**牡丹江市社区公益服务用房配套建设**

**管理办法**

二Ｏ一一年五月二十三日

第一条 为加强我市城市社区基础服务设施建设，强化社区的管理和服务功能，促进和谐社区建设，根据中共中央办公厅、国务院办公厅《关于加强和改进城市社区居民委员会建设工作的意见》（中办发〔2010〕27号）、国家建设部《城市居住区规划设计规范》和中共黑龙江省委、黑龙江省人民政府《关于进一步推进和谐社区建设的意见》（黑发〔2010〕12号）有关规定，结合我市实际，制定本办法。

第二条 本市市区新建住宅区（包括棚户区改造建设小区）应按照《城市居住区规划设计规范》配套规划建设社区公益服务用房，供社区居民委员会管理和使用。

第三条 社区公益服务用房用于社区党组织、社区居民委员会开展社区管理和服务工作，主要包括社区办公、提供政府公共服务、开展文化体育活动等。任何单位和个人不得改变其用途。

第四条 新建住宅区的社区公益服务用房应按照每一百户不少于20平方米（使用面积）的标准进行规划和建设。

第五条 新建住宅区分期建设的，开发建设单位原则上应将社区公益服务用房安排设计在第一期工程中配套建设，与第一期工程同步交付使用。

第六条 开发建设单位配套规划建设社区公益服务用房，应符合下列要求：

（一）规划位置。设计建设在小区内满足服务半径便利的正楼一层，有良好的天然采光和自然通风，进出宽敞，方便居民办事。

（二）内部设施。社区公益服务用房应有上下水、卫生间，按办公设施相应位置埋设网线、电话线、弱电和强电插座。

（三）空间要求。社区公益服务用房的室内净高2.70m以上，设计格局为开放式办公室。办公建筑物应进行无障碍设计，符合《城市道路和建筑物无障碍设计规范》的规定。

第七条 各区人民政府应列入市规划委员会成员单位，参加规划委员会会议。未按规定规划设计社区公益服务用房的建设项目，不予列入规划委员会研究议题。

第八条 新建住宅区的修建性详细规划和建筑施工图，应明确标注社区公益服务用房的位置、楼层、面积和使用功能。

第九条 城市规划行政主管部门应按照规定的社区公益服务用房的配套建设指标对建设工程规划设计方案进行审查，对不符合规定配置标准和要求的，不予批准。

第十条 新建住宅区商品房预售前，开发建设单位应与新建住宅区所在区人民政府签订提供社区公益服务用房协议，并将供房协议原件报房屋登记机关备案。

第十一条 市住房和城乡建设行政主管部门在办理商品房预售许可时，督促开发建设单位与相关区人民政府签订提供社区公益服务用房协议。

第十二条 住宅区建设工程规划核实时，市规划行政主管部门应将社区公益服务用房的配套建设作为住宅小区的规划核实的内容。

第十三条 开发建设单位在办理住宅建设项目竣工验收备案时，应与新建住宅区所在区人民政府办理社区公益服务用房移交手续，并签写社区公益服务用房移交单。

市住房和城乡建设行政主管部门应将开发建设单位配套建设社区公益服务用房情况纳入房地产开发企业信用档案管理。

第十四条 区人民政府与开发建设单位办理社区公益服务用房移交手续后，应及时到房屋登记机关进行登记备案和产权登记，由区民政部门统筹安排使用。

第十五条 对于开发面积少且较分散的房地产开发项目，在不便于集中提供社区公益服务用房的情况下，所在区人民政府应与开发建设单位协商，按现行商品房销售的市场价格和应提供面积计算为建设资金，由开发建设单位交付到所在区民政部门的“社区基础设施建设专项资金”账户，由区民政部门择机建设或购买社区综合服务用房。

第十六条 本办法施行前已建设未竣工的项目，未按照建设工程规划设计方案配套建设社区公益服务用房的，应选择适当的位置按照规定面积进行补建；无条件补建的，由所在区人民政府与开发建设单位协商，由开发建设单位按现行商品房销售的市场价格和应提供面积计算为建设资金交付到所在区民政部门的“社区基础设施建设专项资金”账户，由区民政部门择机建设或购买社区综合服务用房。

第十七条 本规定自发布之日起施行。

第十八条 各县（市）可结合本地实际情况参照本办法执行。