

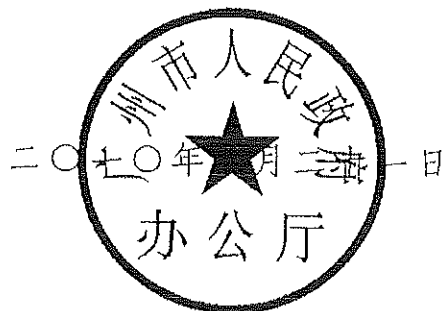
广州市人民政府办公厅文件

穗府办〔2010〕15号

印发广州市房地产开发项目配套公共服务设施建设移交管理规定的通知

各区、县级市人民政府，市政府各部门、各直属机构：

《广州市房地产开发项目配套公共服务设施建设移交管理规定》业经市人民政府同意，现印发给你们，请认真贯彻执行。执行中遇到的问题，请径向市城乡建设委反映。



广州市房地产开发项目配套公共 服务设施建设移交管理规定

第一条 为规范房地产开发项目配套公共服务设施（以下简称配套设施）建设移交的管理，创造方便、舒适的生活居住环境，根据《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》等有关法律、法规、规章，制定本规定。

第二条 本规定所指的房地产开发项目配套设施，是指市政府有关部门根据《中华人民共和国城乡规划法》、《广州市城市规划管理技术标准与准则（修建性详细规划篇）》的规定，明确要求房地产开发项目必须配套的教育、医疗卫生、行政管理、邮政、市政公用设施等配套设施。

第三条 房地产开发企业（以下简称开发企业）在本市从事房地产开发的，应当按本规定建设和移交所开发项目的配套设施。

第四条 城乡规划、建设、国土房管等行政主管部门及相应职能部门根据本规定和职能分工监督管理配套设施的规划、建设、移交和使用。

第五条 城乡规划行政主管部门应当会同专业管理部门制定配套设施的项目、规模和设施要求等设置标准；专业管理或行业管理标准发生变化的，由城乡规划行政主管部门会同专业管理部

门调整相关配套设施的设置标准。

配套设施设置标准应当向社会公布。

第六条 开发项目规划设计条件设定的配套设施种类、规模应当作为国有土地使用权出让合同组成部分。

城乡规划行政主管部门提出开发项目规划设计条件时，应当规定配套设施的种类、规模和设施要求等设置标准；在审批修建性详细规划时，应当核定配套设施的位置。

第七条 开发企业应当按照规划设计条件规定的种类、规模、设施要求等设置标准和经城乡规划行政主管部门批准的修建性详细规划核定的位置进行配套设施建设。未经城乡规划行政主管部门批准，开发企业不得擅自缩减或修改配套设施项目、规模，不得擅自改变配套设施的位置。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 国有土地使用权出让合同中应当按照“配套设施与开发项目主体建设同步规划、同步建设、同步验收交付使用”的原则，明确约定配套设施开发时序，其中独立用地的配套设施建设应当明确在首期开发建设同时实施。

开发企业必须严格按国有土地使用权出让合同约定的开发时序进行开发建设，必须在开发项目建设总量完成80%前完成全部配套设施项目的建设。

第九条 城乡规划行政主管部门负责对开发企业擅自缩减配套设施项目及规模、擅自调整配套设施项目位置，或者不按照上

述规定时序进行建设等违法、违规行为进行监管、依法处理。

建设行政主管部门负责牵头组织相关监管部门搭建共享信息的配套设施建设移交监管系统平台、共同建立开发企业诚信管理体系；在开发项目手册和开发企业资质管理过程对公建配套设施移交的不良行为进行记录和监管。

国土房管行政主管部门负责协助城乡规划行政主管部门监督开发项目配套设施建设进度，对不按规定进行建设的，通过商品房预售款监控管理措施，保证建设资金的落实。

第十条 开发企业在申请预售时，应当在销售现场进行修建性详细规划图纸公示；应当将修建性详细规划图纸作为预售、销售合同附件；应当在预售、销售合同中明确约定配套设施移交。

