

杭州市滨江区人民政府办公室文件

滨政办〔2020〕6号

杭州市滨江区人民政府办公室 关于印发《滨江区社区配套用房建设使用 管理办法》的通知

各街道办事处，区政府各部门、各直属单位：

《滨江区社区配套用房建设使用管理办法》已经区政府研究同意，现印发给你们，请认真组织实施。

杭州市滨江区人民政府办公室

2020年4月30日

（此件公开发布）

滨江区社区配套用房建设使用管理办法

为规范滨江区社区配套用房的规划建设、功能设置、移交接收和监督管理，根据市委市政府《关于加强新时代城乡社区治理工作的实施意见》（市委〔2018〕30号）、《杭州市国际化社区评价规范》（DB 3301/T 0219-2017）、《关于加强居家养老服务发展规划工作的通知》（杭老办字〔2018〕16号）精神，结合我区实际，制定本办法。

第一章 总 则

第一条 本办法所指社区配套用房是社区开展工作所需的办公、服务和活动用房，以及为居民提供公益性服务的设施用房。

第二条 社区配套用房应遵循“高起点规划、高标准设计、高质量建设”原则，确保布局合理、规模较大、标准统一、功能完备、产权清晰、空间集约、管理高效。

第三条 社区配套用房可通过新建、配建、改建、扩建、购置、租赁、产权（使用权）置换调剂、国有资产划拨和共驻共建等方式配置。

第四条 社区配套用房按照每百户不低于80平方米的标准配置（其中，社区办公、服务和活动用房为每百户不低于50平方米，居家养老服务用房为每百户不低于30平方米），每个社

区不少于 1500 平方米。3000 户及以下的社区，新建楼盘按每百户不低于 120 平方米的标准配建社区配套用房；3000 户以上的社区，新建楼盘按每百户不低于 100 平方米的标准配建社区配套用房。

第五条 房屋设备用房、地下及半地下室、门卫用房、技术层、设备层、架空层、夹层、公共卫生间等，以及不符合办理产权要求、净层高不足 3 米的房屋，均不得计入社区配套用房面积。

第六条 社区配套用房要坚持集中配建，防止“散、乱、小”问题。

第二章 社区配套用房功能

第七条 社区配套用房按“4+N”要求进行基本功能设置，“4”为“党群公共服务”“居民活动”“邻里之家”“居民议事”四个功能区，“N”为各社区结合居民需求设置的功能区。

（一）“党群公共服务”功能区。涵盖社区公共服务事项，实行“一滨办”综合服务岗模式，统一受理居民的各类事务，现场及时处理居民问题与需求，实现“全科受理，全能服务”。

（二）“居民活动”功能区。集中配置居民文化、体育等活动区，保证足够的活动空间，合理使用空间布局，满足居民文化生活需要，提高居民身体素质。

（三）“邻里之家”功能区。以居民社交需求为重心，将传

统的社区空间去行政化，使之成为居民日常聚会、交流、共享的活动场所，浓厚家庭结伴、邻里结情、社区结缘的地域情怀。

（四）“居民议事”功能区。聚焦居民身边事，引导业委会、物业、驻区单位、社会组织和居民等多方参与社区协商，通过“两代表一委员”接待、约请职能部门等方式，定期听取居民诉求，畅通民意表达渠道，提升居民满意度。

第八条 社区配套用房按照“社工办公用房最小化、服务活动用房最大化、综合使用效益最优化”的要求，除保留社区主要负责人办公及其他社区工作人员集中办公区域外，其余均用于社区居民办事、活动，确保社区配套用房的利用率。

社区主要负责人办公室面积参照《国家发展改革委住房城乡建设部关于印发党政机关办公用房建设标准的通知》（发改投资〔2014〕2674号）县级机关科级以下标准执行。

第三章 社区配套用房规划审核

第九条 住宅用地供地前，由区民政局和街道共同就地块应配建社区配套用房的位置、功能布局、建筑形态等提出明确要求。对于出让的住宅用地，区规划资源分局将社区配套用房配建要求纳入地块出让条件中；对于划拨的住宅用地，区规划资源分局将社区配套用房配建要求纳入地块的选址意见书中。

第十条 供地后，业主单位应要求设计单位严格按照出让条

件或选址意见书的要求，落实社区配套用房的设计。在项目方案设计审查或初步设计审查时，由区住建局、规划资源分局召集区民政局及项目所在街道，对项目有关社区配套用房的位置、规模等相关设计内容及指标进行审查；区住建局、规划资源分局应督促业主单位将社区配套用房纳入住宅小区建设项目计划，明确由业主单位建设并移交所属街道。

