

中山自然资规字〔2022〕2号

中山市自然资源局文件

中山自然资函〔2022〕425号

中山市自然资源局关于印发《中山市居住用地 配套公建设施管理办法》的通知

火炬开发区管委会，翠亨新区管委会，各镇政府、街道办事处，
市各有关单位：

经市政府同意，现将《中山市居住用地配套公建设施管理办法》印发给你们，请遵照执行。

中山市自然资源局

2022年5月13日

（联系人：张晓华，联系电话：88268675）

中山市居住用地配套公建设施管理办法

第一章 总 则

第一条 为规范中山市国有出让居住用地的配套公建设施管理，根据《中华人民共和国民法典》《中华人民共和国城乡规划法》《中华人民共和国土地管理法》《中华人民共和国城市房地产管理法》《不动产登记暂行条例》《不动产登记暂行条例实施细则》《城市房地产开发经营管理条例》《广东省城乡规划条例》等有关法律法规，结合我市实际，制定本办法。

第二条 本办法所称配套公建设施是指根据法律、法规、规章及有关文件规定，按照所属片区的控制性详细规划（下称控规）、土地出让合同、规划许可文件约定的要求进行配建，建成后应当移交政府或政府指定部门的公共服务设施（附件1：中山市配套公建设施类别一览表）。移交政府部门的配套公建设施不包含依法属建设项目业主共有的部分。

第三条 本办法适用于我市行政区域内国有出让居住用地的配套公建设施规划、建设、移交、登记、使用及监督管理。

本办法实施前已完成国有建设用地使用权出让手续的，不适用本办法。

第四条 市自然资源、住房城乡建设、财政等行政主管部门（下称市自然资源部门、市住建部门、市财政部门）及各镇街应当

分工协作、密切配合做好配套公建设施的用地出让、规划、建设、接收及后续管理工作。

市自然资源部门负责组织土地出让、明确规划条件内的配套公建设施要求，配合配套公建设施方案审查、负责规划报建审批、验收、不动产登记、联动监管等。

市住建部门负责配套公建设施的施工报建、质量监督、安全生产监督、综合验收备案、联动监管等。

市财政部门负责石岐、东区、西区、南区（以下简称中心城区）配套公建设施的建设责任协议签订和接收、办理不动产登记、联动监管等工作。

中心城区街道办事处负责组织属地内建设项目的评审，形成评审方案，配合市财政部门完成配套公建设施的建设责任协议签订和接收工作，负责属地内的配套公建设施的建设、使用等监督管理工作。

除中心城区外的镇街政府负责组织辖区内建设项目的评审，形成评审方案，签订配套公建设施的建设责任协议，并负责属地内的配套公建设施的建设、接收、使用等监督管理工作。

市教育、城管、卫生、文化、民政、交通、公安、工业和信息化、邮政等行政管理部门，按照各自职责，依法做好配套公建设施的管理工作。

第五条 配套公建设施建设应坚持以人为本、科学规划、因地制宜、节能省地的原则。配套公建设施按照宗地管理统一建

设，与项目同步报建、同步建设、同步完成验收，不得异地配建，同一建设单位的相邻用地且经自然资源部门允许统一开发的，可按一个项目统筹配建。配套公建设施按约定的要求建成后无偿移交给市、街、镇接收管理部门或其委托的部门/单位（以下简称接收管理部门），不得采用货币折价方式或商铺住宅物业抵缴。

第二章 规划管理

第六条 自然资源部门编制的控制性详细规划（下称控规）应明确公共服务设施的用地性质、用地面积、建设规模、设施名称、地下空间利用要求等内容。

第七条 自然资源部门出具国有建设用地土地使用权出让合同的规划条件，规划条件根据控规的公共服务设施要求，分解落实地块的配套公建设施内容，根据用地建设总量核定增补内容（公共文化、养老设施等），规划条件应明确配套公建设施的类型、规模等要求，已核发的规划条件，其配套公建设施的配建要求不得随意改变。不能落实控规配置要求的居住用地不得出让。

