

中山市自然资源局

中山自然资函〔2022〕656号

中山市自然资源局关于印发《中山市已出让 居住用地配套公建设施管理操作细则》 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《中山市已出让居住用地配套公建设施
管理操作细则》印发给你们，请遵照执行。

中山市自然资源局

2022年7月11日

（联系人：张晓华，联系电话：88268675）

公开方式：主动公开

中山市已出让居住用地配套公建设施 管理操作细则

第一条 总则

为完善我市配套公建设施管理，结合《中山市建设用地配套公建设施规划管理暂行办法》（中规通〔2015〕72号）实施情况，进一步明确各部门职责，规范配套公建设施的配建原则、建设时序、不动产登记、联动监管、变更功能等具体操作，制定本细则。

第二条 适用范围

本细则适用于我市行政区域内，于《中山市居住用地配套公建设施管理办法》（中山自然资函〔2022〕425号）实施之日止，已完成不动产登记，用途为住宅（含商业住宅）的国有出让土地。个人自建住房无需配建配套公建设施。

第三条 基本定义

本细则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、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：《中山市居住用地配套公建设施类别一览表》以下简称《一览表》）、抵缴的住宅、商业及其配建停车位。配套公建设施包括配建建筑和配建用地两部分。依法属建设项目业主共有的部分不列入配套公建设施

统计和移交范畴。

第四条 接收管理

石岐、东区、西区、南区街道办事处教育类配套公建设施及抵缴物业，其不动产登记在市政府（市政府指定部门/单位）名下，其中教育类配套公建设施由属地街道无偿使用。非教育类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（镇街指定部门/单位）名下。

石岐、东区、西区、南区街道以外的其他镇、街的配套公建设施，其不动产登记在街道办事处或镇人民政府（以下简称“镇街”）（镇街指定部门/单位）名下。

配套公建设施意向使用部门向市政府（市政府指定部门/单位）、镇街（镇街指定部门/单位）提出使用申请，经批准后，按照各自职责，依法做好配套公建设施的管理工作。

第五条 部门职责

市自然资源、住房城乡建设、财政等行政主管部门及属地镇街应当分工协作、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。

（一）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。

（二）市、镇街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。

（三）市财政部门负责石岐、东区、西区、南区街道范围内配套公建设施的建设责任协议签订和接收、配合办理不动产登记、联动监管等。

（四）石岐、东区、西区、南区街道负责组织属地内建设项目的配套公建设施评审，形成评审方案，配合市财政部门签订配套公建设施建设责任协议和接收，负责属地内的配套公建设施的使用及监督管理等。

（五）除石岐、东区、西区、南区外其他镇街（镇街指定部门/单位）负责组织属地内建设项目的配套公建设施评审，形成评审方案，签订配套公建设施的建设责任协议，并负责统筹属地内配套公建设施的建设、接收、使用及监督管理等。

（六）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。

第六条 配建原则

建设单位依据土地出让合同的规划条件（以下简称“规划条件”）、所属片区的控制性详细规划（以下简称“控规”）及国家、省公共服务设施要求（公共文化设施及养老服务设施等），进行配建建设，不得采用货币折价方式抵缴。配套公建设施应按宗地管理，不得异地配建，同一建设单位的相邻用地且允许统一开发的，可按一个项目统筹配建。

经建设单位与接收管理部门双方协商同意，接收管理部门或使用部门提出规划条件及控规约定外的配建需求，导致配套公建设施的建筑面积多于应配建面积时，超出部分，接收部门按《配套公建设施建设责任协议书》签订时的建设成本价购买。

第七条 2015 年 8 月 31 日前已出让居住用地的管理

建设单位依据规划条件、控规、国家及省的公共服务设施要求配建，且提供不少于总用地面积的 8%和总住宅建筑面积

的 9%用于配套公建设施。

（一）配建建筑管理

规划条件及控规未约定的、或满足规划条件、控规、国家及省的公共服务设施要求后超出的配建建筑面积，由属地镇街结合需求，与建设单位、接收管理部门、市自然资源部门、使用部门共同协商确定其设施功能，不能确定设施功能时，可标注为配套公建综合用房，其使用功能应在《一览表》范围内。

配建建筑面积不足时，提供住宅、商业无偿抵缴：提供的住宅、商业建筑面积=抵缴的配套公建设施建筑面积。石岐、东区、西区、南区街道办事处原则上以住宅抵缴为主，商业抵缴面积不大于抵缴总面积的 50%。其他镇街可根据属地需求确定住宅、商业的抵缴比例。

（二）配建用地管理

按规划条件及控规配建后所提供配建用地不足时，可依据《配套公建设施建设责任协议书》及建设方案，提供土地权属范围内的公共绿地（包括公园绿地、防护绿地、绿带）、市政道路、广场等进行折算抵缴。

