关于印发《关于规范喀什地区房地产开发项目配建公共服务设施的意见（试行）》的通知

各县、市人民政府，地直相关单位：

  为满足居民日益提高的物质和精神文化需求，科学合理地配置房地产开发项目公共服务设施，提高居民生活品质。经行署同意，现将《关于规范喀什地区房地产开发项目配建公共服务设施的意见（试行）》印发你们，请遵照执行。

  附件：1.《关于规范喀什地区房地产开发项目配建公共服务设施的意见（试行）》

  2.住建部《完整居住社区建设标准（试行）》

                    2021年1月14日

附件1：

关于规范喀什地区房地产开发项目配建公共服务设施的意见（试行）

为满足居民日益提高的物质和精神文化需求，科学合理地配置房地产开发项目公共服务设施，有效使用城市土地资源，提升房地产开发项目公共设施配套及服务水平，依据《中华人民共和国城乡规划法》、《新疆维吾尔自治区实施〈中华人民共和国城乡规划法〉办法》、《城市居住区规划设计标准》（GB50180-2018）、《住房和城乡建设部等部门关于开展城市居住社区建设补短板行动的意见》（建科规〔2020〕7号）、《关于加强城镇小区配套幼儿园建设管理工作的通知》（新城幼治〔2020〕1号）和其他有关规定，结合喀什地区实际，提出如下意见。

一、总体要求

（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，全面贯彻党的十九大和十九届二中、三中、四中、五中全会精神，贯彻落实自治区党委、人民政府和地委、行署工作要求，坚持以人民为中心的发展思想，坚持新发展理念，以完善居住社区配套设施为着力点，大力开展居住社区建设补短板行动，提升居住社区建设质量、服务水平和管理能力，增强人民群众获得感、幸福感、安全感。

（二）工作目标。到2025年，新建居住社区同步配建各类设施，城市居住社区环境明显改善，共建共治共享机制不断健全，完整居住社区覆盖率显著提升。

二、适用范围

适用于喀什经济开发区、各县市中心城区范围内取得土地的房地产开发项目，自本通知印发之日起实施。本通知所称房地产开发项目配建的公共服务设施，是指开发企业为小区全体业主生活所需而提供的公共服务设施，主要包括教育设施、停车位、公共文体设施、环卫设施、社区服务用房、物业管理用房、商业综合服务性用房等。

三、配建标准

（一）教育设施

1.房地产开发项目地上建筑面积12万平方米以上（含12万平方米，下同）或居住区1000户以上（含1000户，下同）的，必须配建幼儿园；地上建筑面积45万平方米以上或居住区户数在4000户及以上的，除按标准配建幼儿园外，还应当配建小学（配建小学所需资金由地方政府与房地产开发商各出资50%）；住宅建筑面积100万平方米以上（含100万平方米）或居住区户数9000户以上的，除按标准配建幼儿园、小学外，还应当配建中学。房地产开发项目幼儿园具体配建标准按照自治区住建厅《关于加强城镇小区配套幼儿园建设管理工作的通知》（新城幼治〔2020〕1号）执行。

2.房地产开发项目应当全额缴纳城市基础设施配套费，原则上不得减免（依法依规特殊政策减免除外）；出让地块达不到配建规模或者周边已配套建设中小学的项目，经县市人民政府同意，可以不配套建设幼儿园、中小学但需缴纳相关费用；已按标准配建学校的项目，经验收合格后可返还该项目城市基础设施配套费用于教育设施建设的费用；以出让方式取得配建学校土地的学校用地可以参与开发项目指标平衡。

3.教育部门应当参与房地产开发项目配建教育设施的规划、建设和验收。教育设施经验收合格后，开发企业应当将产权无偿移交给当地教育部门。

（二）停车位

新城区房地产开发项目机动车停车位按照每100平方米建筑面积不少于1个设置，老城区房地产开发项目机动车停车位按照每100平方米建筑面积不少于1.2个设置，非机动车停车位按照每100平方米建筑面积0.4个设置。新建住宅配建停车位应当100%建设电动车、电动汽车充电基础设施或者预留建设安装条件。配套商业的居住小区，其住宅、商业建筑的停车场须独立设置相应出入口。

