和文件规定，书面征求相关部门或单位意见，明确公共服务配套设施的内容、建设规模、用地方式、用地面积等规划配置要求和标准。

第十二条 开发建设单位在组织编制开发项目建设工程设计方案时，应当在设计文件 and 设计图纸中注明公共服务配套设施的内容、建筑面积、用地位置、用地面积等指标。

分期建设的开发项目，应在设计文件 and 设计图纸中明确分期项目范围和公共服务配套设施内容，要求首期项目建设的公共服务配套设施，应规划在首期项目。

第十三条 自然资源部门在建设工程设计方案审核时，应当对公共服务配套设施的内容、建筑面积、用地位置、用地面积等指标进行审核。凡上述指标不符合要求的，以及要求首期项目建设的公共服务配套设施未规划在首期项目的，不予核发建设工程设计方案审定通知书。

在核发《建设工程规划许可证》时，应当按照开发项目或分期项目核发。

在进行竣工规划核实时，应当按照开发项目或分期项目进行竣工规划核实，凡公共服务配套设施未按审定的建设工程设计方案建设完成的，不予核发《建设工程竣工规划核实合格证》。

第三章 建设管理

第十四条 住房城乡建设部门在组织提出出让或划拨建设用地的建设条件时，对规划条件中载明的公共服务配套设施，应书面征求相关部门意见，相关部门应当在要求时限内按本条第二款工作分工及相关规定提出公共服务配套设施的建设标准、建设时限、产权归属、产权移交等建设条件及依据，书面反馈住房城乡建设部门，住房城乡建设部门应将建设条件纳入《房地产开发项目建设条件意见书》。

教育设施由教育部门提出，养老设施和社区服务设施由民政部门提出，文化设施由文化旅游部门提出，体育设施由体育部门提出，卫生健康设施由卫生健康部门提出，物业管理与服务设施由住房城乡建设部门提出，其他法律法规和文件的规定进行配套建设的公共服务配套设施由相应主管部门提出。配套设施建设条件涉及多个部门或单位的，由负责提出建设条件的部门会同相关部门或单位提出，其中社区服务设施由民政部门会同政法委、组织部、公安等部门和项目所在地镇（街道）党委（工委）、政府（办事处）提出。

第十五条 开发建设单位在制定开发项目开发建设方案时，应当严格落实经审定的建设工程设计方案、建设条件意见书、土地出让合同或划拨决定书、

产权移交和使用管理协议的要求和约定，明确各项公共服务配套设施内容、建设规模、开工时间、竣工验收备案时间。

分期建设的开发项目应当制定分期项目开发建设方案。

第十六条 开发项目开发建设方案中公共服务配套设施的建设时序应当满足以下要求：

（一）公共服务配套设施中的教育设施，应当安排在首期项目建设；其他公共服务配套设施按照有关法律法规和文件等规定确定建设时限，无规定的由开发建设单位根据实际需要合理安排。

（二）分期建设的开发项目，公共服务配套设施应当在规划地块建设总量（不含配套设施的建筑面积）完成 80%前建设完成，并按规定完成工程竣工验收且验收合格；独立占地建设的公共服务配套设施应当在规划地块建设总量（不含配套设施的建筑面积）完成 50%前建设完成，并按规定完成工程竣工验收且验收合格。

第十七条 开发建设单位应当在办理《建设工程规划许可证》之前，办理开发项目或分期项目开发建设方案备案。

房地产开发管理机构在开发项目或分期项目开发建设方案备案时，应对各项公共服务配套设施内容、建设规模、开工时间、竣工验收备案时间是否与有关要求和约定一致进行审核。

第十八条 开发项目或分期项目应当按照已备案的开发建设方案确定的建设时序实施开发建设，并按规定办理房地产开发经营权证明、施工许可证、预售许可证。

产权归政府所有、归全体业主所有的公共服务配套设施应当在房地产开发经营权证明中载明，不得核发预售许可证。

第十九条 开发建设单位应当严格按照已备案的开发建设方案组织公共服务配套设施建设，不得擅自调整建设方案，确需调整的，应当重新备案。

房地产开发管理机构应当依据已备案的开发建设方案，在项目开工时间、预售时间以及主要公共服务配套设施开工时间 30 日内，对开发建设方案落实情况进行现场核实，并将核实情况记录在《房地产开发项目手册》。