以土地权属范围内的公共绿地、沿路、沿河绿带的整体或部分作为配建用地的，作为配建用地部分的规划经济技术指标（以下简称“规划指标”）（包括容积率、绿地率等）不得纳入项目规划指标计算，该公共绿地、绿带面积不得作为项目绿地，即项目规划指标应扣除抵缴配建用地部分后的净用地面积进行计算。未作为配建用地部分对应的规划指标（容积率无约定的按 1.5）可在该项目净用地中使用。未作为配建用地部分，且容积率未在该项目净用地中使用，由市自然资源部门进行核

对，经接收管理部门同意后，超出部分的用地面积可折算抵缴配建建筑面积，抵缴折算方法如下：**【合同约定容积率*未使用容积率的用地面积】平方米=可抵缴配建建筑面积**，合同约定容积率包含增容后的容积率。

土地权属范围内包含规划市政道路的，市自然资源部门核实该道路的审批手续，属地政府核实是否签订道路补偿协议，已对土地权利人实施容积率或货币补偿的道路不得再将其作为配建用地，不得将其纳入项目用地计算规划指标；未对土地权利人实施征收补偿的，可整体或部分作为配建用地，作为配建用地部分的规划指标不得纳入项目规划指标计算。

以上配建用地面积仍不能满足时，可提供配建建筑或住宅、商业作为抵缴。折算抵缴计算方法如下：**提供的配建建筑或住宅、商业建筑面积=【合同约定容积率*欠配建用地面积】平方米**，合同约定容积率包含增容后的容积率。抵缴的住宅、非独立占地的配建建筑、商业对应的用地面积不计入配建用地计算。

第八条 2015 年 9 月 1 日后出让的居住用地管理事项

建设单位依据规划条件、控规、国家及省的公共服务设施要求配建，项目总住宅建筑面积超过 3 万平方米的（包括 3 万平方米），应提供不少于总住宅建筑面积的 5%作为配建建筑。规划条件及控规未约定、或满足规划条件、控规、国家及省的公共服务设施要求后超出的配建面积，由属地镇街结合需求，与建设单位、接收管理部门、市自然资源部门、使用部门共同协商确定其设施功能，不能确定设施功能时，可标注为配套公建综合用房，其使用功能应在《一览表》范围内。不得以

住宅、商业进行抵缴（国有建设用地配建房除外）。

项目总住宅建筑面积不超过3万平方米的依据规划条件、控规、国家及省的公共服务设施要求进行配建，规划条件及控规未约定，按照国家及省的公共服务设施要求配建，属地镇街有额外配建需求，按配建原则执行。

第九条 规划管理

（一）签订建设责任协议

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管理部门、自然资源部门、意向使用部门等相关单位共同确定项目配套公建设施的总面积、分项面积、设施功能、位置、建设时序及配套停车位数量、位置等相关要求，并形成评审方案。

根据评审方案，建设单位申请与接收管理部门（接收管理部门的委托部门/单位）签订建设责任协议（详见附件2：配套公建设施建设责任协议书[参考范本]）。

包含独立占地的配建建筑的项目，方案须明确配建建筑为独立用地，即地上、地下统一为该配建建筑独用，不得将独立用地的地下部分作为小区共用空间使用（如停车库）。

（二）办理建设工程规划许可证

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。

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。

（三）办理规划条件核实

建设单位向自然资源部门申请办理规划条件核实，自然资源部门应对配套公建设施是否符合设置要求和建设时序进行核实，配套公建设施在房产测量图中明确标注。对未按照规划许可实施的，不予通过规划条件核实。

第十条 配套停车位管理

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无偿移交，并办理不动产登记至接收管理部门，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。

第十一条 建设时序管理

配套公建设施应与项目同步报建、同步建设、同步完成验收。

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。

分期开发的建设项目，每期的建设总量完成 30%时，应完成分期内需移交的厌恶性配套公建设施的配建，期内建设总量完成 50%时，应完成其内配套公建设施的 50%，期内建设总量完成 70%时，应完成期内配套公建设施的全部建设，并应平衡并满足项目总量的建设时序要求。

有特殊或其他特定要求的配套公建设施，从其规定。

第十二条 建设质量监督管理

（一）建设单位应按照建设工程规划许可证及《配套公建设施建设责任协议书》确定的设置要求和建设时序进行建设，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。

（二）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。

第十三条 抵缴住宅、商业的选定方式

在办理预售许可证前，建设单位应与接收管理部门进行协商，按照满足需求、公平公正的原则确定抵缴的住宅、商业。

抽取抵缴的建筑面积不小于应配建配套公建设施不足的建筑面积。

（一）石岐、东区、西区、南区范围内建设项目的选定方式：

1.住宅：由接收管理部门组织市自然资源部门、市住建部门、属地政府、建设单位等按照全面、均衡抽取的原则，在达到预售（现售）条件后以摇珠等随机抽取方式确定，抽取的优先次序为幢（或梯）、层、套，并在所抽取的幢（或梯）相应范围抽取配套车位，市住建部门根据《抽取结果确认书》等，办理抽取以外的预售（现售）商品房许可审批。

2.商业：由接收管理部门组织属地政府、建设单位等按照全面、均衡抽取的原则在达到预售（现售）条件后以摇珠等随机抽取方式确定，抽取的优先次序为幢、层、卡，并在所抽取的楼幢相应范围抽取配套车位，市住建部门根据《抽取结果确认书》等，办理抽取以外的预售（现售）商业设施的许可审批。

