

杭州市住宅区配套公建建设管理暂行规定

杭州市人民政府办公厅

发布文号：【杭政办〔2005〕1号】

颁布日期：2005-1-18

执行日期：2005-1-18

为规范城镇住宅区配套公建建设管理，维护建设单位和业主的合法权益，改善居住环境，根据国务院《城市房地产开发经营管理条例》、《杭州市城市房地产开发经营管理若干规定》等有关法律法规及《城市居住区规划设计规范》的规定，制定本暂行规定。

一、本暂行规定适用于杭州市区范围内国有土地上的住宅区配套公建建设管理。

二、本暂行规定所称的配套公建包括行政管理、社区服务、物业管理、教育卫生、文化体育、市政公用商业等方面的用房及设施。

三、杭州市人民政府建设行政主管部门负责住宅区配套公建的建设管理工作。

市计划、规划、国土资源、房产、教育、贸易、市政公用、公安、环保、卫生、人防、园文等行政主管部门及各区政府（管委会）按照各自的职责，做好住宅区配套公建的建设和使用管理工作。

四、住宅区开发建设单位应当按照《城市居住区规划设计规范》和本规定的标准与要求，将配套公建纳入住宅区建设项目计划，并与住宅建设项目同步设计、同步施工、同步交付使用。

五、住宅区各项配套公建建成后，其产权界定、日常管理、使用等事项，原则上在项目土地使用权出让或划拨前，由市规划行政主管部门和房地产开发行政主管部门提出书面意见，并作为土地出让或划拨的依据之一。具体按以下规定执行：

（一）社区配套服务用房按每百户建筑面积 30 平方米标准集中设置，由建设单位建成后无偿移交给所在区政府，其所有权属于所在地街道办事处，社区居民委员会享有该房屋的使用权。民政部门监督用房的使用管理情况。

（二）物业管理用房的产权、移交、使用和管理等按《杭州市物业管理条例》及相关规定执行。

（三）按建筑面积 3—3.6 平方米/户标准配置自行车库，其使用权属于该物业管理区域的全体业主，由物业管理企业统一管理。未实行物业管理的，由社区居民委员会或业主委员会负责管理。

（四）住宅区内的停车场地分为地面、半地下、地下停车库和地面停车场。车位配置标准为：户型建筑面积在 150 平方米以上的，不少于 1 车位/户；户型建筑面积在 100—149 平方米的，不少于 0.7 车位/户；户型建筑面积在 80—100 平方米的，不少于 0.5 车位/户。户型建筑面积在 79 平方米以下的，不少于 0.15 车位/户。住宅区停车泊位配置标准的 10%应作为临时公共停车泊位，不得出租出售。临时停车泊位由开发建设单位无偿移交给业主委员会，由物业管理企业负责管理。未实行物业管理的小区，由社区居民委员会负责管理。

利用地下室（人防设施除外）、半地下室、架空层建设的汽车库层高、宽度和深度应达到国家规范要求。汽车库符合登记发证条件的，由开发建设单位按相关规定申领房屋权属证书后出售或出租；不符合登记发证条件的，房屋买卖时，汽车库使用权的转让应当在购房合同中约定，并报房产行政主管部门备案。居住区内的汽车库仅供所在小区的房地产权利人受让，或供所在居住区的房地产权利人或承租人租用。

（五）教育配套公建的建设标准按省市有关规定和《城市居住区规划设计规范》执行。幼儿园、义务教育设施建设资金在土地出让金或开发成本中统一平衡；委托开发建设单位建设的幼儿园、义务教育配套小学由代建单位建成并验收合格后，无偿移交给当地教育行政主管部门；义务教育配套中学的用地由代建单位拆平后，无偿移交给当地教育行政主管部门，由教育行政主管部门投资建设。

（六）对农贸市场、净菜超市等商业配套公建项目，应按照“谁投资，谁受益”的原则，由投资者所有、经营或转让，不得挪作他用。

新建小区配套的农贸市场应按净菜超市的规划标准进行设计建设。

（七）垃圾中转站、公厕、公交始末站等市政公用设施的建设，按国家规范标准设置，建设资金在地块土地出让金或开发成本中统一平衡；开发建设单位代建的，建成后无偿移交给政府相关部门使用管理。

（八）市级市政道路由政府财政出资建设，由政府委托开发建设单位代建的，建成后移交给市政管理部门。

组团内的道路、通道（含照明设施）由开发建设单位建设，建成后交物业管理企业管理。

建设单位和管理单位不得将市政道路、小区道路进行封闭。

（九）住宅区应规划设置相应的文体设施，其标准按规范或省市有关规定执行。

六、按规定可以办理权属证书的配套公建用房接收部门或单位应到房产和国土管理部门办理房产和土地使用权证，不得将所接收的房屋及设施的所有权进行分割、转让、抵押，严禁挪作他用。

七、本规定未涉及的配套公建项目的产权界定、配置标准、移交方式等事项，按国家有关法律法规的规定执行；国家法律法规没有明确的，在项目土地出让合同或划拨协议中约定，也可在签订配套公建建设合同时约定。

八、杭州市所辖县（市）及萧山、余杭区可参照本规定执行。

本规定自发布之日起施行。本规定施行前已经签订土地出让合同或者划拨协议的住宅区配套标准，按原规定和签订的土地出让合同或者划拨协议的约定执行；住宅区配套设施的权属，按当时法律、法规、规章或其他政府文件的规定执行，法律、法规、规章或其他政府文件未作规定的，按照“谁投资、谁受益”的原则确定。