

深圳市龙华区政府公共配套设施规划建设 和使用管理实施细则

第一章 总则

第一条 为加强龙华区政府物业资产管理，规范政府公共配套设施的规划、建设、接收和使用，结合本区实际，制定本实施细则。

第二条 本实施细则所称的政府公共配套设施是指房地产和城市更新等社会投资配建的，产权归龙华区政府的配套设施，主要包括社区综合服务用房（含社区党群服务用房、居委会用房、社区服务站、便民服务站、社区管理用房、文化活动用房、图书馆、图书阅览室、展览馆、文化馆等）、社区健康服务用房、养老服务用房（含社区老年人日间照料中心、星光老人之家、老年活动中心等）、社区警务室、幼儿园、公共厕所、垃圾转运站、环卫工具房、再生资源回收站点、社区菜市场、公共停车场（库）、公共充电站、公共连廊、天桥、公共车行（人行）通道等。

第三条 深圳市龙华区政府物业管理中心（以下简称“物管中心”）是区政府物业资产的管理部门，代表区政府对政府公共配套设施实行统一规范管理。

第四条 各行业主管部门依职责对政府公共配套设施的建设和装修设计图纸出具意见，并参与物业验收工作：

区委组织部负责对区级党群服务用房的建设和装修设计

计图纸出具意见并参与验收；

区住房和城乡建设局负责对公共充电站的建筑和装修设计图纸出具意见并参与验收；

区卫生健康局负责对社区健康服务用房的建筑和装修设计图纸出具意见并参与验收；

区民政局负责对养老服务用房的建筑和装修设计图纸出具意见并参与验收；

区文化广电旅游体育局负责对文化活动用房、图书馆、图书阅览室、展览馆、文化馆等文体设施的建筑和装修设计图纸出具意见并参与验收；

区教育局负责对幼儿园的建筑和装修设计图纸出具意见并参与验收；

区公安分局负责对社区警务室的建筑和装修设计图纸出具意见并参与验收；

区城市管理和综合执法局等行业主管部门负责对环卫类用房及设施、再生资源回收站、桥梁（连廊）、人行过街设施等公配的建筑和装修设计图纸出具意见并参与验收；

各街道办事处负责对社区服务用房的建筑和装修设计图纸出具意见并参与验收；

其他行业主管部门或街道办负责对与其职能对应的政府公共配套设施的建筑和装修设计图纸出具意见并参与验收。

第二章 规划和建设

第五条 市规划和自然资源局龙华管理局、区城市更新和土地整备局负责全区政府公共配套设施的规划布点工作。政府公共配套设施的规划配置应根据龙华区未来发展需求，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、市场开发等情况统筹规划，使辖区内政府公共配套设施的建设和配置实现布局合理、规模充足、功能完善、产权清晰、效能集约。

第六条 政府公共配套设施的建设和配置应符合相关法律法规规定，依据现行《深圳市建筑设计规则》相关规定进行配置。

政府公共配套设施的设置和设计应满足其属性和功能的要求，同时应充分考虑采光、通风、层高，以及可视性、易用性和实用率等因素，且有直接对外的独立出入通道。独立占地的政府公共配套设施，应注明用地面积；非独立占地的政府公共配套设施（不含垃圾转运站、再生资源回收站点等）原则上应集中布置并临近商业区、公共广场、公共活动场所等人流较为集中地带，且易于通达。政府公共配套设施应临靠市政道路，确实无法临靠市政道路的，应临靠社区（小区）主干道。

政府公共配套设施的水、电、气、电话、网络、有线电视等设施的管线均按独立抄表到户设计。

第七条 政府公共配套设施应与项目同步规划、同步建设、同步验收交付使用。项目分期开发的，政府公共配套设

施原则上在首期建设和验收。

第八条 政府公共配套设施的规划建设程序如下：

（一）市规划和自然资源局龙华管理局或区城市更新和土地整备局与开发建设单位签订土地使用权出让合同书、补充协议、城市更新项目实施监管协议书及相关许可文件，明确政府公共配套设施的具体内容、建设规模、权属及产权移交方式。

（二）开发建设单位根据《建设用地规划许可证》和土地使用权出让合同书、补充协议及城市更新项目实施监管协议书的要求，完成项目建筑设计，物管中心组织使用单位（或使用单位的行业主管部门）对项目的建筑设计图纸进行初审。

（三）经初审合格的，开发建设单位按照相关标准对项目进行深化设计，形成装修方案，物管中心组织使用单位（或使用单位的行业主管部门）对项目的装修设计图纸进行复审；初审有异议的，退回开发建设单位修改、完善。