（三）公共文体设施

1.公共文体设施按照室内建筑面积不低于住宅建筑面积的0.35%和室外用地不低于住宅建筑面积的1%标准配建。

2.改建、扩建、重建居民住宅小区应当坚持原有公共文体设施先建后拆或者同建同拆，且不得少于原有面积。

3.公共文体设施应当布局在方便、安全、对生活休息干扰小的地段，宜结合健身广场、文化活动中心设置，形成社区文体综合服务中心，鼓励在社区文体综合服务中心设置小型的图书室、阅览室、艺术馆、博物馆等，积极营造旅游文化的特色氛围；体育设施也可与绿地结合设置,其用地可以作为绿地率计算，在不影响景观条件下，植草足球场按100%计入绿地面积；游泳池、篮球场、排球场、网球场、羽毛球场等室外硬质体育场地计入绿地率的面积应控制在小区总绿地面积10%以内；公共文体设施室内部分产权归开发企业所有，室外部分产权归业主共同所有，经验收合格后，统一无偿交由小区业主委员会管理。

（四）环卫设施

1.房地产开发项目建筑面积12万平方米以上的至少应当设置一处建筑面积不少于120平方米的垃圾收集站、一处不少于80平方米的公厕（含管理用房，下同），垃圾收集站、公厕联建时每处不少于200平方米；10万平方米以下的也必须配建垃圾收集站和公厕，面积不做硬性要求。建筑面积超过20万平方米的，根据实际需要，还应当增设垃圾收集站与公厕，按照采用人力收集的，服务半径宜为300m，最大不宜超过600m；采用小型机动车收集的，服务半径不宜超过1km的原则，具体位置数量在规划方案审查时予以确定。

2.垃圾收集站与公厕宜共同设置，应当在小区内独立用地且设置在交通便利、方便垃圾收运车辆出入的地段，并对外开放；垃圾收集站、公厕建成后，对外开放使用的，经验收合格后，开发企业应当无偿交由环卫部门管理，其它的应当无偿交由小区业主委员会管理。

3.城管部门应当参与居住小区配建垃圾收集点、垃圾收集站和公厕的竣工验收。

（五）社区服务用房

1.新建住宅开发项目地上建筑面积12万平方米以上或1000户以上的，需配建社区办公与服务用房，包括社区居委会办公用房（社区管理服务站）、文化活动室、居家养老服务站、社区卫生服务站、警务室等设施，其建筑面积老城区不小于1000平方米，新城区不小于1400平方米。其中，警务室面积不少于50平方米（原则上应有独立的房间，有条件的，警务室内可分别设置民警办公室、辅助人员办公室、纠纷调解室、值班室和卫生间等功能用房）。

2.原则上一个社区控制在5000—12000人（1800—4000户），对于范围较大、人口较多的住宅开发项目，可结合实际情况分成多个社区，并按规定分别配建相应的社区办公与服务用房。对于范围较小、人口较少的住宅开发项目，可根据街道办事处的实际需求，配建社区居委会办公用房。

3.新建住宅开发项目配建的社区办公与服务用房，由街道办事处根据实际需求，除留足社区居委会办公用房外，其余统筹安排作为街道级或社区级文化、体育、养老、医疗卫生等公共服务设施，并报县市相关部门备案。配建的社区服务用房经验收合格后，开发企业将其产权无偿移交给街道办事处的，其社区服务用房建筑面积可不计容积率，不收取相关费用。

