

# 深圳市大鹏新区综合办公室

深鹏办规〔2021〕2号

---

## 深圳市大鹏新区综合办公室关于印发新区社区配套和公共服务用房管理办法的通知

各有关单位：

《深圳市大鹏新区社区配套和公共服务用房管理办法》已经新区管委会同意，现印发给你们，请认真贯彻执行。



深圳市大鹏新区综合办公室

2021年7月27日

# 深圳市大鹏新区社区配套和公共服务用房 管理办法

## 第一章 总则

**第一条** 为规范大鹏新区社区配套和公共服务用房(以下简称“社区公配物业”)的规划建设、移交接收、使用管理、监督检查等工作,根据《深圳经济特区城市更新条例》《深圳市城市规划标准与准则》《深圳市固本强基社区建设项目管理办法》(深府办〔2005〕81号)等有关规定,结合大鹏新区实际,制定本办法。

**第二条** 本办法所称社区公配物业是指在房地产开发、城市更新、棚户区改造、公共住房、拆迁安置房、原村民统建楼等项目中由开发单位配套建设,且建成后产权归大鹏新区管委会所有,为社区或公众提供专项公共服务的设施。主要包括:

(一)管理服务设施:社区管理用房、社区居委会、便民服务站(社区服务中心)、党群服务中心、警务室、社区菜市场等;

(二)文化体育设施:文化活动中心、文化活动室、综合体育活动中心、社区体育活动场地等;

(三)教育医疗卫生设施:幼儿园、社区健康服务中心等;

(四)社会福利设施:居家养老服务中心、老年人日间照料中心等;

(五)交通设施:公交场站、公交首末站、公共充电站等;

(六) 市政设施：再生资源回收站、小型垃圾转运站、公共厕所、环卫工人作息房、邮政所等。

不属于“为社区或公众提供专项公共服务的设施”或者物业产权不属于大鹏新区管委会的，不适用本办法，由开发单位与产权接收单位对接处置。

**第三条** 新区住房和建设部门是社区公配物业接收移交工作的牵头部门，具体职责如下：

(一) 组织相关接收使用单位和业务指导单位，在城市更新单元规划、招拍挂用地规划设计、协议出让用地规划许可、土地出让等阶段对规划配建社区公配物业的相关要求提出意见；

(二) 组织对社区公配物业建筑设计方案提出意见；

(三) 组织对社区公配物业建设情况进行现场查勘，提出相关整改意见；

(四) 对需有偿移交给大鹏新区管委会的社区公配物业，委托专业机构核算建筑成本，并将接收计划报大鹏新区管委会审定；

(五) 与项目开发单位以及相关接收使用单位等签订社区公配物业相关移交或委托协议；

(六) 办理产权归属于大鹏新区管委会的社区公配物业不动产登记，代表大鹏新区管委会统一持有相关社区公配物业产权；

(七) 会同新区发展和财政部门及相关业务指导单位监督社区公配物业使用管理情况。

**第四条** 新区发展和财政部门负责将大鹏新区管委会计划

有偿接收的社区公配物业列入年度部门预算，保障资金及时到位，做好本级预算单位使用社区公配物业的相关经费保障工作，做好国有资产监督。

新区城市更新和土地整备部门、规划和自然资源管理部门依职责负责相关建设项目配建社区公配物业的规划布点，在《土地使用权出让合同》及其《补充协议》中明确约定社区公配物业建设要求，在城市更新单元规划、协议出让用地规划许可、建筑方案设计审查、建设工程规划许可、施工图核准、规划验收等阶段，加强对社区公配物业相关内容的审核。

办事处国有资产管理部门负责统筹社区公配物业的接收、使用、管理工作。

新区组织人事部门、统战和社会建设部门、教育和卫生健康部门、科技创新和经济服务部门、文化广电旅游体育部门、城市管理和综合执法部门、公安部门、交通运输部门以及新区交通控股有限公司等单位依职责做好社区公配物业的接收、使用、管理、业务指导、协调等相关工作。

