

《南通市市区新建住宅区配套用房管理暂行规定》

规范性文件后评估报告

责任单位：南通市住房和城乡建设局

第三方评估单位：江苏众瓴律师事务所

二〇二四年七月

目 录

一、前言	1
二、后评估工作基本概况	3
（一）法律依据	3
（二）工作过程	3
三、评估内容	8
（一）总体评估	8
（二）分项评估	10
1.合法性评估	10
2.合理性评估	13
3.协调性评估	16
4.可操作性评估	17
5.立法技术性评估	18
6.绩效性评估	18
四、评估结论及建议	47
（一）评估结论	47
（二）建议	48
附件一 后评估工作方案	52
附件二 调查问卷及分析	57
附件三 实地调研照片	92
附件四 座谈会材料	120
附件五 专家论证会材料	142

《南通市市区新建住宅区配套用房管理暂行规定》 规范性文件后评估报告

一、前言

随着城市规划管理水平的提高，合理规划和有效管理住宅区配套用房已成为城市可持续发展的重要内容，在住宅区大规模开发建设的热潮中，其配套设施建设与居民宜居要求息息相关，配套用房的规划、建设、移交和使用管理成为业主们重点关注的内容之一，对促进社会和谐稳定、提高政府公共服务水平和宜居环境建设具有举足轻重的作用。中共中央、国务院《关于进一步加强城市规划建设管理工作的若干意见》明确提出，要健全公共服务设施，配套建设中小学、幼儿园、超市、菜市场，以及社区养老、医疗卫生、文化服务等设施，大力推进无障碍设施建设，打造方便快捷生活圈。

为解决已建成住宅小区部分配套用房权属不明、管理模式多元化等问题，2013年南通市人民政府印发《南通市市区新建住宅区配套用房管理暂行规定》（通政规〔2013〕6号）（以下简称《规定》），该规范性文件在省内属首创，对住宅区内三类配套用房的权属性质、移交使用、监督管理等作出明确规范，强调新建住宅区配套用房应与住宅项目同步规划、同步配套建设、同步交付使用。2020年市政府对规范性文件开展清理工作，发布了《关于公布规范性文件和规范性文件清理结果的通知》（通政发〔2020〕37号），明确《规

定》为继续有效的规范性文件。《规定》施行以来，对市区配套用房管理工作发挥了积极作用，既有利于理顺政府与企业和业主间的关系，有效解决一些矛盾和纠纷，也有利于政府充分发挥对社会公益性用房的资源调配，为居民更好地提供学前教育、社区养老、社区医疗、市政公用等服务。然而《规定》已施行十年，期间也并未评估过，需要结合调查掌握的具体实施情况，对《规定》的制度内容进行后评估，考虑是否需要对《规定》个别滞后性条款予以修改，以确保社会资源得到合理利用，提升住宅区整体品质和吸引力，使本市从住有所居向住有宜居迈进。

二、后评估工作基本概况

（一）法律依据

《江苏省行政规范性文件管理规定》（省政府令第158号）、《南通市行政规范性文件管理办法》（通政发〔2023〕28号）均规定行政规范性文件有效期届满的3个月前，制定机关应当组织起草单位或者实施单位对其有效期是否需要延续进行评估。

南通市人民政府办公室《关于进一步做好市政府规范性文件后评估工作的通知》（通政办发〔2015〕5号）第三条第一款规定“市政府规范性文件符合下列情形之一的，后评估实施机关应当开展后评估工作：（一）实施满3年以上（含）未进行评估的”；第三条第二款规定“根据实际需要，市政府法制办可以提出年度市政府规范性文件后评估项目”。

《规定》自2014年2月1日起施行，至今已满3年以上未进行评估。2024年3月17日，南通市人民政府办公室也发布《关于开展2024年度市政府行政规范性文件后评估工作的通知》，将《规定》列为2024年度市政府规范性文件出台后评估项目清单，故《规定》应当进行后评估。

（二）工作过程

1. 准备阶段

（1）成立评估小组

为保证后评估工作的顺利进行，确保评估效果，南通市住房和城乡建设局成立了《规定》后评估小组，由局主要领

导任组长，局分管领导担任副组长，局法规处、房地产市场监管处主要负责人为小组成员，从组织上保障了后评估工作的顺利开展。

（2）委托第三方机构进行评估

为了保证评估结论的客观性、公正性和专业性，南通市住房和城乡建设局根据《市政府办公室关于进一步做好市政府规范性文件后评估工作的通知》（通政办发〔2015〕5号）第六条规定，通过公开招标，委托第三方机构江苏众瓴律师事务所负责具体开展《规定》评估等工作，并按照规定将委托情况向市司法局备案。

