海阳市人民政府办公室文件

海政办字〔2022〕9号

印发关于明确新建居住区公共服务设施建设责任的意见的通知

各镇区街道政府（管委、办事处），市政府有关部门，有关单位：

《关于明确新建居住区公共服务设施建设责任的意见》已经市政府研究同意，现印发你们，请认真抓好贯彻落实。

海阳市人民政府办公室

2022年4月15日

关于明确新建居住区公共服务设施建设责任的意见

为了进一步完善城市功能，切实做好新建居住区公共服务设施规划建设和管理工作，为市民营造设施齐全、功能完善的生活环境，根据国家、省、市有关法律、法规，就新建居住区公共服务设施规划建设管理提出以下意见:

一、明确居住区公共服务设施的范围

居住区公共服务设施主要包括商业服务、金融邮电等商业性公共服务设施以及文化、体育、教育、医疗卫生、养老、市政公用等公益性公共服务设施，其配套建设必须按照《城市居住区规划设计标准》和《城市房地产开发经营管理条例》等要求，规划建设与居住人口规模相适应的公共服务设施，并与住宅同步规划、同步建设、同期投入使用。

二、明确居住区公共服务设施的类型和有关具体要求

居住区公共服务设施实行统一规划、建设和管理。规划部门在出具的《宗地规划设计条件》中需明确具体的公共服务设施类型、面积和用地位置性质等，应由市政府负责建设的公共服务设施的土地及建设投资费用，在宗地开发成本中一并考虑计算（开发成本按照土地成本加建安成本、2%管理费与 3%利润

确定），不再从开发企业单独回购。其建设由开发建设单位按规划要求实施，做到水、电、暖、气、通信、有线等配套设施齐全，分期开发建设的项目安排在一期开工，不得改变规划的使用性质和服务功能。有关具体要求如下：

（一）中小学、幼儿园教育设施。由市教育部门做出中小学、幼儿园布点专项规划，并明确公办幼儿园具体布局，报市政府审批。市规划部门依据已审批的控规和专项规划，将中小学、幼儿园等教育设施的建设要求纳入规划条件，并按程序进行审批。中小学、公办幼儿园建成后土地和房屋产权归市政府所有，由市教育部门负责管理、使用和维修，不得变更其使用功能。民办幼儿园建成后土地和房屋产权归开发建设单位所有，可对外租赁、自用，但不得改变其使用功能。

（二）社区综合服务设施（含社区居民委员会工作用房、居民公益性服务设施和党群服务中心等）。由规划部门按规划设计规范及国家、省、市有关规定进行审批，建筑面积不低于600平方米，并在规划方案审批时明确建设规模及平面位置。原则上在一、二层依次布置，且有独立出入口，方便居民办事。社区综合服务设施产权归市政府所有，由社区居委会所在街道办事处负责管理、使用和维修，不得变更其使用功能。

（三）社区卫生服务中心或卫生服务站。由市卫生部门牵头会同市规划部门按照每个街道1处社区卫生服务中心，合理

布置机构，制定发展规划。市规划部门在居住区规划审批时，明确社区卫生服务中心的具体选址及社区服务站平面位置，原则安排在临街、交通便利位置，提倡与社区综合服务设施就近规划。社区卫生服务中心建筑面积不小于1400平方米，卫生服务站建筑面积不小于150平方米。社区卫生服务中心或卫生服务站房屋产权归市政府所有，由市卫生部门使用、管理和维修，不得改变其使用功能。

（四）公安派出所和社区警务室。由市公安部门会同规划部门按照每万户左右居民设立一处派出所的原则作出整体规划布局方案，市规划部门在审批居住区规划时，要按照建设部、国家发改委制定的《公安派出所建设标准》，明确公安派出所和社区警务室的具体选址及平面位置，宜安排在临街、交通便利位置，面积应符合公安部制定的《公安派出所建设标准》，即城区公安派出所建筑面积在1800平方米以上，社区警务室使用面积在50平方米以上，并尽可能与社区综合服务设施相邻。公安派出所、社区警务室房屋产权归市政府所有，由市公安部门使用、管理和维修，不得改变其使用功能。

（五）智慧安防小区设施。根据《山东省新型智慧城市试点示范建设工作方案》（数鲁专组办发〔2019〕7号）、《烟台市“平安智慧小区建设实施方案”》（烟政法〔2020〕35号）的要求，新建住宅小区应实现周界防护、小区出入口控制、公共区域安