**第五条** 社区公配物业按照使用功能确定相应的接收使用单位和业务指导单位：

（一）幼儿园、社区健康服务中心等教育医疗卫生设施由新区教育和卫生健康部门负责接收、使用、管理，并负责业务指导；

（二）警务室由新区公安部门负责接收、使用、管理，并负责业务指导；

（三）社区管理用房、社区居委会、便民服务站（社区服务中心）、党群服务中心、社区菜市场等管理服务设施由属地办事处负责接收、使用、管理，并负责业务指导；同时，新区组织人事部门负责对党群服务中心的业务指导；

（四）居家养老服务中心、社区老年人日间照料中心等社会福利设施由属地办事处负责接收、使用、管理；新区统战和社会建设部门负责业务指导；

（五）文化活动中心、文化活动室、综合体育活动中心、社区体育活动场地等文化体育设施由属地办事处负责接收、使用、管理；新区文化广电旅游体育部门负责业务指导；

（六）公共厕所、垃圾转运站、环卫工人作息房、再生资源回收站等市政设施由属地办事处负责接收、使用、管理；新区城市管理和综合执法部门负责对公共厕所、垃圾转运站、环卫工人作息房的业务指导；新区科技创新和经济服务部门负责对再生资源回收站的业务指导；

（七）公交场站、公交首末站、公共充电站等交通设施由深圳市大鹏新区交通控股有限公司（区属国企）负责接收、使用、管理；新区交通运输部门负责协助联系市交通运输部门进行业务指导；

（八）对于已建成且产权已移交给大鹏新区管委会的邮政所等邮政设施，由中国邮政集团有限公司深圳市分公司负责接收、使用、管理，并负责业务指导。对于新建且未完成产权移交的邮

政所等邮政设施，由土地出让部门按照有关规定在《土地使用权出让合同》或其《补充协议》中约定按成本价移交中国邮政集团有限公司深圳市分公司，不纳入新区管理的社区公配物业范围；

（九）对于接收使用单位不明确的社区公配物业，原则上由属地办事处接收，大鹏新区管委会另有指定的除外。如社区公配物业的接收使用单位或业务指导单位存在争议，则由分管住房建设的新区领导组织召开会议研究确定。

## 第二章 规划与建设

**第六条** 城市更新单元规划审批、招拍挂用地规划设计、协议出让用地规划许可阶段，新区城市更新和土地整备部门、规划和自然资源管理部门应书面征求新区住房和城乡建设部门对社区公配物业使用功能、建筑面积、空间位置、移交方式等规划设计的意见。新区住房和城乡建设部门收到征求意见函后，应在5个工作日内牵头组织相关接收使用单位和业务指导单位对社区公配物业规划设计提出书面意见，反馈新区城市更新和土地整备部门、规划和自然资源管理部门。

城市更新单元规划、招拍挂用地规划设计、协议出让用地规划许可等审批后，如涉及社区公配物业的内容需要变更，新区城市更新和土地整备部门、规划和自然资源管理部门应重新征求新区住房和城乡建设部门意见。

**第七条** 社区公配物业的规划配置应根据大鹏新区未来发

展需求，以城市规划为指引，以街道和社区为单元，综合考虑政策要求、区位条件、功能定位、布局现状、人口规模、市场开发等进行统筹规划，并应充分考虑接收使用单位和业务指导单位的实际需求和指导意见，必要时可适度超前规划，加大建筑规模或增加布点数量，做到高起点规划、高标准设计、高质量建设，达到布局合理、标准统一、规模充足、功能完善、产权清晰、效能集约的目标。

**第八条** 建设项目涉及社区公配物业的，新区城市更新和土地整备部门、规划和自然资源管理部门应在与开发单位签订的《土地使用权出让合同》中明确以下内容：

（一）各项社区公配物业的使用功能、建筑面积（独立占地应明确用地面积）、产权归属、移交方式等；

（二）同一宗地的项目分期开发的，原则要求社区公配物业应在首期建设和交付使用。

新建（即本办法施行后新签订《土地使用权出让合同》的项目）且需移交给大鹏新区管委会的社区公配物业建议采取“无偿移交”方式；对于原村民统建楼等项目，如因特殊原因需有偿移交给大鹏新区管委会，则由新区城市更新和土地整备部门在签订《土地使用权出让合同》前事先征求新区发展和财政部门、住房和建设部门意见，并经新区管委会审定。