（3）制定评估工作方案

根据《市政府办公室关于进一步做好市政府规范性文件后评估工作的通知》（通政办发〔2015〕5号）第二条规定，评估小组制定了后评估具体工作方案，明确了这次评估工作的评估目的、评估对象、评估方式、评估步骤等内容，保证《规定》后评估工作的顺利进行。（详见附件一）

2.评估实施阶段

此次评估活动主要通过文献研究、问卷调查、实地调研、召开座谈会等方法，为后评估工作提供相关评估意见和素材。

（1）文献检索

对《规定》实施以来相关会议纪要、文件报告进行详细的梳理和分析，将实证研究中的发现与上述资料进行对照，以增强评估的说服力。同时将《规定》与上位法、同位阶相关文件比较，分析其合法性、协调性，并与其他地区住宅区

配套用房管理的立法进行比较，进行综合研究。

（2）问卷调查

为了充分做好基础调研工作，评估小组采用问卷调查的方式开展了调研，在结合《规定》内容具体分析利益相关方的基础上，确定了四类调查对象——社会公众、社区居委会、房地产开发企业以及物业服务企业，合理有效地设计了四类调查问卷，使问卷内容更具有针对性，能够充分反映客观情况。2024年5月23日，评估小组将四类问卷电子版在市住建局官网挂网公示，方便各类主体扫码填写，广泛收集意见，更好地了解各类主体对《规定》的熟悉程度，对《规定》内容全面性、适用性、可操作性等进行评价。（详见附件二）

（3）实地调研

为了全面获得第一手信息，分析了解《规定》在施行过程中存在的实际困难和问题，评估小组于2024年5月29日至6月10日前往中南世纪城、尚海湾、上林苑、绿地新都会、世伦名苑、世纪东城、尚海城、永怡家园、星苏花园等《规定》施行以来新建的200多个小区（含商品房、安置房小区）、84个新建小区所在的社区居委会以及部分物业服务企业开展实地调研，同时请调查对象当场填写调查问卷，调研内容包括了解配套用房的建设、移交、使用和管理现状，了解配套用房相关权属纠纷等，分析其存在的问题，并提出相应改进建议，从而确保评估工作的实效性。（详见附件三）

经过调研，绝大部分配套用房是按照规划要求和标准建设，物业、社区的管理用房移交到位，商业配套用房也较为

完善，能够满足居民的日常生活需求。但也发现个别配套用房还存在移交对象不明、移交不够及时、配套房屋闲置、配套功能不能满足需求等问题，如闸东社区管辖的安置房小区，其物业管理用房移交对象不明，需明确移交对象是崇城物业（崇川区统一的总物业公司）还是小区物业等。

《规定》是民政、商务、卫健委等行政主管部门建设、使用、维护和管理配套用房的重要依据，也是相关职能部门对配套用房进行监督检查并责令相关当事方整改的法律支撑，部分受访群众也希望加大对《规定》的宣传，对限制性条款适时进行调整，为业主创造更加美好的居住环境。

（4）召开座谈会

为了切实提高《规定》立法后评估的科学性，评估小组于2024年6月5日邀请了市教育局、民政局、资规局、城管局、商务局、文广旅局、卫健委、体育局、邮政管理局等部门和区住建部门、房地产开发企业代表、街道社区代表和业主代表，召开专题座谈会。通过座谈，评估小组充分了解《规定》的实施情况、实施过程中出现的问题和面临的挑战等。各方提出的宝贵意见为评估小组的调查和研究提供了方向。（详见附件四）

（5）立法比较分析

为评估《规定》的合法性，评估小组将《规定》与《福州市人民政府关于居住区公共配套设施规划建设和使用管理的意见》、《三河市新建住宅小区配套公共服务用房建设和管理办法》、《盐城市新建住宅小区配套建设社区养老服

务用房的规划、建设、验收、不动产登记和交付管理实施办法（试行）》等进行了立法层面的横向比较。为了考量《规定》制度设计的合理性，评估小组还将《规定》与国家、省级层面的法律文件，如《中华人民共和国民法典》、《中华人民共和国城市房地产管理法》、《中华人民共和国城乡规划法》、《不动产登记暂行条例》、《物业管理条例》、《江苏省物业管理条例》等进行了纵向比较。

