



深圳市大鹏新区管理委员会公报

GAZETTE OF SHENZHEN DAPENG NEW DISTRICT MANAGEMENT COMMITTEE

2021

第 2 期 (总第 25 期)

深圳市大鹏新区管理委员会公报

深圳市大鹏新区政法办公室编 第2期（总第25期） 2021年11月20日

目 录

1. 深圳市大鹏新区综合办公室关于印发新区政府投资项目工程变更管理办法的通知（深鹏办规〔2021〕1号） 1
2. 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（深鹏办规〔2021〕2号） 13

深圳市大鹏新区法制事务中心

电话：0755-28336750 地址：深圳市大鹏新区葵涌金岭路1号

深圳市大鹏新区综合办公室关于印发新区政府投资项目工程变更管理办法的通知

深鹏办规〔2021〕1号

各办事处，新区直属各单位，驻新区各单位：

现将《深圳市大鹏新区政府投资项目工程变更管理办法》印发给你们，请遵照执行。

特此通知。

深圳市大鹏新区综合办公室

2021年7月16日

深圳市大鹏新区政府投资项目工程变更管理办法

第一章 总则

第一条 为进一步规范大鹏新区政府投资项目工程变更行为，完善变更审核程序，加强项目监督管理，有效控制工程投资，提高政府投资效益，依据《深圳经济特区政府投资项目管理条例》、《深圳经济特区政府投资项目审计监督条例》、《关于建设工程招标投标改革的若干规定》（深府〔2015〕73号）、《深圳市大鹏新区政府投资项目管理办法》（深鹏办规〔2019〕4号）等相关规定，制定本办法。

第二条 本办法适用于各办事处、新区直属各单位及驻新区各单位等（以下简称“建设单位”）负责建设实施的政府投资项目（含委托代建项目）工程变更监督管理。

第三条 工程变更在符合国家有关技术标准的基础上应遵循以下原则：

（一）非实质性变更原则。项目工程变更应为非实质性变更，不得订立背离原工程招标文件及合同实质性内容的其他协议。

（二）加强合同管理原则。建设单位应在招标文件及合同中明确工程变更的条件和范围等内容，避免工程承包商通过工程变更的方式谋取不正当利益或损害国家利益。

(三) 优化设计原则。设计变更应立足于确保项目质量、完善使用功能、合理缩短工期、节约投资，有利于资源综合利用和生态环境保护。严禁利用工程变更降低安全标准、拖延工期，恶意提高建设标准、扩大规模。

(四) 分类管理原则。对所有变更按工程造价进行分类管理，按类别授予相应的审核权限。严禁肢解工程变更规避审核。

(五) 先审核后实施原则。所有变更必须按类别取得相应审核后方可实施。

(六) 决策与实施分离原则。建立健全科学的决策与实施分离制度，完善监督机制。

(七) 投资控制原则。政府投资项目预算原则上不得超过经核定的投资概算。

(八) 无现场签证原则。政府投资项目实行无现场签证管理。因不可抗力等特殊情况，并且不是施工单位原因造成的工程内容以及工程量增加，确需现场签证的，应当由施工单位提出并提供相关资料，在签证工程内容和工程量发生时，由建设单位、代建单位（如有）、设计单位、监理单位共同确认，不得事后补签。

(九) 不可分割原则。工程变更应为与项目主体不可分割的建设内容。

第四条 本办法所称工程变更是指工程发包完成后，发生以下情形之一引起合同价款的增减：

(一) 规划、建设方案调整；

(二) 设计优化及错漏；

(三) 周边环境、客观条件等变化或限制；

(四) 因勘察测绘的疏、错、漏引起，或因技术、客观环境原因导致的实际地质、地形、地貌条件与原勘察报告或测绘报告不一致；

(五) 法律、法规、技术规范、技术标准等变化；

(六) 项目单位建设需求发生变化；

(七) 暂定工程量调整；

(八) 工程量清单错漏项；

(九) 因不可抗力等特殊情况，且非施工单位原因造成工程内容、工程量增加的现场签证；

(十) 按照合同、相关文件规定进行的材料调差、暂估价调整等；

(十一) 建设单位认为的其他原因。

第五条 本办法中单项变更是指变更内容属于同一合同范围、同一时间段、同一变更原因、可独立实施的一项变更，包括由此引起各相关专业的分部分项工程变更。

原则上单项变更不得同时包含不同施工部位的增量变更和减量变更，小型建设工程除外。

累计变更造价为已审核通过的变更造价和本次单项变更造价的总和。对于工程清单错漏项、暂定工程量调整、暂估价调整、材料调差等引起的变更按招标文件和合同约定执行，计入累计变更造价，但无须按第十条规定程序上会审议。