对于配建社区公配物业的项目，新区城市更新和土地整备部门、规划和自然资源管理部门应在签订《土地使用权出让合同》

后 5 个工作日内将涉及社区公配物业的相关内容抄送新区住房和建设部门。签订《补充协议》时，如相关社区公配物业受到影响，应征求新区住房和建设部门意见，并在签订后 5 个工作日内将涉及社区公配物业的相关内容抄送新区住房和建设部门。

**第九条** 对于配建社区公配物业的项目，开发单位根据《建设用地规划许可证》和《土地使用权出让合同》及补充协议的要求，完成项目建筑设计，并在申请《建设工程规划许可证》前，将社区公配物业方案设计内容征求新区住房和建设部门意见。新区住房和建设部门组织相关接收使用单位和业务指导单位对社区公配物业方案设计提出书面意见，反馈开发单位。必要时，新区住房和建设部门可组织相关接收使用单位、业务指导单位、开发建设单位、设计单位等召开设计方案研讨会或专家论证会。

方案设计经审核通过后，如涉及社区公配物业的内容需要修改，应重新征求新区住房和建设部门意见。

**第十条** 独立占地的社区公配物业宜设置在临街（预计远期规划新建的道路除外，下同）位置，满足独立围合管理需求，对外设置独立的主要出入口，不宜位于封闭式小区等内部。

非独立占地的社区公配物业宜集中、统一设置在临街建筑物首层或二层，对外设置独立的主要出入口，不宜分散布点，不宜设置位于地下室或半地下室，不宜位于封闭式小区等内部，不宜将主要出入口设置在封闭式小区等内部，不宜将同一项社区公配物业分割设置、相距较远。同时，建议参考以下标准：

(一) 社区管理用房、社区居委会、便民服务站(社区服务中心)、文化活动中心、文化活动室、党群服务中心等宜组合设置,设置于可见性强、交通便利、可无障碍通达、通风采光良好的首层临街位置。如无法全部设置在首层,部分设置在二层并设置无障碍电梯;

(二) 警务室建筑面积不小于 200 平方米,设置于可见性强、近小区等主要出入口位置、交通便利、可无障碍通达、通风采光良好的首层临街位置,并在邻近位置设置 1-2 个的警务专用车位。门面宽度不小于 3.8 米,门口坡道及室内通道等符合无障碍设计基本要求。内部按窗口接待区、业务办公区、备勤室、洗手间等功能进行间隔;

(三) 社区健康服务中心建筑面积不低于 1000 平方米,设置在便于居民就医、通风采光良好、有独立出入口、可无障碍通达的建筑物内相对独立区域的首层临街位置,满足救护车顺利通行要求。如无法全部设置在首层,可部分设置在带有首层的连续二层,并设置无障碍电梯(至少 1 台为医用电梯)、坡道,二层需通风、采光良好,无障碍坡道的面积不计入社区健康服务中心建筑面积;

(四) 居家养老服务中心、社区老年人日间照料中心等社会福利设施建筑面积不低于 750 平方米(后续另有新规定的,从其规定),设置在通风采光良好、有独立出入口(避开主要交通要道)、可无障碍通达的建筑物内相对独立区域的地面以上首层临

街位置，满足救护车顺利通行要求，不设置在地下室或地面以下。如无法全部设置在首层，可部分设置在带有首层的连续二层，并设置无障碍电梯（至少 1 台为可容纳担架的医用电梯）、坡道，二层需通风、采光良好。宜与社区健康服务中心等医疗卫生设施相邻设置；

（五）小型垃圾转运站、再生资源回收站、公共厕所、环卫工人作息房等市政设施合建或集中组合设置；设置通往市政道路的单独出入口，行车通道符合环卫车辆通行条件，不影响小区居民的正常生活，不宜设置在地下停车场内部；垃圾转运站宜独立占地，并与周边居民楼保持距离，不宜设置在封闭式小区内部。公共厕所位置方便公众自行前往使用，不变相设置为封闭式小区等项目的专用厕所；

