

杭州市居住区配套设施建设管理条例

(2006年10月27日杭州市第十届人民代表大会常务委员会第三十五次会议通过 2006年12月27日浙江省第十届人民代表大会常务委员会第二十九次会议批准 2006年12月30日杭州市第十届人民代表大会常务委员会公告第64号公布 自2007年3月1日起施行)

第一章 总则

第一条 为规范居住区配套设施建设管理，维护业主和开发建设单位合法权益，改善居住环境，根据《中华人民共和国城市规划法》、《中华人民共和国城市房地产管理法》和国务院《城市房地产开发经营管理条例》等法律法规，结合本市实际，制定本条例。

第二条 本市行政区域内新建居住区配套设施的建设管理适用本条例。

第三条 本条例所称居住区配套设施，是指为保障居民基本生活需要的设施，包括配套基础设施和配套公共建筑。配套基础

设施是指居住区内的道路、公交、燃气、供水、排水、环卫、绿化、电力、通信、路灯、有线电视网络等设施；配套公共建筑是指教育、医疗卫生、文化体育、社会服务、行政管理、基本单元服务、商业服务等设施。

本条例所称开发建设单位，包括房屋开发建设单位和综合开发实施单位。

本条例所称综合开发实施单位，是指综合开发项目的建设主体。

本条例所称综合开发项目，是指政府组织或者指定对某一区域实施征地拆迁安置，并通过统一建设配套设施，使其成为成熟的居住区建设用地的工程项目。

第四条 市建设行政主管部门是本市居住区配套设施建设的行政主管部门，并具体负责市区范围内居住区配套设施建设的管理工作。

各县（市）人民政府建设行政主管部门负责本辖区居住区配套设施建设的管理工作。

市、区、县（市）发展改革、规划、土地、房管、城管、教育、公安、文化、体育、卫生、贸易、民政等部门，按照各自职责依法做好居住区配套设施建设的管理工作。

第五条 居住区配套设施建设应当符合城市规划，坚持以人为本、因地制宜、节能省地的原则，实现社会效益、经济效益和

环境效益相协调。

居住区配套设施应当与住宅建设项目统一规划设计，同步配套建设，按规定交付使用。住宅建设项目分期开发的，建设行政主管部门应当根据项目建设进度明确其配套设施的建设内容、建设期限。

第二章 配套设施建设

第六条 按照《城市居住区规划设计规范》，居住区划分为居住区级、小区级和组团级居住区。

根据居住区的规模等级，相应配置以下配套公共建筑：

（一）教育设施：包括幼儿园、小学、初中、高中及九年一贯制学校和完全中学。

（二）医疗卫生设施：包括综合医院、社区卫生服务中心（含计划生育技术服务用房）和社区卫生服务站。

（三）文化体育设施：包括综合文体活动中心、文化活动和文体活动场所。

（四）社会服务设施：包括老年人服务设施、托老所、残疾人托养所等。

（五）行政管理设施：包括街道办事处、派出所等行政管理用房。

(六) 基本单元服务设施：包括社区管理和服务用房、物业管理用房、垃圾收集设施、自行车库和机动车库。

(七) 商业服务设施：包括农贸市场（生鲜超市）、邮政、储蓄网点等。

(八) 根据《城市居住区规划设计规范》应当配套的其他公共建筑。

第七条 市人民政府应当根据本条例和《城市居住区规划设计规范》，结合本市实际情况，制定并公布居住区配套公共建筑的具体配置标准。政府及其相关职能部门、开发建设单位应当严格执行配置标准。

第八条 居住区配套基础设施的建设应当按照法律、法规的有关规定及相关技术标准实施。

第九条 居住区配套设施按照下列情况确定投资建设主体：

(一) 行政管理、教育、医疗卫生、文化体育、市政道路、公交站、大型环卫、社会服务等配套设施，由政府或者政府相关部门投资建设。鼓励社会资本参与投资建设上述配套设施。

(二) 住宅开发建设范围内的道路、燃气、供水、排水、环卫、绿化、电力、通信、路灯、有线电视网络、基本单元服务等设施，按相关规定进行投资建设。

(三) 商业服务等设施，由开发建设单位投资建设。

属于综合开发项目的，前款第（一）项规定的配套设施由综

合开发实施单位负责组织建设。

第十条 规划行政主管部门在组织编制居住区建设用地的控制性详细规划时，应当明确配套设施的性质、建筑规模、用地面积、用地位置、建筑标准等内容。

居住区建设用地土地使用权出让或者行政划拨前，规划行政主管部门应当对居住区配套设施的规划设计条件提出书面意见，建设行政主管部门应当对居住区配套设施的建设要求提出书面意见。建设行政主管部门在对配套设施的建设要求提出书面意见之前，应当听取相关职能部门的意见。

第十一条 开发建设单位在报批方案设计和初步设计时，应当在设计图中注明配套设施的名称、建筑规模、用地位置、用地面积、建筑面积等。

第三章 配套设施建设合同与管理

第十二条 开发建设单位应当在开工建设前与建设行政主管部门签订居住区配套设施建设合同。合同应当明确配套设施的建设内容、开工及竣工期限、分期交付使用的批数及期限、违约责任等内容。开发建设单位应当按照合同约定完成配套设施建设。