第八条 建设单位办理建设工程规划许可证前向项目属地镇街提出申请，由镇街以评审会或函询方式与接收部门、自然资源部门、意向使用部门等相关单位共同依据规划条件、控规、国家及省的公共服务设施要求，按照提供不少于总住宅建筑面

积的 2%，确定项目配套公建设施的相关要求，包括总面积、分项面积、设施功能、位置、建设时序及配套停车位数量及位置等，规划条件及控规约定以外的不能确定其设施功能的，可标注为配套公建综合用房，形成评审方案。

根据评审方案，建设单位申请与属地镇街、接收管理部门签订《配套公建设施建设责任协议书》（附件 2：参考范本）。

第九条 配套公建设施应按相关规范要求配建停车位，整体方案车位数需满足规范要求。不能确定其设施功能的配套公建综合用房或相关规范未能明确停车位标准的，按照 1.0 个小汽车车位/100 平方米建筑面积配建。

配套公建设施所配建的车位，以就近使用为原则。

产权车位应连同配套公建设施同步不动产登记，同步无偿移交，且不计入配建建筑面积。

人防或地面等使用权停车位，与接收管理部门签订使用合同/协议，与配套公建设施同步无偿移交，且不计入配建建筑面积。

独立占地的配建建筑（如教育、医疗等），应在其用地范围内配建符合技术规范要求的停车位，当用地范围内配建车位不足时，应以就近使用为原则配足车位，并保证其独立管理，不得影响业主权益。产权（使用权）车位应连同配建建筑同步无偿移交，均不计入配建建筑面积。

第十条 建设单位向自然资源部门申请办理建设工程规划

许可证，自然资源部门应依据《配套公建设施建设责任协议书》审查其设计方案，在总平面图及相应的图件中应标注配套公建设施的用地面积、用地范围、设施名称、建筑面积、坐标信息、位置等（总平面图或分期总平面图应加盖规划报建业务编码章及业务章），并应明确其建设时序，形成配套公建设施统计表。分期报建的项目应严格按照配套公建设施的建设时序管理要求同步完成报建。

建设时序管理应按如下要求完成：项目建设总量完成 30% 时，应完成需移交的厌恶性配套公建设施的配建（如垃圾收集站、垃圾转运站、对外开放的公共厕所等），建设总量完成 50% 时，应完成配套公建设施的 50%，建设总量完成 70% 时，应完成配套公建设施的全部建设。分期开发的项目，每期的配套公建设施建设时序按上款管理。有特殊或其他特定要求的配套公建设施，从其规定。

自然资源部门在建设工程规划许可证审批环节的公示公告中，应明确配套公建设施的相关内容。

第十一条 自然资源部门进行建设工程规划条件核实（下称规划条件核实），应核实配套公建设施是否符合建设工程规划许可证设置要求和建设时序，未按设置要求和建设时序实施的，不予通过规划条件核实。

独立占地的公益性设施（如卫生、教育、养老设施等）应与首期同步报建、建设，并先于首期工程单独通过规划条件核

实。非独立占地的配套公建设施应与同期建设项目同步报建、建设、同步通过规划条件核实。

因配套公建设施建设问题未通过规划条件核实的，自然资源部门应及时通报住建部门，与住建部门形成联动监管。

第三章 建设管理

第十二条 建设单位应按照建设工程规划许可确定的设置要求和建设时序进行配套公建设施建设，保证工程质量。

建设工程质量监督机构应按照经审查合格的施工图对配套公建设施的建设进行监督，并将建设情况纳入建设工程质量监督报告。

监理企业应当对配套公建设施的建设进度和工程质量进行监理，并记入监理日志。

第十三条 住建部门在办理预售许可证时，应当对配套公建设施的施工进度进行核实，对不符合建设时序管理要求的项目，暂缓核发预售许可证。

在核发预售许可证后，住建部门应当将配套公建设施后续建设情况纳入预售款监控范围。

第十四条 建设单位在销售环节，应在销售现场公示已标注配套公建设施的规划总平面图及配套公建设施清单，应在销售宣传材料的总平面图及包含配套公建设施的相关图件内标注配套公建设施的相关内容。

