广州市居住区配套公共服务设施管理暂行规定

（2016年1月18日广州市人民政府令第138号公布　根据2018年2月13日广州市人民政府令第158号第一次修订　根据2019年11月14日广州市人民政府令第168号第二次修订）

第一条　为规范居住区配套公共服务设施管理，根据《中华人民共和国城乡规划法》和《中华人民共和国城市房地产管理法》等有关法律法规，结合本市实际，制定本规定。

第二条　本规定所称居住区，是指城市不同居住人口规模的居住生活聚居地，包括房地产开发项目居住区和保障性住房居住区。

本规定所称居住区配套公共服务设施，是指与居住人口规模相对应配建的、能满足居住区居民物质与文化生活需要、提供公共服务的设施总称，包括教育、医疗卫生、文化、体育设施和行政管理设施、服务设施、福利设施、公园及市政公用设施等。居住区配套公共服务设施具体类别按照本市居住区配套公共服务设施的设置标准确定。

第三条 本市行政区域内新建居住区的配套公共服务设施规划、建设、移交、登记和使用管理，适用本规定。

本规定实施前已完成国有建设用地使用权出让手续的，不适用本规定。

第四条 市住房和城乡建设行政主管部门负责本市居住区配套公共服务设施的组织协调工作，并组织实施本规定。

区住房和城乡建设行政主管部门负责本辖区范围内居住区配套公共服务设施的监督管理工作。

国土规划、城管、教育、卫生、文化、民政、交通、公安、工业和信息化、邮政等行政管理部门和残联等单位，按照各自职责，依法做好居住区配套公共服务设施的管理工作。

第五条 居住区配套公共服务设施建设应当坚持以人为本、科学规划、因地制宜、节能省地的原则。

居住区配套公共服务设施应当与规划地块主体建设工程同步规划、同步设计、同步建设，按照规定验收并交付使用。

第六条 居住区配套公共服务设施应当按照下列方式建设移交：

（一）配套公共服务设施中的幼儿园、小学、中学、社区卫生服务中心、社区卫生服务站、残疾人康复服务中心、社区管理

公共中心、星光老年之家、文化站、文化室、居委管理中心、社区服务站、派出所、公共厕所、垃圾收集站、垃圾压缩站、再生资源回收点、消防站、公交首末站等符合划拨用地条件的公益性配套公共服务设施，不计入房地产开发项目用地的土地出让金，由建设单位统一代建，建成后无偿移交给市、区住房和城乡建设行政主管部门。国土资源和规划行政管理部门在土地出让底价评估时应当综合考虑上述配套公共服务设施的建设成本。

（二）群众性体育运动场地、居民健身场所、社区少年宫、家庭综合服务中心、社区日间照料中心、托儿所、农贸（肉菜）市场、再生资源回收站、老年人福利院、社会停车场和其他商业服务设施等，由建设单位建成后按照规划确定的使用功能进行使用和组织经营管理；社区公园、小区游园、物业服务用房（含业主委员会办公用房）等，由建设单位建成后按照规划确定的使用功能和《广东省物业管理条例》的规定使用。

（三）配套公共服务设施中的变电站、邮政所，由电力、邮政企业按照建设成本出资委托建设单位代建。建设单位应当在领取建筑工程施工许可证之前与电力、邮政企业签订委托建设协议，约定委托建设内容、开工及竣工期限、结算方式、分期交付使用的批数及期限、违约责任等内容；独立用地的变电站，可以

由建设单位代征用地后移交给电力企业自行组织建设。符合划拨用地条件的，不计入房地产开发项目用地的土地出让金。

前款所称建设成本，由土建成本、土地成本和相关税费等构成。

第七条 居住区配套公共服务设施建设应当满足以下建设时序要求：

（一）全部配套公共服务设施应当在规划地块建设总量（不含居住区配套公共服务设施的建筑面积）完成80%前建设完成，并按照规定通过规划条件核实。其中，独立设置的居住区配套公共服务设施应当单独通过规划条件核实；非独立设置的居住区配套公共服务设施应当与主体工程同步申请并通过规划条件核实。