（六）幼儿园等教育设施应符合相应的设计规范，独立占地，结合学位数、教职工数等情况，合理配备教职工通勤车、校车等停车位；

（七）社区体育活动场地等文化体育设施原则上应结合居住绿地或文化活动室等设置在户外，确需设置在建筑内部的，应设置在建筑的底层架空层，设施规模应不小于规定的用地面积规模；

（八）公共充电站设置在进出车辆便利的位置；进出口宜设置在次干路、支路或高等级道路的辅道旁，不设置在交叉口附近；不设置、围合在经营性停车场内部；

（九）社区菜市场布局应将其噪音和气味对周围环境的影响

减至最低程度。

社区公配物业的接收使用单位和业务指导单位可结合实际需求在方案设计阶段提出其他相关合理要求。

**第十一条** 新区城市更新和土地整备部门、规划和自然资源管理部门在建设工程规划验收阶段，应严格核查社区公配物业的建设情况是否与审定的方案设计相符；同时，应核查开发单位是否已与新区住房和建设部门签订《大鹏新区社区公配物业移交协议书》。

### 第三章 移交接收管理

**第十二条** 社区公配物业按《土地使用权出让合同》及其《补充协议》约定的移交方式（无偿或有偿）进行移交。如未约定产权归属或移交方式，应由签订协议的部门进行说明。

鼓励开发单位将需有偿移交给大鹏新区管委会的社区公配物业通过赠予等方式移交大鹏新区管委会。

**第十三条** 对于无偿移交的社区公配物业，建议交付标准为完成基本装修，包括墙面刷漆、地板贴砖、门窗灯具安装、卫生间器具安装等。幼儿园建议按照《深圳市大鹏新区公办幼儿园开办装修指引》（深鹏教卫〔2020〕91号）进行装修。国家、省、市相关建设标准规范已有规定的，按其规定执行。对于需有偿移交给大鹏新区管委会的社区公配物业，按毛坯标准交付。

除前款所述交付标准外，如接收使用单位或业务指导单位另

有其他要求的，应经其新区分管领导同意后在方案设计阶段征求意见时书面提出，并与开发单位协商后，事先约定。

社区公配物业移交时，接收使用单位、业务指导单位不应针对开发单位提出不合理交付要求。

**第十四条** 配建社区公配物业的房地产项目申办商品房预售许可前，开发单位应与新区住房和城乡建设部门签订《大鹏新区社区公配物业移交意向协议书》，明确社区公配物业的使用功能、建筑面积（独立占地的物业还需明确用地面积）、位置、实物移交和产权登记等要求。

**第十五条** 配建社区公配物业的项目申办建设工程规划验收前，开发单位应与新区住房和城乡建设部门签订《大鹏新区社区公配物业移交协议书》，明确社区公配物业的使用功能、建筑面积（独立占地的物业还需明确用地面积）、位置、实物移交和产权登记等要求。

新区住房和城乡建设部门组织相关接收使用单位和业务指导单位到现场勘查。各单位提出书面意见明确有无整改要求。

**第十六条** 配建社区公配物业的建设项目完成竣工验收备案并达到交付标准后，开发单位应与新区住房和城乡建设部门进行实物移交。

新区住房和城乡建设部门组织相关接收使用单位和业务指导单位进行现场验收。各单位提出书面意见明确有无整改要求。符合交付标准的，新区住房和城乡建设部门与开发单位、接收使用单位共

同签订《大鹏新区社区公配物业实物移交确认书及委托使用管理责任书》。

如社区公配物业实物移交过程中存在争议，则由新区住房和建设部门牵头梳理相关问题，并由分管住房建设的新区领导组织相关单位召开会议研究确定。

**第十七条** 依法依规以建设工程成本价移交给大鹏新区管委会的社区公配物业，按以下程序办理：

（一）完成竣工验收备案后，开发单位向新区住房和建设部门提交成本核算相关资料；

（二）新区住房和建设部门委托专业机构按照《深圳市人民政府办公厅关于社区配套和公共服务用房清理移交工作下阶段安排的通知》（深府办〔2006〕189号）中《关于社区公配物业有偿移交成本价的计算方式》规定进行成本核算，将社区公配物业有偿接收计划报大鹏新区管委会审定；