第二十条 施工图设计单位、施工图审查机构应当按照公共服务配套设施设计技术标准、建设工程设计方案、建设条件意见书载明的建设标准进行公共服务配套设施施工图设计、审查，涉及产生油烟、异味、废气的餐饮服务项目，应按规定设置专用烟道。

建筑工程质量监督机构应按经审查合格的施工图对公共服务配套设施的建设进行监督，并将建设情况纳入建设工程质量监督报告。

第二十一条 开发建设单位应当将各项公共服务配套设施的位置、规模、产权归属及建设完成时间在商品房销售场所醒目位置公示，并在商品房买卖合同中予以明确。

第二十二条 开发建设单位应当按照开发建设方案明确的项目范围组织竣工综合验收，公共服务配套设施符合下列条件后，开发建设单位方可申请项目竣工综合验收备案：

（一）按照建设工程设计方案、建设条件意见书、开发建设方案完成公共服务配套设施建设，并取得《建设工程竣工规划核实合格证》《房屋建筑工程和市政基础设施工程竣工验收备案表》；

（二）已签订公共服务配套设施产权移交和使用管理协议。

第四章 产权移交和使用管理

第二十三条 产权归政府所有的配套设施，在开发项目或分期项目竣工综合验收备案 3 个月内，由产权单位与开发建设单位按照公共服务配套设施产权移交和使用管理协议的约定进行产权移交，并将土地资料、工程报建、建筑施工图纸、竣工验收资料等有关文件同时移交产权单位。

开发建设单位应当按照约定向产权单位进行产权移交，产权单位应按约定及时接收，不得提出公共服务配套设施产权移交和使用管理协议约定以外的条件。

第二十四条 开发建设单位应当配合产权单位申请办理不动产登记，不动产登记机构依法将公共服务配套设施登记在产权单位名下。

第二十五条 产权归全体业主所有的公共服务配套设施，由开发建设单位申请不动产登记，登记机构在不动产登记簿上予以记载，不颁发不动产权证。

第二十六条 产权归政府所有的公共服务配套设施，产权移交后，由产权单位或使用单位负责维护管理，质保期内的维修费用，由开发建设单位承担。

第二十七条 公共服务配套设施应当按照规划设计用途使用，任何单位和个人不得挪作他用。不动产登记机构应当在公共服务配套设施不动产权证上注明其规划设计用途。

第五章 监督管理

第二十八条 教育、民政、商务、文化旅游、卫生健康、体育等部门应当对各项公共服务配套设施产权移交和使用管理协议落实情况进行监督管理。

第二十九条 教育、民政、住房城乡建设、商务、文化旅游、卫生健康、体育等部门应当对公共服务配套设施统一登记管理、专房专用，并对使用情况进行监督管理。

第三十条 开发建设单位未按照规划许可规定建设开发项目公共服务配套设施的，由城市管理部门责令限期改正，依法予以行政处罚。

第三十一条 开发建设单位未按已备案的开发建设方案建设公共服务配套设施的，由住房城乡建设行政主管部门责令限期改正，逾期不改正的，依法予以行政处罚，并记入信用评价不良信用信息，情节严重的，按规定列入房地产开发经营严重失信企业名单。

第三十二条 开发建设单位未按土地出让合同或划拨决定书、公共服务配套设施产权移交和使用管理协议约定移交公共服务配套设施的，由相关部门会

同住房城乡建设部门责令限期改正，逾期不改正的，依法予以行政处罚，并记入信用评价不良信用信息。

第三十三条 各行政主管部门及其工作人员在开发项目公共服务配套设施建设管理工作中，玩忽职守、滥用职权、徇私舞弊的，依法给予行政处分；构成犯罪的，依法追究刑事责任。

第六章 附则

第三十四条 按照本办法规定产权归政府所有的公共服务配套设施，按照程序批准后，可以免征城市基础设施配套费中的综合配套费。

第三十五条 本办法施行前已经取得土地使用权的开发项目，按照土地出让或划拨时提出的规划设计条件、《房地产开发项目建设条件意见书》以及相关法律法规规定进行建设和管理，公共服务配套设施的权属按照当时的规定或者约定办理。按照有关规定确需办理产权移交的，由相关部门或单位与开发建设单位协商办理，其中配套幼儿园的产权移交，按照城镇居住区配套幼儿园专项整治的有关政策要求办理。

第三十六条 本办法自 2020 年 10 月 22 日起施行，有效期至 2025 年 10 月 21 日。