（四）经复审合格的，使用单位（或使用单位的行业主管部门）向物管中心出具书面确认意见，物管中心综合意见后，向开发建设单位出具书面意见并在装修设计图纸上确认盖章；复审有异议的，退回开发建设单位修改、完善。

（五）开发建设单位持物管中心的书面意见和已加盖确认章的装修设计图纸到市规划和自然资源局龙华管理局或区城市更新和土地整备局办理《建设工程规划许可证》。

第九条 开发建设单位应严格按照经批准的设计图纸和相关技术规范要求建设政府配套设施，并完成房屋门、窗、

水、电及分户计量设备等安装。

第十条 政府公共配套设施的设计方案经审定确认后不得擅自变更。如开发项目在实施过程中确需进行变更的，应在不降低标准的原则下，将设计方案重新报使用单位（或使用单位的行业主管部门）和物管中心审核。

第三章 接收和委托

第十一条 办理建设工程规划验收前，开发建设单位应向物管中心提出协议移交申请，并提供以下资料（主管部门免于审批的除外）：

- （一）《龙华区公配套设施协议移交申请表》；
- （二）《社区配套和公共服务用房移交意向协议书》；
- （三）《土地使用权出让合同书》以及补充协议；
- （四）建设工程规划许可证、建设工程用地许可证、建设工程施工许可证；
- （五）社区公配物业报建文本、施工图及说明（电子版）；
- （六）身份证明（营业执照、组织机构代码证、法定代表人证明及授权委托书、法定代表人及代理人身份证）。

第十二条 物管中心对开发建设单位提交的书面材料进行审核，资料齐全的，物管中心于7个工作日内组织使用单位（或使用单位的行业主管部门）进行现场查验。

第十三条 经现场查验符合规划设计要求的，使用单位（或使用单位的行业主管部门）向物管中心出具书面确认意

见，物管中心与开发建设单位签订《移交协议书》；不符合要求的，物管中心责令开发建设单位整改。

第十四条 开发建设单位持《移交协议书》到市规划和自然资源局龙华管理局或区城市更新和土地整备局办理《建设工程规划验收合格证》。

第十五条 取得工程竣工验收备案回执后 20 个工作日内，开发建设单位应向物管中心提出实物移交申请，并提供以下资料（主管部门免于审批的除外）：

（一）《龙华区公配套设施实物移交申请表》；

（二）涉及消防、燃气、人防和建筑节能工程专项验收报告、证明文件以及工程竣工验收备案回执等竣工验收资料；

（三）总平面图及各层建筑、装修、水电平面图（竣工图，含电子版）；

（四）建设工程环保验收合格证明文件、建设工程规划验收合格证；

（五）深圳市房屋竣工建筑面积查丈报告；

（六）建筑工程室内环境质量检测报告；

（七）施工单位签署的工程质量保修书；

（八）城建档案接收凭据；

（九）分户汇总表。

第十六条 物管中心对开发建设单位提交的书面材料进行审核，资料齐全的，物管中心于 7 个工作日内组织使用单位（或使用单位的行业主管部门）进行现场验收。

第十七条 经验收符合移交要求的，使用单位（或使用

单位的行业主管部门)向物管中心出具书面确认意见,物管中心、开发建设单位、小区物业公司共同签订《实物移交确认书》,办理物业交接手续;对不符合要求的,责令开发建设单位整改。

开发建设单位持《实物移交确认书》到产权登记机关办理房地产权初始登记手续。

第十八条 有偿移交的,开发建设单位向区住房和建设局提供第三方机构出具的造价咨询相关资料,区住房和建设局对物业价格进行确认,报区政府审定。区政府审定通过后,物管中心与开发建设单位签订《实物移交确认书》,办理物业交接手续。

第十九条 物管中心完成物业接收后,应按照物业的规划用途与区相关主管部门办理委托管理手续,签订《深圳市龙华区政府物业委托管理责任书》和《深圳市龙华区政府物业安全生产责任书》,明确双方权利义务。

第四章 监督检查

第二十条 物管中心在政府公共配套设施的接收过程中,应充分利用各种行政或法律等手段,督促移交单位配合完成政府公共配套设施的接收工作。

第二十一条 对不配合移交工作的建设单位,物管中心可书面建议各职能部门通过以下方式处理:

- (一) 暂缓办理该单位的相关业务;
- (二) 在资质审查时予以扣分或作相关处理;

（三）根据相关职能依法查处；

（四）移交过程中发生争议，双方可协商解决；协商不成的，可按合同约定申请仲裁或向人民法院提起诉讼。

第五章 附则

第二十二条 本实施细则由龙华区财政局负责解释。

第二十三条 本实施细则自 2020 年 2 月 5 日起施行，有效期 5 年。