（二）居住用地内独立设置的居住区配套公共服务设施应当在规划地块建设总量（不含居住区配套公共服务设施的建设面积）完成50%前建设完毕，并通过规划条件核实。其中，垃圾压缩站、变电站、公共厕所、社区卫生服务中心、社区卫生服务站、消防站、派出所、公交首末站、老年人福利院、幼儿园、小学等设施应当先于住宅首期工程或者与其同时申请建设工程规划许可证，并在住宅首期工程预售前先行申请并通过规划条件核实；城市更新改造的安置房项目经市人民政府批准的除外。

第八条 国土资源和规划行政管理部门在组织编制居住区控制性详细规划时，应当明确配套公共服务设施的用地性质、用地面积、建设规模等内容。

居住区国有建设用地土地使用权出让前，应当取得国土规划行政管理部门出具的规划条件，规划条件应当明确项目应配置的公共服务设施的项目名称、规模和设置要求等。

第九条 国土资源和规划行政管理部门在发布土地公开出让公告时应当同时公布核发的规划条件，明确居住区配套公共服务设施的类型、规模、建设时序等要求；与受让单位签订国有建设用地使用权出让合同时，应当将规划条件作为国有建设用地使用权出让合同的组成部分，并列出需移交的配套公共服务设施清单。

国土资源和规划行政管理部门在保障性住房用地划拨时应当将居住区配套公共服务设施的类型、规模、建设时序等要求写入划拨决定书，并列出需移交的配套公共服务设施清单。

国有建设用地使用权出让合同中的居住区配套公共服务设施的类型、规模和建设时序不得随意改变；确需改变的，应当在取得国土资源和规划行政管理部门和接收单位同意，且不改变规模的情况下，签订国有建设用地使用权出让合同变更协议；对已

办理商品房预售许可证的建设项目，应当依法征得已售房屋购买人的同意。

第十条 国土资源和规划行政管理部门在审查修建性详细规划和核发建设工程规划许可证时，应当对配套公共服务设施的项目名称、规模、位置和设置要求进行审核，并明确其建设时序。

市国土资源和规划行政管理部门应当将居住区配套公共服务设施的审批结果抄送市、区住房和城乡建设行政主管部门，并依照《广州市城乡规划条例》的规定向社会公示。

第十一条 建设单位应当按照规划许可确定的设置要求和建设时序进行居住区配套公共服务设施建设，保证配套公共服务设施的工程质量。

建设工程质量监督机构应当按照经审查合格的施工图对居住区配套公共服务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。

监理企业应当对配套公共服务设施的建设进度和工程质量进行监理，并记入监理日志。

第十二条 住房和城乡建设行政主管部门在办理预售许可证时，应当对居住区配套公共服务设施的施工进度进行核实，对

不符合第七条第二项规定施工进度的建设工程项目，暂缓核发预售许可证。

在核发预售许可证后，住房和城乡建设行政主管部门应当将居住区配套公共服务设施后续建设情况纳入预售款监控范围。

第十三条 建设单位在房屋预售时，应当在销售现场公示已标注居住区配套公共服务设施位置的修建性详细规划总平面图或者建设工程方案总平面图的公示图，以及需要移交的居住区配套公共服务设施的清单。

建设单位应当将修建性详细规划总平面图或者建设工程方案总平面图作为房屋预售、销售合同的附件。

第十四条 国土资源和规划行政管理部门进行规划条件核实时，应当对居住区配套公共服务设施是否符合设置要求和建设时序进行核实；对未按照规划许可实施的，不予通过规划条件核实。

建设单位在组织建设工程竣工验收时，应当通知居住区配套公共服务设施的市、区住房和城乡建设行政主管部门参加。市、区住房和城乡建设行政主管部门可以组织使用单位对居住区配套公共服务设施提出工程质量方面的整改意见，整改意见不被建设单位采纳的，市、区住房和城乡建设行政主管部门应当组织协

调。整改意见经市、区住房和城乡建设行政主管部门确认属实且合理的，建设单位应当组织整改。

第十五条 居住区配套公共服务设施工程竣工验收后，建设单位应当按照规定进行竣工验收备案。

住房和城乡建设行政主管部门收到建设单位备案资料后，应当及时对居住区配套公共服务设施的建设情况进行现场检查，并核查竣工验收整改意见是否已落实。

第十六条 需要移交的配套公共服务设施建设单位应当按照设计要求在办理独立的永久供水、供电、供气手续后，以毛坯房标准进行移交，但幼儿园、小学、中学、垃圾压缩站、公共厕所、变电站、消防站、派出所、公交首末站、物业服务用房应当按照标准完成装修。需要移交给市、区住房和城乡建设行政主管部门的配套公共服务设施，具体装修标准由市住房和城乡建设行政主管部门会各相关专业管理部门另行制定并向社会公布。装修费用由市、区住房和城乡建设行政主管部门按照成本价支付给建设单位。