变更造价需经建设单位或其委托的第三方审核确认，变更造价仅作为变更类别划分和审核程序的依据，不作为工程结算依据，最终以结算审核造价为准。其中，造价增加的变更为增量变更，造价减少的变更为减量变更。

第二章 部门职责

第六条 建设单位应当履行下列职责：

（一）建设单位作为项目工程管理第一责任单位，对工程变更事项的真实性、必要性、不可分割性，拟变更方案的可行性、合理性、经济性、安全性等进行充分论证，明确变更原因及责任单位，对承担变更责任的承包商提出处理意见。

（二）建设单位应制订完善的内部工程变更审核制度和程序，并按规定处理工程变更相关综合事务，负责工程变更申请审查、变更方案比选、技术论证、变更造价审核等。

（三）工程招标前，建设单位应会同监理、设计、造价咨询等单位认真审查施工图、工程量清单及合同条款等文件。科学合理编制招标文件，杜绝工程承包商在投标过程中以恶意报价、低于成本价和不平衡报价等方式中标后采取工程变更形式增加投资的行为，在招标文件及合同中明确承包商的工程变更责任，明确工程变更的程序和管理按本办法执行，确保对项目质量、安全及投资效益的控制和管理。

（四）建设单位是竣工图的审核主体，审核相关责任单位是否将各项变更、设计补充、主材替换等情况纳入竣工图中，确保归档资料的完整性及与现场的一致性。

（五）建设单位应建立健全项目管理制度，对工程变更事务的审核情况、造价、变更原因及责任归属进行统计汇总，完善工程变更造价管理台账（详见附件1）和预警机制，对审核耗时情况、变更原因及引起的合同工期、质量、进度、造价、是否超概等要素进行研究、审查和后评估，并于每年6月30日、12月31日前将本阶段的所有变更汇总情况以及已完成结算项目的变更总体情况抄送新区工程造价管理机构和新区结算审核部门。

第七条 代建单位应按照代建合同约定权限对工程变更进行管理，负责工程变更审核、报批的前期准备工作等。

监理单位应按照监理合同约定权限对工程变更进行监理，负责对变更资料的完整性、真实性进行审核，对工程变更出具技术评审、造价评审、综合评审意见，并对工程变更的实施进行监理。

勘察、设计单位应按照勘察、设计合同的约定负责各类工程变更的勘察、设计相关服务工作，具体参与工程变更审核处理，并提出技术性意见。

施工单位应按照施工合同的约定作为工程变更的实施主体，负责对工程变更提出初步实施方案、编制变更预算，变更审核通过后组织实施。

第八条 新区各部门根据职能分工，承担以下职责：

（一）新区审计部门按照《深圳经济特区政府投资项目审计监督条例》《深圳经济特区政府投资项目管理条例》《深圳市大鹏新区政府投资项目管理办法》（深鹏办规〔2019〕4号）有关规定对工程变更进行审计（稽察）监督。

（二）新区发展改革部门按照《深圳经济特区政府投资项目管理条例》《深圳市大鹏新区政府投资项目管理办法》（深鹏办规〔2019〕4号）对新区政府投资项目管理，针对变更次数多、金额大的项目开展项目后评价工作。新区财政部门按照《大鹏新区基本建设资金管理办法》（深鹏发财规〔2018〕5号）对工程变更引起的资金变动和工程款支付情况进行管理，并按照《深圳经济特区政府投资项目管理条例》《深圳市大鹏新区政府投资项目管理办法》（深鹏办规〔2019〕4号）依法对工程变更进行有效监督。

（三）新区建设主管部门按照国家、广东省、深圳市有关建设工程招标投标规定对工程变更招投标活动进行监督。

（四）新区工程造价管理机构定期汇总新区各建设单位工程变更总体情况，从变更的原因、时段分布、变更量大小等方面进行统计、分析、研究，提出相关建议，以指导今后政府工程设计及施工管理，最大限度地减少工程变更。