第十五条 配套公建设施工程竣工验收后，建设单位应按照规定进行竣工验收备案。

第四章 不动产管理

第十六条 包含独立占地公益性设施的国有居住用地，在办理国有建设用地使用权出让手续时，居住用地与独立占地公益性设施用地分别依对应独立界址分宗办理不动产权证，出具独立的规划条件。

第十七条 建设单位完成施工验收后，向自然资源部门提出首次登记申请，自然资源部门根据相关规定、规划核实批复书及经规划核实的图纸标注内容办理首次登记，接收管理部门根据移交协议书、税费缴纳凭证及不动产转移登记相关资料办理转移登记，转移登记按照视同销售的相关规定缴纳税费。如配套公建设施用于公益事业或以社会公众为对象，不视同销售，应无偿移交。转移登记涉及的税费征缴由税务部门核定。

第十八条 中心城区的教育用途配套公建设施，其不动产登记在市政府（市政府指定部门/单位）名下，由属地街道无偿使用；非教育用途的配套公建设施以协议处置方式将其不动产登记在属地街道（街道指定部门/单位）名下。

中心城区以外的其他镇、街配套公建设施，其不动产登记在属地街道办事处或镇人民政府（镇街指定部门/单位）名下。

第五章 移交管理

第十九条 建设单位应按要求办理配套公建设施独立的永久供水、供电、供气手续，以毛坯标准移交。有装修需求的设施，属地镇街应在签订《配套公建设施建设责任协议书》前提出，以协商方式确定其交付标准。

第二十条 配套公建设施面积以不动产登记面积为准，办证后配套公建设施面积超过《配套公建设施建设责任协议书》应配建要求的，超出比例不大于 3% 的部分，建设单位应无偿移交给接收管理部门，超出 3% 以上的部分，经接收管理部门同意，按照建设成本进行结算。

办证后配套公建设施面积不满足《配套公建设施建设责任协议书》应配建要求的，差额不大于应配建总面积 0.6%（含 0.6%，且不大 50 平方米）的，视为满足配建要求，建设单位不需额外补偿；差额大于应配建总面积 0.6%（或大于 50 平方米）的，属地镇街组织相关部门应与建设单位追加签订《配套公建移交协议书》，补足缺额面积，经确认确无可移交配建面积的，应协商以回购部分物业或其他合法途径，补足应配建面积。

第二十一条 配套公建设施移交应在其取得规划条件核实批复书后 1 年内完成，具体要求如下：

独立占地的配套公建设施，应在配套公建设施取得建设工程规划条件核实批复书后 1 年内完成。非独立设置的配套公建

设施，应在主体工程取得建设工程规划条件核实批复书后 1 年内完成。

建设单位应在取得配套公建设施的规划条件核实批复书之日起 2 个月内，书面通知对应的属地镇街进行接收，并在现场进行公示。

属地镇街应自接到书面移交通知之日起 1 个月内组织人员到现场核实配套公建设施的建设情况，在 6 个月内与建设单位签订配套公建设施移交接收协议。移交接收协议应明确移交时间和移交资料清单等。

建设单位应自签订配套公建设施移交协议之日起 3 个月内，将配套公建设施的用地资料、报建图纸资料、建筑施工图纸以及验收等有关文件移交给属地镇街。

对已取得规划条件核实批复书的配套公建设施，接收管理部门不得放弃接收。

第六章 维护管理

第二十二条需移交的配套公建设施，在办理不动产转移登记前由建设单位负责管理维护，并承担所需费用。完成不动产转移登记后的配套公建设施，不列入物业管理公司管理范围，由接收管理部门负责管理维护，并承担所需费用。配套公建设施在建设工程质量保修期内的，按照《建设工程质量管理条例》、《城市房地产开发经营管理条例》的相关规定处理。

第二十三条 属地镇街应按职能分工，在接收配套公建设施之日起 2 个月内，交付给对应的使用单位，交付后由使用单位负责日常管理和维护工作，使用单位应自接管配套公建设施之日起 1 年内，按照规划确定的使用功能投入使用，不得闲置或挪作他用。

