

南昌市人民政府办公厅文件

洪府厅发〔2010〕45号

南昌市人民政府办公厅印发 关于进一步加强社区用房建设和 管理工作的意见的通知

各县（区）人民政府，各开发区（新区）管委会，市政府各部门：
《关于进一步加强社区用房建设和管理工作的意见》已经
2010年3月24日市政府第53次会议审议通过，现印发给你们，请认
真遵照执行。



二〇一〇年四月八日

关于进一步加强社区用房建设和管理工作的意见

为夯实社区基础，加强社区管理和服務，推进和谐社区建设，结合我市实际，现就进一步加强社区用房建设和管理工作提出如下意见：

一、总体要求

1、社区用房是社区工作用房和服务用房，包括社区党组织、居委会办公，社区警务、人口计生、劳动保障、社会救助、社区党员活动、社区文化教育、社区卫生服务、残疾人康复、体育、娱乐等用房。

2、社区用房应纳入城市和住房建设规划，以科学发展观为指导，以建设新型和谐社区为目标，健全和完善社区基础设施，建设布局合理、规模适度、功能配套的社区用房。

3、县（区）政府、开发（新）区管委会负责社区用房的落实及其管理工作。发改、建设、规划、国土、房管、民政等部门是落实社区用房的职能部门，要各负其责，密切配合。

4、为便于社区管理，原则上社区规模一般为1500户左右，最高不宜超过2000户。对成片开发、符合条件划分为若干个社区的大型住宅小区，社区用房应与社区设置相对应，同步规划建设。物业管理用房由开发建设单位依法另行建设，不得挤占、挪用社区用房。

二、新建社区

5、城市新建及改建住宅小区、小城镇居民区的社区用房，由开发建设单位按规划设计和土地出让合同要求同步建设并根据约定提供，产权归属当地政府。

6、小区规模在300户以下（或建筑面积3万平方米以下）的，社区用房建筑面积至少按150平方米的标准提供；每递增100户（或建筑面积1万平方米），社区用房建筑面积至少相应增加50平方米。

7、社区用房应位于住宅小区中方便群众办事的位置，临近出入口或小区干道。社区用房的设计应符合规范要求，应当是地面以上具备水、电、采光、通风等基本使用功能的房屋。若附建于住宅，应位于建筑的一至二层（不得提供地下层和架空层），应有独立的出入口、楼梯间及公厕等。

8、各县（区）、开发（新）区要积极配合有关部门做好社区用房的选址、协调和验收工作。要按照规划部门的批复对社区用房进行开工确认，对施工过程进行跟踪监督。

三、老城区社区

9、老城区社区用房建筑面积应不少于150平方米，并采取置换、购买、新建等方法逐步达到300平方米以上。

10、对符合城市规划要求新建的社区用房，国土、规划等部门应按基础设施和公共设施建设要求规划及划拨土地。

11、对原经批准自建的临时建筑作为社区用房，并符合城市规划要求的，可按程序向房管、国土部门申请权属登记，产权归

当地政府。

12、已正常使用的社区用房因各类建设需要拆建的，由建设部门统一协调，按照“拆一还一”的原则，由拆建单位负责在原社区区域内整体还建或购置。

四、部门责任

13、市、县（区）发改委要把社区用房纳入当地经济社会发展规划，并按基本建设程序对项目进行管理和建设，在新建住宅小区项目备案、审批时，要向房地产开发单位宣传社区用房有关政策。

14、市、县规划部门负责协调督促落实社区用房工作，将社区用房纳入城镇建设总体规划，会同当地政府组织编制社区用房布点规划。土地出让或者划拨前，应对社区用房建筑面积及产权界定提出书面意见，作为土地使用权出让或者划拨的依据之一。在制订规划设计条件、审定规划方案、核发《建设工程规划许可证》时，应明确社区用房面积及位置。规划批复时，应将规划审批的社区用房图纸复印给所在地政府（管委会）的街道（乡镇、管理处）和房管部门，便于进行监督。对对不按规定配置社区用房的开发小区，不予办理项目报建相关手续。对规划确定应当建设社区用房而未建设的，规划部门应当责令改正，拒不改正的，由规划部门依法处罚。

15、市、县国土部门在拟定土地出让方案和土地出让合同中应根据规划条件要求，明确社区用房面积及位置。

16、市、县房管部门依据规划部门核发的《建设工程规划许可证》、施工图纸，在核发《商品房预售许可证》时，从商品房预售范围内剔除社区用房面积。对不按规定配置提供社区用房的开发小区，房管部门在核发《商品房预售许可证》时，应当督促开发单位按规定配置社区用房。

17、为保证新建住宅小区社区用房与商品住宅同步建设，开发建设和设计单位应当根据规划方案要求，将社区用房与首期商品住宅同步设计、同步报建、同步施工、同步交付使用。

18、市、县建设部门对规划确定应当建设社区用房而未建设，将其不良行为纳入房地产开发单位信用档案。有关部门在对社区用房进行验收时，应通知当地政府（管委会）参加，并签署验收意见。

五、规范管理

19、市城乡社区建设领导小组要加强社区用房落实、使用情况的监督检查，并将有关情况进行通报。

20、各县（区）政府、开发（新）区管委会要制定管理办法，规范社区用房的管理使用。要加强社区用房有关资料的建档工作，防止因管理不善而造成资产流失。社区规模调整时，要提出社区用房调整方案和处理意见。

21、要逐步实现社区用房统一外观颜色、统一社区标识、统一“一门式”办公、统一公示栏，统一悬挂社区党组织和居委会及工作站牌匾。具体由各县（区）、开发（新）区组织实施。各职

能部门可在社区服务中心内设置服务窗口，但不得以任何理由要求在社区用房门前悬挂牌匾或标识（不含单设的社区警务室）。

22、各县（区）、开发（新）区要切实负起对社区用房使用情况的监管责任，定期或不定期进行检查。对擅自将社区用房出租、转让、抵押或以任何理由挪作它用等违规违纪行为，要责令改正；对拒不改正的，要给予通报批评；情节严重的，要严肃追究有关人员的责任。

主题词：民政 社区 房屋 通知

抄送：市委、市人大、市政协、市纪委办公厅，南昌警备区，市委各部门，市法院，市检察院，群众团体，新闻单位。

南昌市人民政府办公厅秘书处

2010年4月9日印发

共印60份