（二）其他镇街可根据需求，合理调整，需抽取的可参照执行。

第十四条 不动产登记管理

（一）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、规划条件核实确认书及经规划核实的图纸标注内容办理配套公建设施的首次登记，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，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。

(二)独立占地配建公建设施(包括配建建筑及无上盖建筑的配建用地),在规划条件或建设工程规划许可证中已明确其设施名称、用地范围、坐标信息、用地面积、建筑面积的,由自然资源部门依规划条件核实确认书及经规划核实的平面图所示用地范围和土地面积办理土地分割登记手续无需提交用地分割文件。土地分割登记后,独立占地的配建建筑按规划条件核实确认书及经规划核实的图纸要求办理首次登记,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资料办理独立占地建筑、用地转移登记。办理转移登记不再审核土地开发投资进度及土地闲置问题。

(三)地上部分为独立用地范围的配套公建设施,其对应的地下部分为小区共用空间(如停车库等)时,地上部分按照规划条件核实确认书及经规划核实的图纸标注的用地范围,办理配套公建设施首次登记及转移登记。

第十五条 误差管理

配套公建设施面积以不动产登记面积为准,对办证后配套公建设施面积不足的项目,且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。对办证后配套公建设施面积不足且差额大于应配建总面积 0.6%(或大于 50 平方米)的,接收管理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,建设单位应与接收管理部门进行协商,以回购部分物业或其他法律途径,补足应配建面积。对办证后配套公建设施面积超过应配建要求的,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。

第十六条 移交管理

配套公建设施工程完成竣工验收后，建设单位应按照规定进行竣工验收备案。除抵缴配建建筑面积的住宅外，配建建筑以毛坯标准移交，有装修需求的设施，接收管理部门应在签订《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。

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建设工程规划条件核实批复书之日起 2 个月内，书面通知对应的接收管理部门接收，并在现场进行公示。

各级接收管理部门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配套公建设施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接收管理部门。

第十七条 管理维护

需移交的配套公建设施，在完成移交前，即办理不动产转移登记至接收单位名下视为移交完成，由建设单位负责管理维

护，并承担所需费用，移交完成后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。

配套公建设施（一览表）和配套公建综合用房不列入建设单位移交物业管理公司管理范围，由接收管理部门负责管理维护；其余抵缴的住宅、商业及其配建停车位等物业由小区物业管理公司配合接收管理部门管理、维护，物业管理费根据所在镇街实际情况，经协商一致后执行。

第十八条 联动监管机制。

对于因配套公建设施建设问题未通过规划条件核实的，自然资源部门应在核实未通过的五日内将情况通报住建部门及接收管理部门，住建部门应在商品房预售许可、商品房预售款监管等环节与自然资源部门形成联动监管。

第十九条 变更管理

因片区人口入住率低等客观原因，导致配套公建设施闲置的，在不改变原控规、原规划条件、原建设工程规划许可证、原不动产登记证书的情况下，可调整配套公建设施的使用功能。

变更配套公建设施的使用功能应满足以下条件：

- 1.控规及规划条件约定的公益性设施可变更其他公益性设施功能；
- 2.控规及规划条件约定外的公益性或非公益性设施可变更为《一览表》内设施功能；
- 3.各类调整须经属地镇街同意；

4.各类调整须通过合理性论证。

变更配套公建设施使用功能由属地镇街提出申请，通过以下程序办理：

1.属地镇街或镇街指定部门/单位以专家评审和相关部门联审等论证形式，充分论证其变更后使用功能的合理性，论证内容应包括核定国家、省、市相关规范（消防、安全、环保等）、规章、技术标准的要求，核定变更功能后是否符合控规内公服设施、交通影响等的要求；

2.评审通过后应现场公示，公示期不少于 20 天；

3.通过论证、公示程序后，属地镇街或镇街指定部门/单位与变更功能后的使用部门签订使用责任协议书，如为属地镇街自用，以属地镇街书面文件作为使用责任协议书。

4.属地镇街应对变更功能的设施定期监督其使用情况，当片区人口达到原控规论证规模，或其他原因需恢复其原功能时，再次完成论证—公示—解除协议的程序后，恢复其原功能。

第二十条 本细则于发布之日起正式实施，与原《中山市建设用地配套公建设施规划管理暂行办法》（中规通〔2015〕72号）同时使用，《中山市建设用地配套公建设施规划管理操作细则》（中规通〔2016〕70号）废止。同时使用文件与本细则不符处以本细则为准。本细则实施之日止，已签订《配套公建设施建设责任协议书》或已抽取确定配套公建设施（含抵缴配套公建设施）的，按原《配套公建设施建设责任协议书》或抽取结果确认书执行。本细则施行过程中，国家、省新出台与本细则不一致的，从其规定。

附件 1:

中山市居住用地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、位于项目用地范围之内。 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。
		排水泵站等基础设施	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，为满足本小区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列入本细则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