

# 建湖县人民政府文件

建政发〔2006〕128号

## 建湖县人民政府 关于印发《建湖县城规划区社区用房规划建设 使用管理办法》的通知

各有关镇人民政府，县开发区管委会，县各有关委、办、局，县各有关直属单位：

现将《建湖县城规划区社区用房规划建设使用管理办法》印发给你们，请认真贯彻执行。

特此通知。

二〇〇六年八月二十五日



## 建湖县城规划区社区用房规划建设使用管理办法

第一条 为了加强对县城规划区内新建住宅小区社区用房的规划建设和使用管理，改善社区用房条件，本着“取之于民、用之于民”的原则，发挥社区居民委员会在城市建设管理中的作用，依据《城市居住区规划设计规范》、《关于进一步做好社区组织的工作用房、居民公益性服务设施建设和管理工作的意见》（民发[2005]85号）、《盐城市城市规划区社区用房规划建设使用管理办法》（盐政发[2005]165号）的有关规定，结合我县实际，特制定本办法。

第二条 社区是指聚居在一定地域范围内的人口所组成的社会生活共同体。社区用房指社区管理服务用房和社区活动用房。社区管理服务用房主要用于社区居委会办公、社区事务受理、社区居民议事、劳动就业服务、社会救助、社区警务、社区党员和离退休职工管理等；社区活动用房主要用于社区居民的文化、教育、体育、娱乐等。

第三条 县城规划区内社区用房的规划、建设、使用、管理适用本办法。

第四条 本办法由县发改委、建设、国土、民政、物价等部门在各自的职责范围内，负责做好对项目的立项、用地、规划、建设、产权等管理工作。

第五条 社区用房应该集中建设、功能配套，纳入城市建设规划统筹安排。社区用房一般按每百户居民不低于20平方米的标准规划安排。居委会调整后，原有的办公服务用房、活动用房全部划归新的社区居委会管理和使用，不得挪作他用，不足部分由社区内住宅小区项目开发单位从事工程建设时提供。

第六条 新建住宅小区必须按不低于规划总建筑面积 1%的标准建设物管和社区用房，其中 0.4%为物管用房、0.3%为社区管理服务用房、0.3%为社区活动用房，物管用房和社区用房建设规费免缴。物管用房和社区用房统一纳入房屋开发成本，由物价部门核定。物管用房和社区用房必须在第一批工程竣工前建成，经验收合格后，物管用房交给物业管理单位使用，社区用房交给社区使用。

第七条 鼓励民间捐赠、社区捐助等形式筹集社区用房建设资金。

第八条 县国土、建设等部门要加强配合与协作，通过对土地使用、规划、工程竣工验收，企业年检、商品房预销售等环节的协调和管理，规范房地产开发企业经营行为，确保社区用房落实。

第九条 县民政局要积极发挥职能作用，充分调查研究，加强对社区服务设施建设的指导和督查工作，会同有关部门制订社区用房布局、使用、管理的有关政策。

第十条 县国土部门在出让土地过程中，应将 1%的社区、物管用房列入土地出让条件。对单独建设的社区用房，在供地等方面给予优惠。

第十一条 县建设部门在确定供地规划条件时，要明确社区用房指标；在进行居住类开发项目规划审批时应事先与辖区和有关部门沟通，了解社区设置和社区用房配置情况，对社区用房严格把关；在规划审批时，分别明确社区、物管等用房的具体位置及面积，并落实开发单位将社区用房建设到位；对社区用房做到整体规划，布局合理，力求使社区用房建在社区服务的中心位置，便于为社区居民服务。对新建居住类开发项目，未按规定要求规划建设社区用房的，不予审批。

第十二条 县建设部门应按照已审批的小区规划，在图纸审查时严格把关，并督促开发单位同步建设社区用房，同时做好质量

监督、竣工验收工作，将社区用房纳入小区公建配套项目验收内容，凡社区用房未到位的，不予竣工综合验收。

第十三条 县建设部门在审批商品房预售许可证时，应对照经审批的公建用房指标，对社区、物管等用房的面积、位置严格把关。

第十四条 新建、改建居住小区的开发单位，应当按规定将社区用房的建设纳入工程建设计划，由建设部门统一规划，同步设计，同步建设，同步验收。

第十五条 新建、改建住宅小区配套的社区用房产权为辖区居民共有，任何组织和个人不得侵占。各类社区用房由社区居委会负责使用、维修和管理，不得改变用途，不得出租、转让，不得开展经营活动。

第十六条 对违反规定进行项目审批或改变社区用房性质的，由相关部门责令限期整改，并视情节轻重追究相关责任人的责任。

本办法自颁发之日起施行。

主题词：城市建设 社区用房 办法 通知

抄送：县委办公室，人大常委会办公室，县政协办公室，县法院，县检察院，县人武部。

建湖县人民政府办公室

2006年8月25日印发

共印 150 份