

启东市新建住宅小区配套用房管理暂行规定

（征求意见稿）

第一条 为规范住宅小区配套用房建设，理顺住宅区配套用房权利归属，维护各产权人合法权益，根据《中华人民共和国民法典》、《中华人民共和国城乡规划法》、《中华人民共和国城市房地产管理法》、《江苏省物业管理条例》等法律法规，结合我市实际，制定本规定。

第二条 本规定适用于启东市行政区域内新建住宅小区配套用房的规划、建设、验收、移交、使用和管理工作的。

已建住宅小区配套用房管理参照本规定执行。

第三条 本规定所指配套用房，是指为保障城市功能和满足住宅小区居民基本生活需要所建设的设施，包括教育、医疗卫生、文化体育、社会服务、行政管理等公共配套设施；不包括商业服务配套设施。

第四条 住宅小区配套用房应当与所在项目同步规划、同步设计、同步施工、同步验收交付；分期开发的建设项目，由资源规划部门根据项目建设进度明确施工、交付和验收期限，建设单位应按要求完成。

第五条 资源规划部门在组织编制规划时，应当明确居住区

配套用房用途、建筑规模、用地面积、用地位置等内容。

居住区建设项目土地使用权出让或划拨前，资源规划部门应当对居住区配套用房的配置内容、规模等规划条件提出意见。

第六条 居住区规划条件中明确需配建配套用房的，在审查建设设计方案时，应征求住建、民政、教育体育、卫健、文广等部门及所在镇（街道）意见。

第七条 居住区配套用房权属，按照以下原则确定

（一）属政府所有的配套用房

1. 教育设施、行政管理与社区服务设施。教育设施包括中学、小学、幼儿园等；行政管理与社区服务设施包括街道办事处、街道综合服务中心、公安警务站所、社区办公及综合服务基础设施等；

2. 医疗卫生设施。包括社区卫生服务站所、托育服务设施等；

3. 文化体育设施。包括综合文化活动中心、全民健身活动中心、健身活动室、体育运动场馆等；

4. 社会福利与保障设施。包括养老院、托老所、居家养老服务照料中心、居家养老服务站等；

5. 公用设施。包括为所在区域服务的垃圾转运站、公共厕所、环卫设施等。

（二）属全体业主共有的配套用房

1. 物业管理用房及为业主服务的配套用房。物业管理用房含门卫室等；为业主服务的配套用房包括水泵房、通信机房、消控中心、控制室、非机动车停车库、供配电房、开闭所等；

2. 仅供所在项目业主使用的垃圾集散间、垃圾分类屋(亭)、快递服务用房等；

3. 其他依法属于全体业主共有的配套用房；

（三）未作上述约定的配套用房产权归属，按有关法律法规确定；法律法规无相关规定的，依照开发建设单位与业主的约定确定。

第八条 资源规划部门应当将归属政府所有的配套用房建设、移交等要求，纳入国有建设用地使用权出让公告、出让合同或划拨决定书等文件予以约定。

第九条 住宅小区项目开发建设单位、设计单位应当按照出让合同、划拨决定书及规划条件要求，开展配套用房设计、建设，规划配套用房名称表述及方案设计，不得擅自降低标准、改变功能。

第十条 住宅小区开发建设单位办理预售许可手续时，预售方案应当说明配套用房的产权归属；对于须移交政府的配套用房不得纳入预售范围。

第十一条 属政府所有的配套用房验收合格后，建设单位应向所在镇（街道）移交，并提供办理配套用房产权登记的必备资料。接管单位持土地出让文书或划拨决定书、配套用房交接单、房屋实测绘报告、涉税联系单等材料，向不动产登记机构申请办理产权登记手续。

第十二条 属全体业主共有的配套用房，项目开发建设单位在申请不动产首次登记时，应当一并申请配套用房产权登记，由不动产登记机构在不动产登记簿上予以记载。

属全体业主共有的配套用房，产权应登记到全体业主名下，由业主委员会与开发建设单位办理移交手续。未成立业主委员会的，先由物业服务单位与开发建设单位办理移交手续，住建部门负责监督指导；在业主委员会成立后，再由业主委员会与物业服务企业办理移交手续。

第十三条 不动产登记机构在办理配套用房产权登记手续时，应当在不动产登记簿上注明规划用途。住宅小区配套用房不得挪作他用。

第十四条 市发展改革、财政、住建、资源规划、教育体育、城管、卫健、公安、民政、数据、文广等部门以及各镇（园区、街道）政府根据各自的职责，共同做好住宅小区配套用房的规划、建设、使用、维护和权属管理等工作。

第十五条 本规定颁布之日起施行，有效期 5 年。