第七章 监督管理

第二十四条 各镇、街组织相关职能部门，应每年开展 1 次各自辖区内配套公建设施使用情况的监督检查；发现违规使用情况的，应当及时纠正。

第二十五条 建设单位应将配套公建设施建设和移交情况在小区和销售现场进行公示。

任何单位和个人发现配套公建设施的规划、建设、移交和使用不符合本办法要求的，有权向属地镇街或者相关行业行政管理部门投诉和举报。

第二十六条 建设单位违反本办法，由属地镇街联合住建部门和城市管理和综合执法部门责令改正。

违反本办法的其他违法行为，法律、法规、规章已有处罚规定的，由相关行政管理部门按照规定进行处罚。

第八章 附 则

第二十七条 本办法施行过程中，国家、省新出台与本办法不一致的规定的，从其规定。

第二十八条 本办法自印发之日起施行，有效期 5 年。

附件 1：

中山市配套公建设施类别一览表

类 别		设 施 名 称	基 本 要 求
1	教育设施	高中、初中、完全中学、九年制学校、小学	1、符合交通安全和交通便利要求。 2、宜设置在无污染地段，不宜与市场、公共娱乐场所等不利于学生学习和身心健康以及危及学生安全的场所毗邻。
		幼儿园	1、四班（含）以上时，应有独立的建筑基地及室外活动场地。 2、三班（含）以下时，可设于居住建筑物的底层，但具有独立的出入口和相应的室外游戏场地及安全防护设施。
2	医疗卫生设施	社区卫生服务中心、社区卫生站、残疾人康复服务中心	1、方便居民使用。 2、宜设在建筑的一层，并具有良好的通风采光条件，应设置无障碍坡道。如条件限制，设于建筑物二层及以上时，应设置电梯。 3、宜与社区综合服务中心等公共服务设施组合设置。
3	文化体育设施	文化站、文化室、文化中心、图书室	1、同上 1、2、3。 2、公共文化设施总面积户均不低于 0.12 平方米。
		群众性体育运动场地、居民健身场所、社区体育公园、足球场	宜结合住宅区绿地设置，通达性好，方便人群出入。
4	商业服务设施	肉菜市场（生鲜超市）、菜店、药店、小型超市、便利店	1、方便居民使用。 2、噪声和气味对周围环境的影响减至最低程度。
5	金融邮电设施	储蓄所、邮局	1、设在人流集中的场所，便于车辆出入及识别。 2、宜附设于人行方便的临街建筑的首层或人行出入口。
6	社区服务设施	社区综合服务中心、社区党员活动室、社工服务室	1、居民较为集中，方便群众办事、活动的地方。 2、公共服务设施宜组合设置。
		老年人活动室、托老所、老人妇幼活动中心、托儿所、残疾人托养所	1、方便居民使用。 2、宜设在建筑的一层，并具有良好的通风采光条件，应设置无障碍坡道。如条件限制，设于建筑物二层及以上时，应设置电梯。 3、宜与社区综合服务中心等公共服务设施组合设置。 4、养老服务设施总面积每百户不低于 20 平方米。
7	行政管理设施	社区警务室、社区居委会	1、居民较为集中，方便群众办事、活动的地方。 2、公共服务设施宜组合设置。
8	市政公用设施	社会公共厕所	1、方便群众使用。 2、气味对周围环境的影响减至最低程度。
		社会停车场	1、位于主体建筑用地范围之内。 2、出入口应有良好的视野。 3、满足单独管理、使用。
		公交首末站	1、符合公交专项规划要求。 2、满足用地要求，保证功能合理、交通顺畅、安全环保。
		出租车停靠站点	宜设置于人行出入口附近。
		排水泵站	1、宜采用地下或半地下建设方式 2、原则上应用绿化带与居住房屋和公共建筑物隔离