全防范、楼栋住户安全防范、智慧感知系统、小区信息管理系统,并结合实际拓展治安防控、人口管理、线索摸排、服务群众等大数据应用服务和移动警务应用，达到二级（规范级）以上标准要求。开发建设单位应按规划建设要求与开发项目同步设计、同步施工、同步验收投入使用。项目竣工备案验收前,由公安部门对住宅小区智慧安防设施进行验收并出具验收合格意见。

（六）社区居家养老服务设施。根据《山东省人民政府关于加快发展养老服务业的意见》（鲁政发〔2014〕11号）和《烟台市人民政府关于加快发展养老服务业的实施意见》（烟政发〔2014〕33号）文件要求:“在制定城市总体规划、控制性详细规划时，按照人均用地不少于0.2平方米的标准，分区分级规划设置养老服务设施。编制新建居住（小）区规划时，要按照每百户不少于20平方米的标准配套建设社区居家养老服务用房,并按照用地标准,设计规范等提出养老服务设施规划要求”。市规划部门在居住区规划审批时，明确养老服务设施具体选址及平面位置，面积应符合相关规范、规定要求，并尽可能与社区卫生服务中心及社区综合服务设施相邻。养老服务设施房屋产权归市政府所有，由市民政部门使用、管理和维修，不得改变其使用功能。

（七）加强完善物业用房建设。由规划部门按《山东省物

业管理条例》规定，建筑面积按照建设工程项目总建筑面积的千分之五进行审批，最少不低于一百平方米，并在方案审批时，明确建设规模及平面位置。物业服务用房由开发建设单位按规划实施建设，建成后与市住建部门签订《物业用房交接合同》，无偿提供给物业公司使用和管理，产权属于全体业主共有，由市住建部门代办确权。

（八）居住区道路、绿地、停车场（位）、公共活动场所、自行车存车处、充电桩及环卫设施等公用设施。由规划、住建部门按照规划设计规范及有关规定进行审批，开发建设单位按规划要求实施建设，市政管理方面按现行市城市管理体制进行管理。

（九）商业服务、金融邮电等商业性公共服务设施。由规划部门依据规划设计规范、宗地规划设计要求等进行审批；由开发建设单位按批准的项目规划商业设施一并开发建设、销售，但不得改变规划的使用性质和服务功能。

（十）居住区配套体育设施建设。依据《中华人民共和国体育法》、《公共文化体育设施条例》、《关于构建更高水平的全民健身公共服务体系的意见》、《山东省全民健身条例》、省、市《关于切实加强和改进城市规划建设管理工作实施意见》的要求“新建居住区和社区要按相关标准规范配套群众健身相关设施，按室内人均建筑面积不低于 0.1 平方米或室外人均用地不

低于0.3平方米执行，并与住宅区主体工程同步设计、同步施工、同步投入使用，不得挪用或侵占”。市规划部门依据《城市居住区规划设计标准》，在规划审批时明确场地建设具体选址及平面位置。体育行政主管部门参与规划设计方案联合审查及验收，并出具验收意见。场地建设、体育器材配备由开发建设单位投资建设，建成后按照“谁建设，谁受益，谁管理”的原则负责体育设施日常管理、使用和维修，不得变更其使用功能，须在醒目位置公示建设单位、管理单位、监管单位负责人及联系电话，确保标识明显、设置规范、管理开放有序；体育主管部门负责行业监管，确保设施真正为群众健身提供服务。

以上应由市政府负责投资建设的公共服务设施类型有：中小学、幼儿园教育设施，社区综合服务设施，社区卫生服务中心或卫生服务站，公安派出所和社区警务室，社区居家养老服务设施。

三、加强居住区公共服务设施建设的监督管理

（一）开发建设单位在办理开工手续前，需按土地出让文件约定的事项和规划批准的方案与市直相关部门签订《居住区公共服务设施建设合同》，明确公共服务设施的具体位置、建设规模、工程质量交房时限等相关事项，其《建设合同》作为办理开发建设手续必备条件之一。

（二）市直相关部门要随时跟踪落实公共服务设施建设情

况，对未按规划建设公共服务设施的开发项目，市规划部门不予核发《建设工程竣工规划验收合格证》，市住建部门不予办理工程竣工备案。

（三）开发建设单位在公共服务设施移交前三个月需函告相关部门做好房屋交接初验工作，待达到交付使用条件时，即与相关部门签订《居住区公共服务设施交接合同》，履行相关义务。

（四）开发建设单位在办理开发项目竣工验收备案时，需向市住建部门提交《居住区公共服务设施交接合同》，否则不予以办理竣工验收备案和开发房屋所有权登记发证手续。

本意见自下发之日起执行。

海阳市人民政府办公室　　2022 年 4 月 15 日印发