4.以下用房不得作为社区办公与服务用房：设备用房、地下室、门卫用房、技术层、设备层、架空层、夹层、车库、公共卫生间等。

（六）物业管理用房

按照地上总建筑面积不少于2‰的比例配置，除老旧住宅区外，总面积不应少于300平方米；物业服务用房分处设置的，单处建筑面积不小于50平方米。物业管理用房经验收合格后，开发企业应当无偿移交给小区业主委员会。

（七）便民生活服务店（应急生活保障直销点）

住宅类房地产开发项目应当配建便民生活服务店（应急生活保障直销点），按照地上建筑面积不少于2‰的比例配置，单个建筑面积原则上不超过200平方米，服务半径不大于500米。

（八）警务站

警务站按照沿路沿线配置，由房地产开发企业配建，原则上地上建筑面积超过20万平方米的必须配建。配建警务站建筑面积不少于120平米，应满足功能区设置和日常勤务工作实际需要，内部设置接待区、监控指挥室、备勤室、装备区和卫生间，条件允许的增设多功能室（综合调解、会议、餐厅）等功能区，确保通水、通电、通暖。经验收合格后，开发企业应当无偿交由公安部门管理。

（九）智慧社区。利用5G技术优势，综合运用物联网、云计算、人工智能等前沿技术，推进社区道路、垃圾处理、供水、供气、供热、排水等市政基础设施管理智能化，新建房地产开发项目配建一体化智慧社区管理平台。通过智慧门禁系统、智慧视频监控系统、智慧车辆管理系统、智慧高空抛物监测系统等应用，实现直接有效管理社区、实时监控生活场景，解决智慧社区建设过程中面临的服务转型、人员管理等问题。将绿色发展贯穿于社区设计、建设、管理和服务等活动的全过程，使人居环境更加整洁、舒适、安全、美丽。新建房地产开发项目要因地制宜、推广应用绿色技术和绿色产品。

四、配建要求

房地产开发项目配建的公共服务设施，必须与项目同步规划，同步建设，同步验收并交付使用。对分期开发建设的项目，应在设计文件和设计图纸中明确分期项目范围和公共服务配套设施内容，社区服务用房和教育设施应当按开发建设总量统一规划，须安排在首期建设。房地产开发项目还应当按有关要求做好小区亮化工程和电子监控设施的建设。

积极引导房地产开发项目中建设装配式建筑，2021年-2025年装配式建筑建设比例为10%-30%，2025年以后装配式建筑建设比例不低于30%；鼓励房地产开发企业在完整商品房开发项目中使用装配式建筑，合理提高装配式建筑比例。

五、组织保障

（一）自然资源部门在核定住宅开发项目宗地规划条件时，应当明确规定公共服务设施的种类、设置标准等要求，并在国有土地使用权出让合同中明确土地使用权竞得者应当承担的配建公共服务设施义务。土地出让后，在工程许可阶段核定配建公共服务设施的具体规模和位置，在竣工规划核实阶段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《建设工程竣工规划认可书》。开发企业应当按照规划条件规定的种类、规模等设置标准和核定位置建设公共服务设施，未经自然资源部门批准，不得改变配建公共服务设施规模和位置。房地产开发项目未按规划要求配建公共服务设施的，自然资源部门不予建设工程规划许可；未按标准建设的，自然资源部门不予规划核实和办理不动产登记并依法查处。

（二）住房城乡建设部门要结合城镇老旧小区改造、绿色社区创建、棚户区改造等同步推进居住社区建设补短板行动，建立居住社区建设项目审批绿色通道，加强对托幼、养老等基本公共服务设施的设计、建设、验收、移交的监管，提高物业管理覆盖率，推动城市管理进社区。在施工图审查及综合验收阶段，应当严格把关，确保公共服务设施按规划要求建设到位；房地产开发项目未按规划要求配建公共服务设施的，不予综合竣工验收备案并将开发企业不良记录登记在案。