备注：1.配套公建设施应符合国家、省、市的相关法律、法规、规范等文件要求。
2.除上述列举配套公建设施以外，如有其它规定或土地出让合同约定的，视同配套公建设施。
3.以上配套公建设施服务范围为社区级或以上，需移交至指定部门。
属于小区，为满足业主自身要求而配建的垃圾房、配电房、公共厕所、小区物业管理用房、小区业委会管理用房等不纳入本办法的配套公建设施统计和移交范畴。
4. 配套公建设施在不能确定其设施功能时，可标注为配套公建综合用房

附件 2:

配套公建设施建设责任协议书

(参考范本)

甲方:_____ (建设单位)

注册地址:

统一社会信用代码:

法定代表人:

经办人: 联系电话:

乙方:_____ (市财政局或其委托单位、属地政府或其指定部门)

注册地址:

统一社会信用代码:

法定代表人:

经办人: 联系电话:

丙方:_____ (属地政府或其指定部门、属地政府指定使用部门)

注册地址:

统一社会信用代码:

法定代表人:

经办人: 联系电话:

根据《中山市居住用地配套公建设施管理办法》、《土地出让合同》(合同号:)、《中山市建设用地图规划条件》(业务编号:, 项目号:)等规定,在自愿、平等、协商一致的基础上,甲、乙、丙三方就甲方开发建设位于位于区_____(地址)的_____(项目名称)项目(下称本项目)的配套公建设施建设有关问题达成一致意见,签订本协议,三方共同遵守,其中甲方为配套公建设施建设移交方,乙方为配套公建

设施接收方，丙方为配套公建设施使用方，移交使用协议由乙、丙双方另行签订。

一、甲方同意配建项配套公建设施（累计土地面积平方米、建筑面积平方米）无偿移交给政府使用；本项目分期开发建设，甲方承诺本项目各项配套公建设施建设应优先实施（相关政策规定对配套公建设施配建时序进度有特殊要求的，从其规定），并在本项目销售环节主动公开各项配套公建设施的相关内容，其中（根据项目实际情况自行增减）：

第 1 项：（配套公建设施名称），土地面积平方米、建筑面积平方米（以实测面积为准），具体位置详见图；该项配套公建设施按照规划要求配备个汽车车位、个摩托车车位及个非机动车车位无偿移交乙方，上述停车位须在审批的规划总图中进行位置标注，并在配套公建设施表中列明数量；该项配套公建设施在本项目第期中配建，工程开工时间为年月日，竣工时间为年月日；第期总体工程进度完成 50% 时，该项配套公建设施工程进度不低于 50%，第期总体工程进度完成 70% 时，该项配套公建设施工程应 100% 完成；甲方应在取得配套公建设施的规划条件核实批复书之日起 2 个月内，书面通知乙、丙双方进行接收，并在现场进行公示。

二、甲方在本项目中的配套公建设施具体情况，包括但不限于各项配套公建设施名称、用地面积（独立用地时须明确）、建筑面积、设施功能、位置及相关技术要求等，且应在方案报建图中单独标注，其中（根据项目实际情况自行增减）：

第 1 项：

三、本项目各项配套公建设施在本协议第一条约定的各项配套公建设施竣工时间，甲方应在取得配套公建设施的规划条件核实批复书之日起在 6 个月内办理竣工验收并无偿移交给乙方，产权证由甲方负责办至（政府指定部门/单位）名下，办证所产生的税费按规定各自承担。

四、受不可抗力因素（不可抗力指不能预见、不能避免并不能克服的客观情况，主要分 3 类：自然灾害、政府行为、社会异常事件）导致本项目配套公建设施无法如期移交，甲方须于协议约定移交三个月前向乙方提出书面申请，并提供相关佐证依据。经乙方调查且情况属实，并报请配套公建设施权利主体单位批准后，乙方可视实际情况给予甲方适当延长移交日期。因甲方原因导致未按本协议第三条约定时限办理移交的，甲方须根据市场评估价按延期移交配套公建设施的面积向乙方交付租金，甲、乙、丙三方据此签订《配套公建设施建设责任补充协议书》，明确包括但不限于延期移交配套公建设施的名称、面积、租金标准、租金缴付方式等。若政府对本项目配套公建设施租赁标准有其他规定要求的，从其规定。