第十三条 开发建设工程规模较大的，经建设行政主管部门批准，开发建设单位可对配套设施进行分期建设，具体建设内容

及期限应当在配套设施建设合同中予以明确。

在建设过程中，需要调整分期建设项目内容的，开发建设单位应当向建设行政主管部门申请办理合同变更手续。

第十四条 居住区建设项目转让时，其居住区配套设施建设合同明确的权利和义务应当一并转让，受让人应当在受让后十五日内持转让有效文件到建设行政主管部门办理合同变更手续。

第十五条 开发建设单位按照配套设施建设合同约定完成配套设施建设义务的，应当向建设行政主管部门报告。建设行政主管部门应当对开发建设单位履行配套设施建设合同的情况进行检查。

第十六条 建设行政主管部门对配套设施建设合同的履行情况进行检查时，有权要求开发建设单位提交下列资料：

- (一) 建设项目基本情况表；
- (二) 工程竣工验收备案表；
- (三) 配套公共建筑和综合管线总平面竣工图；
- (四) 配套基础设施已纳入城市基础设施网络的相关资料；
- (五) 配套公共建筑测绘成果报告；
- (六) 与配套设施建设相关的其他资料。

第十七条 建设行政主管部门对已经完全履行配套设施建设合同义务的开发建设单位，核发《配套设施建设合同履行确认证明》；对未履行或者未完全履行配套设施建设合同义务的开发建

设单位，发出责令整改通知书，责令进行整改。

开发建设单位整改后，达到配套设施建设合同约定要求的，建设行政主管部门予以核发《配套设施建设合同履行确认证明》。

第十八条 房屋开发建设单位在办理房屋权属登记手续时，应当提供《配套设施建设合同履行确认证明》。

第四章 配套设施移交与管理

第十九条 开发建设单位应当在获得《配套设施建设合同履行确认证明》后，在三个月内完成配套设施移交手续，接收单位应当及时接收配套设施。开发建设单位应当依法承担配套设施移交后的保修责任。

第二十条 道路、公交、燃气、供水、排水、环卫、电力、通信、有线电视网络等设施，开发建设单位应当在建成后按有关规定移交给相应的市政公用事业等单位维护管理。法律法规另有规定的，从其规定。

第二十一条 在行政划拨土地上建设的配套农贸市场，所有权属于政府或者政府指定的部门，开发建设单位建成后按工程建安价结算后进行移交；在出让土地上建设的配套农贸市场，所有权属于开发建设单位，不得分割转让。农贸市场权属另有约定的，从其约定。

第二十二条 社区管理和服务用房的所有权属于街道办事处（乡镇人民政府），开发建设单位建成后应当无偿移交给街道办事处（乡镇人民政府），不得出租、转让或者抵押，由民政部门监督使用。

物业管理用房的所有权属于居住区全体业主。

第二十三条 地面公共停车泊位、按标准建设的自行车库属于居住区全体业主所有，由开发建设单位建成后无偿移交给全体业主。实行物业管理的居住区，业主可以委托物业服务企业管理；未实行物业管理的居住区，可以委托社区居民委员会管理。

第二十四条 住宅开发建设范围内的公共绿地，由开发建设单位建成后无偿移交给全体业主。实行物业管理的居住区，可以委托物业服务企业维护管理；未实行物业管理的居住区，可以委托社区居民委员会维护管理。保养期内的管养费用由开发建设单位承担，保养期满后的管养费用由居住区全体业主承担。

住宅开发建设范围内的绿地按照规划属于城市公共绿地的，由开发建设单位建成后移交给城市绿化管理部门维护管理，管养费用由城市绿化管理部门承担。

第二十五条 开发建设单位不得出租、出售应当移交给相关接收单位的配套设施。居住区配套设施应当按照其规划设计用途进行使用，不得挪作他用。

房屋权属登记部门应当在配套设施的房屋所有权证上注明其

规划设计用途。

第五章 法律责任

第二十六条 开发建设单位未签订居住区配套设施建设合同擅自开工的，由建设行政主管部门责令改正，并处以一万元以上五万元以下的罚款。情节严重的，依法降低其资质等级或者吊销资质证书。

开发建设单位将应当移交的配套设施出租、出售的，由建设行政主管部门责令改正，没收违法所得，并处以十万元以上五十万元以下的罚款。情节严重的，依法降低其资质等级或者吊销资质证书。

第二十七条 将居住区配套设施挪作他用的，由城市管理行政执法机关（未实行相对集中行政处罚权的区域，由规划行政主管部门）责令恢复原用途，并依法进行处罚。

第六章 附则

第二十八条 本条例涉及萧山、余杭两区人民政府及有关行政主管部门职权的，按省、市有关规定办理。

第二十九条 本条例自2007年3月1日起施行。

本条例实施前已经领取建筑工程施工许可证的居住区建设项目，按照土地出让时提出的规划设计条件、配套设施建设意见或者相关法律法规的规定进行建设和管理，配套设施的权属按照当时的规定或者约定办理。