（三）教育部门要配合有关部门做好居住社区配套幼儿园规划、建设、验收、移交等工作。工业和信息化部门要加快光纤入户和多网融合。公安机关要加强社区警务工作及警务室建设，推进社区智能安防设施及系统建设。商务部门要支持便民商业服务设施建设，鼓励小店“一店多能”提供多样化便民服务，引导连锁企业进社区提供优质服务。文化和旅游部门要支持社区文化设施建设。卫生健康部门要协调有关部门加强社区卫生服务机构建设，完善婴幼儿照护服务政策规范。税务部门要落实社区服务税收优惠政策。市场监管部门要依法对住宅电梯实施监督检验和使用登记。体育部门要加强对社区健身场地设施建设的指导和支持，协调有关资金向居住社区倾斜。发改、能源部门要支持居住社区充电桩等设施建设。邮政管理部门要加强对居住社区快递末端网点的监督管理。残联要积极组织残疾人代表开展体验活动，配合推进社区无障碍环境建设和改造工作。

（四）配套公共服务设施投入使用后，任何单位和个人不得以任何名义侵占，也不得改变使用性质或者挪作他用。违反上述规定的，由相关部门依法查处。发改、财政、自然资源、住建、教育、民政、商务、文化旅游体育、卫生健康、城管等部门应当认真履行职责，依法加强房地产开发项目配建公共服务设施的监督和管理工作；对玩忽职守、滥用职权、徇私舞弊的，将依法依规严肃追究责任。