国土房管行政主管部门负责监督开发企业按本条第一款规定进行预售、销售。

第十一条 房地产开发项目的配套设施，应当按以下方式移交给使用、管理或经营部门。

中、小学等教育设施，社区卫生医疗服务中心、残疾人康复服务中心等医疗设施，派出所等警务用房、街道办事处、社区服务中心、消防站、社区居委会等行政管理设施，垃圾压缩站、公共厕所、环境卫生站、以及110KV变电站和220KV变电站等市政公用设施，开发企业应当无偿移交给归口管理部门使用、管理（具体接收单位见附件）；其中110KV变电站、220KV变电站等供电用房，可由开发单位代征用地，移交给供电专业管理部门组

织建设。

公交站场和邮政所等市政公用设施，属于专营行业运行的社会公益性配套设施，开发企业应当按成本造价（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使用（具体接收单位见附件）。

预售或销售合同约定属于业主共有或共享的配套设施，开发企业应当按《中华人民共和国物权法》、《广东省物业管理条例》规定和合同约定条款办理。

肉菜市场等属于市场经营的配套设施，由开发企业按规划确定的用途组织经营。

第十二条 属于第十一条规定应当无偿移交或以成本造价移交的配套设施，开发企业须在申请项目规划验收后1个月内书面通知接收单位。

属于无偿移交的房屋配套设施，已按经批准的规划要求实施的，接收单位不得放弃接收，并且须自接到书面移交通知之日起1个月内书面向开发企业反馈明确接洽方式。对已接收的房屋配套设施不符合现行使用标准的，接收单位可以在接收后提请同级政府调配使用，并依法办理使用功能变更手续。

属于成本价移交的配套设施，接收单位应当在接到书面移交通知之日起1个月内书面向开发企业反馈移交意见，明确接洽方式；未在限期内反馈意见的，视作接收单位暂时放弃接收配套设施。

第十三条 属于成本价移交的配套设施，接收单位暂时放弃接收配套设施的，开发企业经现场公示1个月并经城乡规划行政主管部门批准后，可临时变更使用功能直至接收单位书面明确接收之日止。接收单位书面明确放弃接收配套设施的，开发企业将接收单位放弃接收配套设施的书面意见现场公示1个月并经城乡规划行政主管部门批准后，可变更使用功能。

属于业主共有的配套设施，任何单位或个人不得变更使用功能。

城乡规划行政主管部门审批配套设施变更或临时变更使用功能的相关许可申请时，应当征求相关专业管理部门意见。

第十四条 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，各相关专业管理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。

第十五条 配套设施的相关专业管理部门应当自本规定发布之日起3个月内制定并公布相关移交指引和移交清单目录。

开发企业须将配套设施的用地资料、报建图纸资料、建筑施工图纸有关资料及申报、报建、验收等有关文件交给接收单位，并按专业管理部门公布的移交指引和移交清单目录的规定移交，移交资料清单应当作为移交协议附件。

第十六条 配套设施应当自接收之日起6个月内按规定的使用功能投入使用，未经城乡规划行政主管部门同意不得擅自变更。

教育设施、医疗设施、行政管理设施、市政公用设施等，以及预售或销售合同约定属于业主共有或共享的配套设施，不得变更为经营性配套设施。

第十七条 本办法自发布之日起施行，有效期5年。

附件：配套设施移交目录

附件

配套设施移交目录

类别	配套设施项目	接收单位
教育设施	中学、小学	区教育局
医疗设施	社区卫生服务中心	区卫生局
	残疾人康复服务中心	区残联
行政管理设施	街道办事处、社区服务中心	区政府
	派出所等警务用房	区公安分局
	消防站	市公安消防局
	社区居委会	区政府
邮政及 市政公用设施	公交站场	归口管理部门
	110KV 变电站、220KV 变电站	归口管理部门
	垃圾压缩站、公共厕所、环境卫生站	区环卫行政主管部门
	邮政所	市邮政局

备注：肉菜市场等属于市场经营的配套设施，由开发企业按规划确定的用途组织经营。

主题词：城乡建设 房地产 设施 通知

抄送：省府办公厅，市委各部委办局，市人大常委会办公厅，市政协办公厅，市纪委办公厅，广州警备区，市法院，市检察院，各民主党派，市工商联，各人民团体，各新闻单位。

广州市人民政府办公厅秘书处

2010年2月26日印发