市、区住房和城乡建设行政主管部门不得增加接收条件，不得额外要求增加建筑面积和提高装修标准。

移交接收的居住区配套公共服务设施的建筑面积应当以建设工程规划条件核实文件登记的建筑面积为准；建筑面积超出建设工程规划许可证规定面积的，超出比例不大于3%的部分，无偿移交接收单位；超出比例超过3%以上的部分，按照建设成本进行结算。

第十七条 独立设置的配套公共服务设施的移交工作，应当在配套公共服务设施通过规划条件核实后1年内完成。非独立设置的配套公共服务设施的移交工作，应当在与主体工程通过规划条件核实后1年内完成。

第十八条 需要移交的居住区配套公共服务设施，建设单位应当在取得第十七条规定的建设工程规划条件核实文件之日起2个月内，书面通知市、区住房和城乡建设行政主管部门进行接收，并在现场进行公示。

市、区住房和城乡建设行政主管部门应当自接到书面移交通知以及规划条件核实文件之日起1个月内组织人员到现场核实配套公共服务设施的建设情况，在6个月内与建设单位签订居住区配套公共服务设施移交接收协议。移交接收协议应当明确配套公共服务设施移交时间和移交资料清单等。

对经验收合格的居住区配套公共服务设施，市、区住房和城乡建设行政主管部门不得放弃接收。接收后确因社会经济发展、产业布局调整、城市区域功能调整而需要调整规划确定的使用功能的，市、区住房和城乡建设行政主管部门应当按照城乡规划要求办理报批手续。

建设单位应当自签订居住区配套公共服务设施移交协议之日起3个月内，将配套公共服务设施的用地资料、报建图纸资料、建筑施工图纸以及验收等有关文件移交给市、区住房和城乡建设行政主管部门。

第十九条 产权登记管理部门在办理居住区项目的房屋初始登记时，应当注明需要无偿移交和成本价移交的配套公共服务设施；在建设单位移交居住区配套公共服务设施后，由市、区住房和城乡建设行政主管部门办理产权登记手续。

建设单位移交居住区配套公共服务设施后，应当协助市、区住房和城乡建设行政主管部门办理配套公共服务设施的产权登记手续。建设单位不按照国有建设用地使用权出让合同等有关要求配合市、区住房和城乡建设行政主管部门办理产权登记的，市、区住房和城乡建设行政主管部门可以按照有关规定单方申请办理。

属于无偿移交的配套公共服务设施，市、区住房和城乡建设行政主管部门应当办理固定资产登记和核算工作。

第二十条 需要移交的居住区配套公共服务设施，在移交前由建设单位负责管理维护，并承担所需费用；移交后由市、区住房和城乡建设行政主管部门负责管理维护，并承担所需费用。居住区配套公共服务设施在建设工程质量保修期限内的，按照《建设工程质量管理条例》的相关规定处理。

居住区业主以及物业管理公司应当配合市、区住房和城乡建设行政主管部门管理、维护居住区配套公共服务设施。

第二十一条 市、区住房和城乡建设行政主管部门应当按职能分工，在接收配套公共服务设施后1个月内，交付给对应的使用单位，并由使用单位负责日常管理和维护工作。建设单位应当自取得建设工程规划条件核实文件之日起1年内、使用单位应当自接管居住区配套公共服务设施之日起2年内，按照规划确定的使用功能将配套公共服务设施投入使用。

第二十二条 居住区配套公共服务设施应当严格按照规划确定的用途进行使用，不得闲置或者挪作他用。确因特殊情况需要改变规划确定用途的，应当报国土资源和规划行政管理部门批

准。涉及公众利益和已售房屋业主利益的，应当进行公示；涉及政府资产处置的，应当同时报同级政府批准。

各区人民政府及市教育、卫生、文化、体育、民政、城管、交通、公安、林业和园林、国土规划、工业和信息化、邮政等行政管理部门和残联等单位，应当每年至少开展1次对配套公共服务设施使用情况的监督检查；发现违规使用情况的，应当及时纠正，并予以通报。

