

海南省人民政府文件

琼府〔2017〕96号

海南省人民政府关于加强新建住宅小区 配套公共服务设施建设管理的意见

各市、县、自治县人民政府，省政府直属各单位：

为加强全省新建住宅小区配套公共服务设施建设管理，提升城镇公共服务水平，创造宜居环境，根据《中华人民共和国城乡规划法》《中华人民共和国土地管理法》《中华人民共和国城市房地产管理法》等有关法律法规规定，制定如下意见。

第一条 本意见所指新建住宅小区配套公共服务设施，是指根据《中华人民共和国城乡规划法》《城市居住区规划设计规范》等规定，明确要求新建住宅小区必须配套建设的教育、医疗卫

生、文化体育、商业服务、金融邮电、社区服务、消防安全、市政公用和行政管理以及其他设施。

第二条 新建住宅小区项目建设单位（以下简称建设单位）应按本意见建设和移交新建住宅小区项目配套的公共服务设施。新建住宅小区项目配套公共服务设施应当与住宅主体工程同步规划、同步建设、同步验收、同步交付使用。

第三条 各市县规划、国土资源、住房城乡建设、房产管理、教育、文化广电出版体育、卫生计生、商务等部门根据本意见和职责分工，监督管理新建住宅小区项目配套公共服务设施的规划、建设、移交和使用。

各市县人民政府在组织编制市县总体规划和控制性详细规划时，应当完善水、电、路、气、光等基础设施和公共服务设施配套建设。各市县人民政府进行新区开发、旧城改造、棚户区改造应当结合实际情况，配套建设中小学校、幼儿园等公共服务设施。居住区户数在 1500 户及以上的，应规划建设幼儿园；居住区户数在 4000 户及以上的，应规划建设小学；居住区户数在 9000 户及以上的，应规划建设初中。各市县人民政府可根据居住区常住人口规模、开发区域功能定位、已有学校和幼儿园等情况适当调整中小学校和幼儿园规模和数量。

各市县人民政府要按照本意见组织实施新建住宅小区不具备单独配建条件的中小学校和幼儿园等公共服务设施建设，并组织相关部门做好配套建设的公共服务设施的接收和投入使用工作。

第四条 新建住宅小区交付使用前，其配套公共服务设施应当符合下列条件：

(一) 住宅小区生活用水应按照供水部门方案，纳入城乡自来水管网，供水企业应当向最终用户收取有关费用。

(二) 住宅小区用电按照电力部门的供电方案，接入城市供电网络，不使用临时施工用电，供电企业应当按照我省住宅小区抄表到户的有关规定和技术规范，实施供电抄表到户。住宅小区要保证用电安全，配电设施要做好安全防护，地势低洼、易积水的住宅小区配电设施用房应建在地面以上，不得建在地下室。

(三) 住宅小区的雨水、污水排放纳入永久性城乡雨水、污水排放系统；对城镇污水管网未能铺设到位，或污水没有排放去向等可能导致污水乱排与变相排污的区域，市县政府应暂缓供应房地产开发建设用地。住宅小区的雨水管道和污水管道不得混接，住宅室内与客厅相连的阳台，应设置供洗衣机污水排放的专用污水管道，该污水管道不得接入阳台雨水管道，以确保阳台雨污分流。

(四) 住宅小区附近有燃气管网的，完成住宅室内、室外燃气管道的敷设并与燃气管网镶接；住宅小区附近没有燃气管网的，完成住宅室内燃气管道的敷设，并依据小区燃气设计方案进行设施建设、落实燃气供应渠道。

(五) 住宅小区和住宅建筑内的地下通信管道、配线管网、电信间、设备间等通信及有线电视设施按照国家光纤到户、有线

电视相关标准建设，实现光纤及有线电视到户。住宅小区和住宅建筑内移动通信基础设施的规划、设计、施工与验收，应与住宅小区建设同步进行。

(六) 积极推广智能电表、水表、气表等智能化设施，提升住宅小区智能化水平。鼓励建设海南省城市快递末端公共服务平台，通过设立快递代投点、配建智能快件箱等形式，满足小区居民多样化需求。