|  |
| --- |
| 附件2**完整居住社区建设标准（试行）** |
| 目标 | 序号 | 建设内容 | 建设要求 |
| 一、基本公共服务设施完善 | 1 | 一个社区综合服务站 | 建筑面积以800平方米为宜，设置社区服务大厅、警务室、社区居委会办公室、居民活动用房、阅览室、党群活动中心等。 |
| 2 | 一个幼儿园 | 不小于6班，建筑面积不小于2200平方米，用地面积不小于3500平方米，为3—6岁幼儿提供普惠性学前教育服务。 |
| 3 | 一个托儿所 | 建筑面积不小于200平方米，为0—3岁婴幼儿提供安全可靠的托育服务。可以结合社区综合服务站、社区卫生服务站、住宅楼、企事业单位办公楼等建设托儿所等婴幼儿照护服务设施。 |
| 4 | 一个老年服务站 | 与社区综合服务站统筹建设，为老年人、残疾人提供居家日间生活辅助照料、助餐、保健、文化娱乐等服务。具备条件的居住社区，可以建设1个建筑面积不小于350平方米的老年人日间照料中心，为生活不能完全自理的老年人、残疾人提供膳食供应、保健康复、交通接送等日间服务。 |
| 5 | 一个社区卫生服务站 | 建筑面积不小于120平方米，提供预防、医疗、计生、康复、防疫等服务。 |
| 二、便民商业服务设施健全 | 6 | 一个综合超市 | 建筑面积不小于300平方米，提供蔬菜、水果、生鲜、日常生活用品等销售服务。城镇老旧小区等受场地条件约束的既有居住社区，可以建设2—3个50—100平方米的便利店提供相应服务。 |
| 7 | 多个邮件和快件寄递服务设施 | 建设多组智能信包箱、智能快递箱，提供邮件快件收寄、投递服务，格口数量为社区日均投递量的1—1.3倍。新建居住社区应建设使用面积不小于15平方米的邮政快递末端综合服务站。城镇老旧小区等受场地条件约束的既有居住社区，因地制宜建设邮政快递末端综合服务站。 |
| 8 | 其他便民商业网点 | 建设理发店、洗衣店、药店、维修点、家政服务网点、餐饮店等便民商业网点。 |
| 三、市政配套基础设施完备 | 9 | 水、电、路、气、热、信等设施 | 建设供水、排水、供电、道路、供气、供热（集中供热地区）、通信等设施，达到设施完好、运行安全等要求。实现光纤入户和多网融合，推动5G网络进社区。建设社区智能安防设施及系统。 |
| 10 | 停车及充电设施 | 新建居住社区按照不低于1车位/户配建机动车停车位，100%停车位建设充电设施或者预留建设安装条件。既有居住社区统筹空间资源和管理措施，协调解决停车问题，防止乱停车和占用消防通道现象。建设非机动车停车棚、停放架等设施。具备条件的居住社区，建设电动车集中停放和充电场所，并做好消防安全管理。 |
| 11 | 慢行系统 | 建设联贯各类配套设施、公共活动空间与住宅的慢行系统，与城市慢行系统相衔接。社区居民步行10分钟可以到达公交站点。 |
| 12 | 无障碍设施 | 住宅和公共建筑出入口设置轮椅坡道和扶手，公共活动场地、道路等户外环境建设符合无障碍设计要求。具备条件的居住社区，实施加装电梯等适老化改造。对有条件的服务设施，设置低位服务柜台、信息屏幕显示系统、盲文或有声提示标识和无障碍厕所（厕位）。 |
| 13 | 环境卫生设施 | 实行生活垃圾分类，设置多处垃圾分类收集点，新建居住社区宜建设一个用地面积不小于120平方米的生活垃圾收集站。建设一个建筑面积不小于30平方米的公共厕所，城镇老旧小区等受场地条件约束的既有居住社区，可以采用集成箱体式公共厕所。 |
| 四、公共活动空间充足 | 14 | 公共活动场地 | 至少有一片公共活动场地（含室外综合健身场地），用地面积不小于150平方米，配置健身器材、健身步道、休息座椅等设施以及沙坑等儿童娱乐设施。新建居住社区建设一片不小于800平方米的多功能运动场地，配置5人制足球、篮球、排球、乒乓球、门球等球类场地，在紧急情况下可以转换为应急避难场所。既有居住社区要因地制宜改造宅间绿地、空地等，增加公共活动场地。 |
|
| 15 | 公共绿地 | 至少有一片开放的公共绿地。新建居住社区至少建设一个不小于4000平方米的社区游园，设置10%—15%的体育活动场地。既有居住社区应结合边角地、废弃地、闲置地等改造建设“口袋公园”、“袖珍公园”等。社区公共绿地应配备休憩设施，景观环境优美，体现文化内涵，在紧急情况下可转换为应急避难场所。 |
| 五、物业管理全覆盖 | 16 | 物业服务 | 鼓励引入专业化物业服务，暂不具备条件的，通过社区托管、社会组织代管或居民自管等方式，提高物业管理覆盖率。新建居住社区按照不低于物业总建筑面积2‰比例且不低于50平方米配置物业管理用房，既有居住社区因地制宜配置物业管理用房。 |
| 17 | 物业管理服务平台 | 建立物业管理服务平台，推动物业服务企业发展线上线下社区服务业，实现数字化、智能化、精细化管理和服务。 |
| 六、社区管理机制健全 | 18 | 管理机制 | 建立“党委领导、政府组织、业主参与、企业服务”的居住社区管理机制。推动城市管理进社区，将城市综合管理服务平台与物业管理服务平台相衔接，提高城市管理覆盖面。 |
| 19 | 综合管理服务 | 依法依规查处私搭乱建等违法违规行为。组织引导居民参与社区环境整治、生活垃圾分类等活动。 |
| 20 | 社区文化 | 举办文化活动，制定发布社区居民公约，营造富有特色的社区文化。 |

说明：完整居住社区是指为群众日常生活提供基本服务和设施的生活单元，也是社区治理的基本单元。本标准以0.5—1.2万人口规模的完整居住社区为基本单元，依据《城市居住区规划设计标准》等有关标准规范和政策文件编制。若干个完整居住社区构成街区，统筹配建中小学、养老院、社区医院、运动场馆、公园等设施，与十五分钟生活圈相衔接，为居民提供更加完善的公共服务。