（五）新区教育、卫生、文体、环保、水务、城管、公安、交通等行业主管部门负责各自职责范围内工程变更的指导和监督工作。

第三章 工程变更类别及变更程序

第九条 工程变更按工程变更造价分为：

(一) 一类变更

1. 单项变更造价增减在 400 万元以上；
2. 项目累计变更造价超过合同额 10%且单项变更造价增减在 200 万元以上的。

(二) 二类变更

1. 单项变更造价增减在 200 万元以上，不满 400 万元的；
2. 项目累计变更造价超过合同额 10%且单项变更造价增减大于 100 万元，但未达到一类变更标准的。

(三) 三类变更

即未达到一、二类变更造价标准的其他情形。

第十条 严禁肢解变更规避审核，工程变更实行分类分级审核：

(一) 一类变更。建设单位审核后，将变更议题材料征求新区发展改革和财政部门、建设主管部门、项目单位、使用单位等意见并报建设单位的新区分管领导（以下简称“新区分管领导”）批准后，提请新区管委会常务会审定。建设单位为办事处相关部门的，经办事处主要负责人批准后，提请新区管委会常务会审定。

(二) 二类变更。建设单位审核后，应报变更议题材料报新区分管领导批准。建设单位为办事处相关部门的，应报办事处主要负责人批准。

(三) 三类变更。由建设单位自行审核。

对于代建项目，建设单位应在代建合同中约定变更审核事宜。原则上，一类、二类变更应经建设单位审查后按规定流程审核，三类变更可由建设单位自行审核。

对于需征求相关单位意见的变更事项，建设单位在征求意见时应按照第十一条将完整的变更材料发至各相关单位。对于一类变更，建设单位在提请新区分管领导批准时如已征求各单位意见且变更内容未发生重大调整的，在提请新区管委会常务会审议时，无须重复征求各单位意见。

第十一条 对于一类、二类变更，建设单位向新区提交的材料原则上应包括以下内容：

- (一) 工程变更审核表格（详见附件 2）；
- (二) 工程变更的原因、依据及方案比选情况；
- (三) 工程变更的内容及范围；
- (四) 工程变更引起的合同工程量及价款的增减；
- (五) 涉及招标文件和合同的主要条款；

- (六) 施工、监理、设计相关工程承包商意见；
- (七) 明确变更的责任主体单位，及对责任主体单位的处理意见；
- (八) 相关发包合同对工程变更的审查时限要求。

对于技术较为复杂、危险性较高的变更，建设单位应对变更方案经济性、合理性、安全性等进行专家评审。

第四章 监督管理

第十二条 建设单位应加强工程变更管理，项目发包后原则不得发生工程变更。确需进行工程变更的，由相关单位提出并明确变更原因、变更责任，必要时进行相关论证后，由建设、勘察、设计、施工、监理等单位共同确认后实施。

第十三条 减量变更应为优化设计、优化施工工艺等造成的工程造价减少。除因征拆长期无法完成、规划调整长期无法完成、与其他项目重复建设等客观条件限制确需对合同内容进行甩项外，对于未完成概算批复内容、未完成合同内容、未达到竣工验收条件、不满足设计要求或不满足后期使用功能的，原则上不得进行减量变更或甩项。

原则上不得对同一内容进行减量变更并重新发包，变相增加工程成本。对于同一内容进行减量变更后需重新发包的，在开展变更程序时，应对拟重新发包部分的造价变化情况一并予以说明。

第十四条 涉及规划、用地、交通、消防、林业、燃气、供电、供水和排水等前期审批事项的，应先征求相关部门意见。

第十五条 因国家政策调整、建设期价格大幅上涨、地质条件发生重大变化等原因确需增加投资概算的，建设单位应按照《深圳市大鹏新区政府投资项目管理办法》（深鹏办规〔2019〕4号）相关规定先报新区发展改革部门批准，再办理有关变更审核手续。

第十六条 单项工程变更造价净增加金额达到建设工程公开招标限额的，且与项目主体工程可分割、质量和安全责任界限能明确划分的，建设单位应按招投标相关规定执行。

达到建设工程公开招标限额，属于与项目主体不可分割的工程变更，建设单位应在变更程序启动前对其不可分割性进行专项论证。

第十七条 在建工程追加的与主体工程不可分割的附属工程（工程造价不超过原

合同造价 30%，且不超过 5000 万元的)或者主体加层工程，可以由原承包人继续实施。当工程累计变更造价超过原合同价 30%或超过 5000 万元的(含 EPC 合同的施工部分)，原则上应当另行招标，建设单位不得自行视为不可分割的附属工程或主体加层工程而规避招标。