(七) 住宅小区与城市道路或者公路之间有直达的道路相连。

(八) 住宅小区按照规划要求配建的公共交通站点暂未开通公共交通线路，且住宅小区与已开通的公共汽车、轨道交通站点距离均超过2公里的，建设单位应当配备短途交通车辆通达公共汽车或轨道交通站点。

(九) 住宅小区配建的停车位应按国家和我省有关规定建设充电设施或预留建设安装条件。

(十) 按照《城市居住区规划设计规范》标准要求完成教育、医疗卫生、文化体育、商业服务、金融邮电、社区服务、消防安全、市政公用和行政管理以及其他公共服务设施的配建。因住宅小区分期建设，上述设施尚未建成的，应当有可供过渡使用的相应公共服务设施，同时必须配建过渡性的生活垃圾转运设施。

(十一) 完成住宅小区内的绿化建设。

(十二) 落实新建居住区和社区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平方米配建全民健身设施

的要求。

(十三) 住宅小区分期建设的，建成的住宅周边场地清洁、道路平整，与施工工地有明显有效的隔离措施。

(十四) 按照《城市居住区规划设计规范》规定，居住户数或人口规模达到居住区或小区标准的，应当配套建设公共厕所。

第五条 市人民政府根据市县总体规划、控制性详细规划等文件，组织有关职能部门制定本市县配套公共服务设施的项目、规模和设施要求等设置标准、移交标准和移交方式，并向社会公布。

第六条 各市县规划部门提出新建住宅小区项目用地规划条件时，应当明确规定建设单位负责建设的配套公共服务设施的种类、规模和设施要求等设置标准；在审查建设工程设计方案总平面图时，应当核定配套公共服务设施的位置。

第七条 建设单位应当按照规划条件规定的种类、规模、设施要求等设置标准核定的位置进行配套公共服务设施建设。未经市县规划部门批准，建设单位不得擅自缩减或修改配套公共服务设施项目、规模，不得擅自改变配套公共服务设施的位置。确需变更的，应当按《中华人民共和国城乡规划法》的有关规定执行。

第八条 各市县新出让的住宅用地，要将规划部门在用地规划条件中明确的新建住宅小区项目应配套的公共服务设施作为土地出让的条件载入招拍挂交易文件，明确约定新建住宅小区项目配套公共服务设施建设内容、建设标准、产权归属、产权移交方

式，与主体工程同步规划、同步建设、同步验收、同步交付使用以及配套公共服务设施建设时序等内容，其中独立用地的配套公共服务设施建设应当明确在首期开发建设同时实施。

明确约定配套公共服务设施的，在土地成交后，由市县规划、国土资源、住房城乡建设、房产管理等部门依职责按配套公共服务设施的建设要求与土地使用权竞得人签订土地出让补充协议，明确约定配套公共服务设施的建设内容、建设标准、开（竣）工期限、产权归属、产权移交方式、违约责任等内容，并在后期建设中严格监督落实。

建设单位必须严格按协议约定的配套公共服务设施建设时序进行建设，必须在新建住宅小区建设总量完成 80% 前完成全部配套公共服务设施建设。

第九条 市县综合行政执法部门负责对建设单位擅自缩减配套公共服务设施项目及规模、擅自调整配套公共服务设施项目位置，或者不按照第八条规定建设时序进行建设等违法违规行为进行监管、依法处理。

市县房产管理（住房城乡建设）部门负责协助市县综合行政执法部门监督配套公共服务设施建设进度，通过商品房预售资金监管措施，保证建设资金的落实。同时，对建设单位配套公共服务设施建设和移交的不良行为进行记录和监管。

市县国土资源部门对土地使用权竞得人（建设单位）违反土地管理法律法规规定和国有土地使用权出让合同等行为进行监

管、依法处理。

对新建住宅小区项目不按本意见要求建设和移交配套公共服务设施的，市县规划部门不得办理规划验收，市县不动产登记机构不得发放不动产权证书。

第十条 新建商品住宅在申请预售或现售时，建设单位应当在销售现场将建设工程设计方案总平面图进行公示；应当将建设工程设计方案总平面图作为《商品房买卖合同》附件；应当在《商品房买卖合同》中明确约定配套公共服务设施建设和移交等相关内容。

