

# **市政府关于印发《启东市新建住宅区配套用房管理规定》的通知**

各镇人民政府，各园区管委会，各街道办事处，市各委办局，市各直属单位：

《启东市新建住宅区配套用房管理规定》已经十八届市政府第52次常务会议审议通过，现印发给你们，请认真贯彻执行。

启东市人民政府

2025年12月31日

(此件公开发布)

# 启东市新建住宅区配套用房管理规定

**第一条** 为规范住宅区配套用房建设，理顺住宅区配套用房权利归属，维护各产权人合法权益，根据《中华人民共和国民法典》《中华人民共和国城乡规划法》《中华人民共和国城市房地产管理法》和《江苏省物业管理条例》等法律法规，结合我市实际，制定本规定。

**第二条** 本规定适用于启东市行政区域内新建住宅区配套用房规划、建设、使用、管理等工作。

**第三条** 本规定所指配套用房，是指为保障城市功能、满足住宅区居民生活需要所建设的具有一定面积的功能用房或设施，包括教育、医疗卫生、文化体育、社会服务、行政管理等配套用房。

**第四条** 下列配套用房根据土地出让合同（土地划拨决定书）或规划条件约定由开发建设单位建设，建成后无偿移交且产权归属政府所有，接收管理单位可直接向不动产登记机构申请办理相应不动产的首次登记手续：

（一）教育设施、行政管理与社区服务设施。教育设施包括中学、小学、幼儿园等；行政管理与社区服务设施包括街道办事处、街道综合服务中心、社区办公及综合服务用房等；

（二）医疗卫生设施。包括社区卫生服务站所、托育服务用房等；

(三)文化体育设施。包括综合文化活动中心、全民健身活动中心等；

(四)社会福利与保障设施。包括养老服务用房等；

(五)市政公用设施。包括公共厕所、为所在区域服务的垃圾转运站、环卫作息点等。

**第五条** 下列配套用房通过法律规定、土地出让合同约定、开发建设单位承诺等方式归全体业主共有：

(一)物业管理用房及为业主服务的配套设施。物业管理用房含门卫室等；为业主服务的配套设施包括水泵房、通信机房、消控中心、控制室、非机动车停车库、供配电房、开闭所等；

(二)仅供所在项目业主使用的生活垃圾收集站、垃圾分类屋（亭）、快递服务用房等；

(三)其他依法属于全体业主共有的配套用房。

**第六条** 未按照本规定第四条、第五条约定配套用房产权归属的，按有关法律法规确定；法律法规无相关规定的，依照开发建设单位与业主的约定确定。

**第七条** 市自然资源和规划部门根据职责范围负责出让和划拨土地规划条件内配套用房规划要求、规划实施情况监督、不动产登记。

市数据部门根据职责范围负责配套用房的规划审批、规划条件核实。

市住房城乡建设部门根据职责范围负责配套用房建设工程质量、房产交易的监督管理。

市委社会工作部及市卫生健康、教育体育、民政、交通运输、城市管理、文广和旅游等部门按照职权范围在规划阶段和竣工验收时根据需要提出意见。

各相关部门以及各镇（园区、街道）政府根据各自的职责，共同做好住宅区配套用房的规划、建设、使用、管理工作。

住宅区项目所在各镇（园区、街道）为无偿移交并归属政府所有配套用房的接收管理单位和产权登记单位（法律法规规章等另有规定的除外），负责本区域内相关公共配套用房的统计造册、不动产登记申请、使用管理等。

**第八条** 住宅区配套用房应当与所在项目同步规划、同步设计、同步施工、同步验收交付。

**第九条** 市自然资源和规划部门在组织编制详细规划时，应当明确住宅区配套用房用途、规模、用地面积、用地位置等内容。

住宅区建设项目土地使用权出让或划拨前，市自然资源和规划部门应当对居住区配套用房的种类、内容、用地规模、用地位置、权属等规划提出意见。

鼓励在社区内集中配建本规定第四条所列配套用房，配建面积应不低于社区内规划人口配置标准。

**第十条** 市自然资源和规划部门应当将归属政府所有的配套用房建设、移交等要求，纳入国有建设用地使用权出让公告、出

让合同或划拨决定书等文件予以约定。

**第十二条** 住宅区规划条件中明确配套用房的，在审查建设工程设计方案时，应征求市卫生健康、住房城乡建设、教育体育、民政、交通运输、城市管理、文广和旅游等部门及所在镇（园区、街道）意见。

**第十三条** 在住宅区项目规划条件核实时，对未按照要求建设配套用房的，不予通过规划条件核实，项目开发建设单位不得组织竣工验收。

**第十四条** 住宅区项目开发建设单位、设计单位应当按照出让合同、划拨决定书及规划条件要求，开展配套用房设计、建设，规范配套用房名称表述及方案设计，不得擅自降低标准、改变功能。

**第十五条** 应当移交政府或属业主共用的配套用房不得纳入预（销）售范围。

**第十六条** 无偿移交并归属政府所有的配套用房经验收合格后，开发建设单位应在竣工验收备案后30个工作日内向所在镇（园区、街道）移交（法律法规规章等另有规定的除外），移交时移交双方签订移交协议，开发建设单位应提供配套用房的建设工程竣工验收备案表、房产面积实测报告、规划核实合格通知书以及其他不动产登记所需的相关材料，作为移交协议附件一并移交接收单位。

接收管理单位必须严格按照规划批准用途使用配套用房，不

得闲置和擅自改变其使用性质。

**第十六条** 属全体业主共有的配套用房，项目开发建设单位在申请不动产首次登记时，应当一并申请配套用房产权登记，由不动产登记机构在不动产登记簿上予以记载。

属全体业主共有的配套用房，产权应登记到全体业主名下，由业主委员会与开发建设单位办理移交手续。未成立业主委员会的，先由物业服务单位与开发建设单位办理移交手续，市住房城乡建设部门负责监督指导；在业主委员会成立后，再由业主委员会与物业服务企业办理移交手续。

**第十七条** 不动产登记机构在办理配套用房产权登记手续时，应当在不动产登记簿上注明规划用途。

住宅区配套用房不得挪作他用。

**第十八条** 本规定自2026年2月1日起施行，有效期至2031年1月31日。

---

抄送：市委各部门，市人大办、政协办，市监委，市法院、检察院，市人武部，市各人民团体。

---

启东市人民政府办公室

2025年12月31日印发