（三）单个项目配建的社区公配物业涉及成本价移交资金不超过1000万元的，由分管住房建设的新区领导组织召开会议审定，新区发展和财政部门、住房和建设部门、土地出让管理部门、接收使用单位、业务指导单位等参会。单个项目配建的社区公配物业涉及成本价移交资金超过1000万元（含）的，经分管住房建设的新区领导组织召开会议审议后，由新区住房和建设部门提请新区管委会常务会议审定；

（四）完成实物移交并取得社区公配物业不动产登记证后，

新区住房和建设部门按有关流程向开发单位支付价款。

**第十八条** 《土地使用权出让合同》及其《补充协议》约定移交给政府的社区公配物业的产权归属于大鹏新区管委会；移交给其他单位的社区公配物业的产权归属于相应单位，不纳入新区管理的社区公配物业范围。如社区公配物业产权归属存在争议，则由新区住房和建设部门牵头梳理相关问题，并由分管住房建设的新区领导组织相关单位召开会议审议。

对于产权归属于大鹏新区管委会的社区公配物业，由新区住房和建设部门按照大鹏新区国有资产监督管理有关规定办理资产入库手续，并办理不动产登记手续，产权登记在新区住房和建设部门名下。开发单位应配合办理社区公配物业不动产登记证。

#### **第四章 使用管理**

**第十九条** 社区公配物业完成实物移交后，由本办法第五条规定的接收使用单位负责做好相关日常管理工作，主要职责如下：

（一）负责社区公配物业二次装修、日常管理维修保养等，保障社区公配物业安全、完整；

（二）按照规定用途使用社区公配物业，不得擅自改变使用功能、用于其他与规定用途无关的经营活动、转借、转租、抵押；

（三）不得擅自允许其他单位和个人占用社区公配物业。

**第二十条** 社区公配物业完成实物移交后，业务指导单位应加强对接收使用单位的指导、监督，保障相关社区公配物业规范、

合理、充分使用。

**第二十一条** 接收使用单位发生分立、合并、撤销、改制等变化时，应报新区住房和建设部门办理社区公配物业变更使用备案。

**第二十二条** 对于不便于接收使用单位直接使用管理的社区公配物业，接收使用单位可以转委托给相关单位使用管理，但不得擅自改变用途。主要包括如下情形：

（一）社区管理用房、社区居委会、便民服务站（社区服务中心）、党群服务中心等管理服务设施可由办事处转委托社区工作站使用管理；

（二）文化活动中心、文化活动室、综合体育活动中心、社区体育活动场地等文化体育设施可由办事处转委托社区工作站使用管理；

（三）物业管理区域内的公厕、垃圾收集点以及其他难以对外开放使用的设施，可由办事处转委托相关物业管理服务公司使用管理；

（四）幼儿园、社区健康服务中心等教育医疗卫生设施可由新区教育和卫生健康部门转委托相关事业单位使用管理；

（五）其他不便于直接使用管理的情况。

转委托单位应与受托单位签订《大鹏新区社区公配物业使用管理委托书》，明确双方权利义务，报新区住房和建设部门备案。原则上，转委托不改变产权归属，转委托单位应对受托单位使用

管理社区公配物业的情况进行监督；受托单位不得擅自再次委托其他单位使用管理。

对于适合采用社会化运营方式的社区公配物业(如社区菜市场、老年人日间照料中心等)，可按照新区政府采购有关规定引入社会企业运营；确定运营单位后，参照上述规定签订委托书，并进行监督管理。