市县房产管理部门负责监督建设单位按规定进行新建商品住宅预售、现售。

第十一条 建设单位应按市县规划、国土资源、住房城乡建设、房产管理等部门与其签订的土地出让补充协议约定，采取以下方式将配套公共服务设施移交给使用（管理）、经营单位或自行组织经营：

（一）协议约定的由建设单位出资建设的中小学校、幼儿园等教育设施，产权无偿移交市县人民政府；

（二）社区公共用房〔包括居委会办公和活动用房、派出所或警务室、公共消防服务基础设施、社区卫生服务中心（站）、残疾人康复服务中心等行政管理设施〕产权无偿移交市县人民政府；

（三）占用业主共有的道路或者其他场地用于停放汽车的车位、物业服务用房、室外文化活动场等属于全体业主共有的配套

设施，其建设成本列入项目建设成本，建成后移交给全体业主；

(四) 生活垃圾转运站、公共厕所、环境卫生站以及变电站等市政公用设施，产权无偿移交归口管理部门；

(五) 公交站场和邮政所等市政公用设施，以及属于专营行业运行的社会公益性配套设施，以有资质的评估机构或中介组织核定的成本价（由土建成本、土地价格和相关税费等组成）移交给归口专营部门；

(六) 菜市场、便利店、早餐店、理发店、超市等属于市场微利经营的便民商业服务设施，由建设单位投资建设，其产权归建设单位或买受人所有，建成后按照权属移交，由商务主管部门监督建设单位或买受人按规划确定的用途进行经营。

市县人民政府根据公共服务设施规划建设的实际需要，制定产权无偿移交、成本价移交、全体业主共有、市场经营等公共服务设施的具体范围、种类和方式。

上述配套公共服务设施产权无偿移交涉及的税费，符合相关税法规定减免条件的享受税费减免，不能减免的，税费由移交单位和接收单位按税法规定分别承担；有偿移交的依据相关税法规定执行。

建设单位建设的配套公共服务设施在办理移交手续前，由建设单位按照相关规定实施养护、管理，并自觉接受相关行业主管部门监督。

第十二条 配套用房（市政公用设施除外）应当在安装永久

通水、通电、通燃气后，以毛坯房移交、交付使用，接收单位不得以任何理由增加接收条件。属于市政公用设施的，各相关专营部门负责制定移交标准并向社会公布，开发企业应当按公布的移交标准移交，接收单位不得以任何理由增加接收条件。

第十三条 建设单位须在新建住宅小区项目竣工验收备案后1个月内通知有关部门接收配套公共服务设施：

（一）无偿移交的配套公共服务设施，已按批准的规划要求实施的，接收单位不得放弃接收，并且自接到书面移交通知之日起1个月内向建设单位明确交接方式；

（二）以成本价移交的配套公共服务设施，接收单位应当在接到书面移交通知之日起1个月内书面向建设单位反馈移交意见，明确接洽方式；未在限期内反馈意见的，视作接收单位放弃接收配套公共服务设施。移交时移交双方签订移交协议，同时将配套公共服务设施的用地资料、报建图纸资料、建筑施工图纸资料及申报、报建、验收等有关文件作为移交协议附件一并交给接收单位。

第十四条 配套建设但没有约定移交的其他配套公共服务设施，或接收单位放弃以成本价方式移交的配套公共服务设施，由建设单位按规划条件规定的使用用途管理、使用，未经市县规划部门批准，不得擅自变更使用用途。

第十五条 教育、医疗卫生、文化体育、消防安全、市政公用、社区服务等设施，以及《商品房买卖合同》约定属于业主共

有或共享的配套公共服务设施，不得变更为经营性配套设施。

第十六条 本意见自印发之日起施行。



(此件主动公开)

抄送：省委各部门，省人大常委会办公厅，省政协办公厅，驻琼部队，省高级法院，省检察院，中央国家机关驻琼单位，各人民团体，各高等院校，各民主党派省委，各新闻单位。

海南省人民政府办公厅秘书处

2017年12月18日印发