第二十三条 住房和城乡建设行政主管部门应当将建设单位完成居住区配套公共服务设施建设的情况、移交时间和使用单位计划使用时间以及放弃接收的书面说明在房地产开发企业诚信管理平台进行公示。建设单位应当将居住区配套公共服务设施建设和移交情况在小区和销售现场进行公示。

第二十四条 任何单位和个人发现居住区配套公共服务设施的规划、建设、移交和使用不符合本规定要求的，有权向住房和城乡建设行政主管部门或者相关行业行政管理部门投诉和举报。

第二十五条 相关行政管理部门及其工作人员违反本规定，有下列行为之一的，由有权机关责令改正，对负有责任的领导人员和直接责任人员依法给予处分：

（一）未按照本规定第九条规定在国有建设用地使用权出让合同中列明居住区配套公共服务设施设置要求和建设时序的；

（二）未按照本规定第十条规定在审查修建性详细规划或者建设工程设计方案以及在核发建设工程规划许可时，明确居住区配套公共服务设施的设置要求的；

（三）未按照本规定第十一条第二款规定对居住区配套公共服务设施的建设进行监督的；

（四）未按照本规定第十二条第二款规定对居住区配套公共服务设施后续建设情况进行监管的；

（五）未按照本规定第十四条第一款规定进行规划条件核实的；

（六）未按照本规定第十五条第二款规定对居住区配套公共服务设施建设情况进行现场检查的；

（七）未按照本规定第十八条、第二十条、第二十一条规定接收、管理维护以及投入使用居住区配套设施的；

（八）未按照本规定第二十二条规定对居住区配套公共服务设施使用情况进行监管的。

第二十六条 建设单位违反本规定，有下列情形之一的，由住房和城乡建设行政主管部门责令改正，并将行为记入信用信息

系统；逾期不改的，处3万元以上10万元以下罚款；情节严重的，该建设单位的房地产开发企业资质年检不合格：

（一）未按照本规定第十三条第一款规定，进行居住区配套公共服务设施公示的；

（二）未按照本规定第十四条第二款规定，通知市、区住房和城乡建设行政主管部门参加竣工验收的；

（三）未按照本规定第十六条规定，给居住区配套公共服务设施办理独立的永久供水、供电和供燃气手续的；

（四）未按照本规定第十七条规定，在规定时间内完成配套公共服务设施移交工作的；

（五）未按照本规定第十八条第一款规定，通知市、区住房和城乡建设行政主管部门进行接收的；

（六）未按照本规定第十八条第四款规定，移交配套公共服务设施的用地资料、报建图纸资料、建筑施工图纸和验收等文件的；

（七）未按照本规定第十九条第二款规定，配合市、区住房和城乡建设行政主管部门办理配套公共服务设施的产权登记的。

住房和城乡建设行政主管部门在办理建设单位《房地产开发项目手册》备案时发现存在前款规定情形的，应当予以处理。

建设单位违反本规定第二十二条第一款规定，擅自改变居住区配套公共服务设施使用用途的，由城市管理综合执法机关按照《广州市城乡规划条例》第七十四条规定进行处罚。

第二十七条 市、区住房和城乡建设行政主管部门违反本规定第十八条第三款、第二十二条第一款规定，拒绝接收居住区配套公共服务设施，或者将居住区配套公共服务设施闲置、挪作他用的，由有权机关责令改正，对负有责任的领导人员和直接责任人员依法给予处分。

第二十八条 使用单位违反本规定，未在规定时间内将居住区配套公共服务设施投入使用或者未按照规划确定的使用功能投入使用的，由有权机关责令改正，对负有责任的领导人员和直接责任人员依法给予处分。

第二十九条 住房和城乡建设、国土资源和规划等行政管理部门及其工作人员在居住区配套公共服务设施规划、建设、移交和登记过程中存在弄虚作假、收受贿赂、徇私舞弊等行为的，由有权机关责令改正，对负有责任的领导人员和直接责任人员依法给予处分。

第三十条 违反本规定的其他违法行为，法律、法规、规章已有处罚规定的，由相关行政管理部门按照规定进行处罚。

第三十一条 本规定实施前已建成的居住区配套公共服务设施按照规定应当移交而未移交的，由市、区住房和城乡建设行政主管部门会相关部门参照本办法的规定完成移交工作。

第三十二条 本规定自2016年3月1日起施行。1996年公布的《广州市成片开发住宅小区教育设施配套建设管理办法》同时废止。