**第二十三条** 社区公配物业暂时无法或无需按照规划使用功能进行使用管理的，接收单位拟定使用方案，按本办法规定程序经批准后，可结合实际需求临时用于其他公益事业。

新区机关事业单位及区属国企之间需临时借用社区公配物业或者需临时改变使用功能的，由需求方与出借方协商一致后拟定相关使用计划，按本办法规定程序经批准后实施。借用期间，相关社区公配物业的日常管理职责由需求方负责，出借方与需求方应签订书面协议并报新区住房和城乡建设部门备案。

前两款所述事项由分管住房建设的新区领导组织召开会议审定，新区发展和财政部门、住房和城乡建设部门、规划土地监察部门、城市更新和土地整备部门、规划和自然资源管理部门、接收使用单位、业务指导单位等相关单位参会。如涉及社区公配物业建筑面积超过1000平方米(含)，或者功能改变较大，或者分管住房建设的新区领导认为有必要提请新区管委会常务会议审定的，则由新区住房和城乡建设部门牵头梳理相关情况 after 提请新区管委会常务会议审定。

**第二十四条** 因新区社区公配物业统筹管理需要，新区管委会决定收回相关社区公配物业或重新调配使用单位的，原使用单位应配合交接。

**第二十五条** 社区公配物业资产的改造、报损、报废等处置，由接收使用单位负责参照大鹏新区政府投资项目及国有资产管理相关规定执行。

## 第五章 监督检查

**第二十六条** 接收使用单位应对相关社区公配物业进行监督，充分、合理、规范发挥社区公配物业的效用。

业务指导单位应对社区公配物业使用进行指导、监督，避免不规范使用、不合理闲置。

新区住房和建设部门可结合新区工作实际，对相关单位落实社区公配物业各项管理工作要求的情况进行考评。

**第二十七条** 对于不配合开展社区公配物业移交或逾期未移交的开发单位，新区住房和建设部门按移交协议书约定条款或书面建议各职能部门通过以下方式进行处理：

- (一) 依法列入日常监督检查重点名单；
- (二) 依法追究该开发单位法律责任。

**第二十八条** 相关单位有如下情形，由新区住房和建设部门督促改正；如拒不改正，可将有关情况报新区管理委员会：

（一）城市更新单元规划、招拍挂用地规划设计、协议出让用地规划许可等审批前，新区城市更新和土地整备部门、规划和自然资源管理部门未就社区公配物业相关事宜征求新区住房和城乡建设部门及相关单位意见，或未采纳相关单位合理建议；

（二）建筑方案设计审查、建设工程规划许可等审批前，新区城市更新和土地整备部门、规划和自然资源管理部门未核查社区公配物业方案设计征求意见情况、审核把关不严；

（三）规划验收审批前，新区城市更新和土地整备部门、规划和自然资源管理部门未严格核查社区公配物业建设情况是否与审定的方案设计相符、未核查开发单位是否已与新区住房和城乡建设部门签订《大鹏新区社区公配物业移交协议书》、审核把关不严；

（四）城市更新单元规划、招拍挂用地规划设计、协议出让用地规划许可、建筑方案设计审查、规划验收等阶段，接收使用单位和业务指导单位未按规定对社区公配物业相关规划设计、方案设计、建设情况等进行把关或把关不严；

（五）社区公配物业建成后，接收使用单位不配合移交、动作迟缓、推诿扯皮，导致社区公配物业无人接收使用；业务指导单位未对社区公配物业使用情况进行指导，导致不规范使用、不合理闲置；

（六）接收使用单位擅自将社区公配物业转借、转租、抵押、改变使用功能、进行与规定用途无关的经营活动；管理不善造成

重大损失；弄虚作假、隐瞒社区公配物业使用情况，阻挠、回避新区相关单位对社区公配物业的监督指导；

（七）其他相关单位导致社区公配物业规划设计建设不合理、移交不畅、不规范使用、不合理闲置等不良结果的行为。

## 第六章 附则

**第二十九条** 本办法由新区住房和城乡建设部门负责解释。

**第三十条** 本办法自 2021 年 8 月 16 日起施行，有效期 5 年。

公开方式：主动公开

---

深圳市大鹏新区综合办公室文件法规科 2021年7月27日印发

---