第十一条 对于确需分期建设的住宅项目，社区配套用房须集中配建并先行建设，按照“先开发、先配套、先使用”原则，保障先期入住业主的使用，但另有法律规定或具体合同约定的除外。

第十二条 已审定方案的建设项目，原则上不允许调整社区配套用房的位置、面积、结构和使用功能等。因特殊原因确需调整的，应由建设单位提出书面申请，写明调整原因及调整计划，经区民政局和所在街道书面同意，并在调整后的建设方案图纸上加盖公章确认，方可进行调整。

第四章 社区配套用房建设

第十三条 每个社区按照集中、实用、方便的原则，打造社区服务综合体。非独立占地的社区配套用房应设置在方便社区居民办事、活动的沿街地段，位于所处建筑物的首层或二层，并在首层设置有独立出入口和办事接待空间，大框架结构，确保通风

采光良好，具备水、电、卫、有线电视、宽带网线等各项基本设施。

第十四条 已建社区配套用房面积未达标的，在不影响城市规划实施的前提下，应参照本办法第三条，按所在街道提出申请，经公示征求利害关系人意见，由相关部门协助街道办妥相关手续后实施建设，面积不低于每百户 80 平方米。

第十五条 在建社区（部分交付）配套用房面积未达标，且社区所在区域内尚有部分住宅待开发的，由区民政局会同街道明确该区域配套用房缺口后，区住建局或建管中心参照本办法第三条，在该社区内新规划的小区整合建设社区服务综合体；配套用房面积已达标但存在“散、乱、小”情况的，各街道应利用区、街国有资产，参照本办法第三条，选择区位适当、规模较大的场所，打造功能集约的社区服务综合体。

第十六条 预建社区应综合考虑人口、户数、自然地域、服务半径等要素，在规划编制阶段前期谋划社区配套用房。在条件允许的情况下，应在交通便利的中心地段单独划拨地块，与社区公园等社区级公共服务设施一并开发建设社区服务综合体。

第五章 社区配套用房验收移交

第十七条 社区配套用房建设竣工并由相关单位验收合格后，由街道负责与开发建设单位签订移交、接收协议。街道在接

收社区配套用房后，应及时向区住建局等相关职能部门申请，办理不动产权证。开发建设单位应积极配合。

第十八条 社区配套用房不符合验收标准的，由区住建局或区建管中心督促建设单位必须限时整改。经整改仍不符合配置要求的，不予签订《社区配套用房移交协议书》。

第六章 社区配套用房管理

第十九条 社区居民委员会拥有社区配套用房的使用权和管理权。产权属街道的，维修、改造经费由街道负责；产权属原村级集体经济组织的，其产权关系不变，维修、改造经费由村级集体经济组织负责。

第二十条 因城市建设需要变更或拆迁社区配套用房的，街道应提出重建方案，报区社区建设指导委员会办公室备案。社区配套用房拆迁，按区相关拆迁政策执行。

第二十一条 社区居民委员会撤销或合并后闲置的社区配套用房，由所在街道统一调剂。

第二十二条 辖区单位内的操场、体育健身设施、教室、文化娱乐等场所，按照“共驻共建、资源共享”原则，纳入社区配套用房管理范围，但面积不计入社区配套用房总面积。

第七章 社区配套用房保障

第二十三条 区财政局负责社区配套用房标准化建设资金的保障；区规划资源分局，区住建局负责落实社区配套用房的规划、建设审批；区建管中心负责制定安置房建设交付办法，落实农转居拆迁安置房小区社区配套用房的建设；区民政局负责监督社区配套用房功能设置及使用管理；各街道配合做好规划、选址的确认和监督，接收社区配套用房后负责社区服务综合体的功能完善、设计建设和管理运行，制定社区服务综合体运行管理办法。

第二十四条 本办法由区社区建设指导委员会办公室负责解释。

第二十五条 本办法自发布之日起施行，《杭州市滨江区社区配套用房建设使用管理暂行办法》（滨政办〔2011〕24号）同时废止。

抄送：区委各部门，区纪委、人大办、政协办、人武部、法院、检察院、各群众团体。

杭州市滨江区人民政府办公室

2020年4月30日印发