五、因甲方原因所致，本项目配套公建设施逾期半年仍未按本协议第三条约定移交时限办理移交的，甲方除须按本协议第四条约定缴纳租金外，还须按该配套公建设施市场评估价的 20% 向乙方缴纳违约金。乙方有权将有关情况向相关部门报备。

六、甲方应严格按照本协议的建设要求建设各项配套公建设施，对本项目单项配套公建设施办证后面积不足应配建面积，且差额不大于配建总面积 0.6%（含 0.6%，且不大 50 平方米）的，视为满足配建

要求，甲方不需物业补偿；对本项目单项配套公建设施办证后面积不足应配建面积，且差额大于配建总面积 0.6%（且大于 50 平方米）的，甲、乙、丙三方应追加签订《配套公建设施移交补充协议书》，补足相应移交面积，经确认无可移交配建面积的，甲方须以回购部分物业或其他法律途径补足应配建面积；对本项目单项配套公建设施办证后面积超过配建要求的，甲方应无偿移交给乙方。

七、本项目各项配套公建设施应按照现行的设计、施工及验收相关规范要求进行配建，并满足竣工验收要求。甲方移交乙方的配套公建设施应达到以下标准：

- 1、配套公建设施应相对集中设置，且应有相对独立的对外出入口；
- 2、完善通往本项目的道路、绿化、给排水和强弱电等设施，给排水管和强弱电铺设须按行业建设标准执行；
- 3、建筑外墙须做防水防护处理，保证结构不受水的侵袭，内部空间不受水的危害；
- 4、建筑屋面须做防水防护处理，保证天面及阳台排水顺畅，无积水、无渗漏；
- 5、建筑物内墙身及天花须抹灰批荡，门、窗应零配件装配齐全；
- 6、建筑物内应根据面积及使用功能配套相应的洗手间，并具备排污排水条件；
- 7、梯间、天面及阳台须安装牢固的防护栏，独立占地的配套公建设施须在用地范围周边建设围蔽设施，围蔽设施须配建装配齐全的出入口；
- 8、教育类配套公建设施的围蔽设施及大门应按相关设计规范建设

和安装；

9、教育类配套公建设施需具备的运动场及绿化用地，运动场地应能同时容纳全体学生同时进行课间操；

10、独立占地的配套公建设施须应按照标准要求配置电梯设施；

11、配套公建设施涉及行业建设标准的，从其规定标准执行。

八、甲方须委托监理公司对本项目各项配套公建设施的建设进行监督管理，同时必须按本协议的约定建设各项配套公建设施并保证工程质量。本项目配套公建设施在建设工程质量保修期限内的，按照《建设工程质量管理条例》的相关规定处理。

九、甲方须在本协议约定的期限内，将符合规定的数量及满足竣工验收质量要求的配套公建设施移交乙方，具体事项由甲、乙、丙三方另签移交协议明确。

十、甲方负责处理本项目各项配套公建设施建设施工过程中产生的一切债权债务、侵权或人身损害赔偿等纠纷，并承担相应责任。

十一、本协议由甲、乙、丙三方签章后即生效，本协议如有未尽事宜，经甲、乙、丙三方协商一致，可签订补充协议，补充协议与本协议均具同等效力。

十二、本协议未约定的其他配套公建设施建设责任条款，应按《中山市建设用地配套公建设施管理办法》及相关法律法规执行。

十三、甲、乙、丙方对履行本协议过程中产生的争议应先友好协商解决，未能协商解决的，任何一方有权向乙方所在地有管辖权的人民法院提起诉讼。

十四、本协议一式五份，甲、乙、丙三方各一份，市财政局、市

自然资源局各存一份。

甲方（签字或盖章）：

法定代表人：

乙方（签字或盖章）：

法定代表人：

丙方（签字或盖章）：

法定代表人：

年 月 日

公开方式：主动公开

中山市自然资源局办公室

2022 年 5 月 13 日印发