第十八条 变更实施完成后，建设单位应当对变更实施情况进行确认（详见附件 3）。

第五章 责任追究

第十九条 建设单位与勘察、设计、施工、监理等单位，发生以下情形之一的，应当依法承担相应法律责任：

（一）利用工程变更降低安全标准、拖延工期。

（二）为规避审核而将单项变更拆分、肢解为多个子变更。

（三）在项目变更中弄虚作假、降低质量标准或安全生产条件，恶意提高建设标准、扩大规模谋取不正当利益或损害国家利益。

（四）其他违反法律、法规、规章及上级规范性文件要求的行为。

第二十条 勘察、设计、施工、监理、造价咨询、施工图审查等工程承包商因故意或过失导致政府资金投资失控或浪费的，建设单位应按照招标文件和合同约定追究责任，并将该情况纳入履约评价范围；情节严重的，按照《深圳市建筑市场主体信用管理办法》（深建规〔2020〕3号）进行处理。

新区建设主管部门根据履约评价情况，对工程承包商在信用管理、市场准入和资质管理等方面实施差别化监管。

第二十一条 对建设单位及相关职能部门工作人员滥用职权、玩忽职守、谋取不正当利益的，根据相关规定处理；构成犯罪的，移交司法机关依法追究其刑事责任。

第六章 附则

第二十二条 本办法提及的“以上”“超过”包含本数，“不超过”“不满”均不包含本数。

第二十三条 本办法由大鹏新区建设主管部门负责解释。

第二十四条 法律、法规、规章及上级规范性文件有不同规定的，从其规定。

第二十五条 本办法自 2021 年 8 月 10 日起施行，有效期 5 年。对于本办法施行

前已开展变更程序的工程变更，按本办法执行。

- 附件：1. 工程变更管理台账（样表）
2. 工程变更审核表（样表）
3. 工程变更实施情况确认表（样表）

附件 1

工程变更管理台账（样表）											
项目名称：											
序号	变更名称	变更内容	变更原因	变更金额 (万元)	变更类别 (一、二、三类变更)	责任单位	变更发起时间	建设单位内部 审查完成时间	分管领导 签批完成时间	常务会 审议通过时间	备注

附件 2

工程变更审核表（样表）

项目名称：

计划投资 (总概算)	合同金额	本次变更前累计变更金额占合同比	本次变更金额	本次变更金额占合同比	变更类别
本次变更内容					
变更原因说明			承担变更 责任主体	建设单位 <input type="checkbox"/> 业主单位 <input type="checkbox"/> 勘察单位 <input type="checkbox"/> 设计单位 <input type="checkbox"/> 监理单位 <input type="checkbox"/> 造价咨询单位 <input type="checkbox"/> 其他单位(另行注明) <input type="checkbox"/> 政策及技术规范变化 <input type="checkbox"/> 不可预见因素 <input type="checkbox"/>	
与主体不可分割性说明					
拟变更方案				报送增加造价	
				审核增加造价	
				是否突破总概算	
施工单位意见	(签字、盖章)				
勘察或设计单位意见	(签字、盖章)				
监理单位意见	(签字、盖章)				
造价咨询单位意见	(签字、盖章)				
代建单位意见 (如有)	(签字、盖章)				
建设单位意见	(签字、盖章)				
新区分管领导意见	会议纪要				

注：此样表仅供参考，建设单位可根据本单位实际情况予以调整。

附件 3

工程变更实施情况确认表（样表）

项目名称：

合同编号：

变更图纸编号 及变更内容			
变更实施 工程量确认	<input type="checkbox"/> 已按变更实施图纸内的范围完成实施。 <input type="checkbox"/> 少于变更图纸实施范围，实际完成工程量见计算图式及说明，并相应减少原招标内容的 工作内容。		
计算图式及说明：			
施工单位意见： (签字、盖章)	监理单位意见： (签字、盖章)	代建单位意见： (签字、盖章)	建设单位意见： (签字、盖章)

注：当工程变更的实施范围超出设计变更图纸范围时，应重新按工程变更流程进行审核后，方可实施，否则不予认可

公开方式：主动公开

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

深鹏办规〔2021〕2号

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建设部门进行实物移交。

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，则由新区住房和建设部门牵头梳理相关情况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