3.评估报告形成阶段

（1）初步论证和报告起草

在收集相关统计数据和意见、建议之后，评估小组开展了内部讨论，对评估报告的起草、评估结果的立论等问题进行了探讨，在汇总、归纳、分析调研意见与建议的基础上，着手起草评估报告。

（2）召开专家论证会

2024年6月25日，评估小组主持召开了《规定》规范性文件后评估专家论证会，邀请了相关领域的理论和实务专家参会，听取了各位专家和相关领导对于评估报告初稿的意见和建议。（详见附件五）

（3）形成正式评估报告

评估小组根据专家论证会提出的意见和建议对评估报告进行修改完善，形成正式评估报告。

三、评估内容

（一）总体评估

在文献研究、调查问卷、实地调研、召开座谈会的基础上，评估小组经充分讨论后一致认为，《规定》的制度内容符合党的十九大报告提出的“使人民获得感、幸福感、安全感更加充实、更有保障、更可持续”的内容，进一步满足了人民向往美好生活、建设幸福美好家园的需要，符合南通城市规划发展管控的实际需求，在规范新建住宅区配套用房建设和管理方面发挥了积极作用，整体可以满足南通市区现阶段新建住宅区配套用房管理工作需求，故《规定》制定及其实施情况的总体评估结论为“较好”。具体包括：

1.关于制定目的的实现程度

《规定》制定目的是加强市区新建住宅区配套用房管理，维护业主、企业的合法权益和国家利益。从调查问卷的结果看，有 70.89%的受访者认为《规定》的制定能够实现立法目的。从部门座谈会的情况来看，参会单位等都认为《规定》在客观上对市区新建住宅区的配套用房具有较好的管理作用，基本实现了出台时的制定目的，能够确保配套用房顺利移交，充分发挥其功能，提升人民群众居住环境的舒适度和便利性。但在操作性和实效性上仍然存在一些问题。

综合来看，《规定》制定目的实现程度好于基本实现，但是尚未完全实现，处于基本实现与完全实现之间的状态。因此其评估结果以“较好”为宜。

2.关于主要规定的落实情况

为了确保市区住宅区配套用房管理工作的制度化、规范化和有序化，《规定》规定了配套用房从规划建设、移交备案和使用管理的全流程管理制度。

（1）规划建设。《规定》明确了三类配套用房的权属性质、与住宅项目“三同步”原则以及地块出让要点、规划设计方案中同步明确配套用房指标等内容。

（2）移交备案。《规定》明确了非营业性配套用房一并申请登记制、物业服务企业代为管理的登记备案制等内容。

（3）使用管理。《规定》明确了开发建设单位禁止性行为、相关职能部门管理职责等内容。

从调研情况来看，这些制度规定为配套用房管理提供了坚实的基础，在未来新建住宅区配套用房管理工作中，仍然有继续保留和持续推进的必要，但在权属界定、规划选址等方面也存在进一步加强的空间。

综合来看，《规定》的主要规定已经落实到位，且发挥出重要作用，因此其评估结果以“较好”为宜。

3.关于对社会管理产生的作用

从调研情况来看，《规定》实施十年以来，在规范市区配套用房管理工作，创造良好人居环境，提升城市品位等方面发挥了良好的作用。主要体现在两个方面：一是有效规范了市区配套用房管理活动，加强对社区卫生、养老、邮政等配套用房的管理力度；二是基本实现了合理规划配置配套用房建设、维护现有配套用房建设成果的目标。

综合来看,《规定》通过规范配套用房管理,在很大程度上对市区的住房管理、城市风貌产生了积极的作用,因此其评估结果为“较好”。

4.关于社会认可度

从调研情况来看,本次社会调查统计结果显示,作为针对性较强的规范性文件,普通民众对《规定》的知晓度总体上偏低,但同时,调查结果也显示《规定》的总体社会认可度比较高。受访者和参加座谈的部门普遍认为,《规定》的制定目的基本实现;相关行业主管部门较好地履行了《规定》所赋予的各项职责。受访者基本上对南通市市区新建住宅区配套用房的界定分类、规划建设、权属登记、移交管理都予以了积极肯定的评价。

综合来看,《规定》的社会认可度“较高”。

(二) 分项评估

结合本次立法后评估的目的及《规定》的具体情况,着重从合法性、合理性、协调性、可操作性、立法技术性、绩效性六个方面进行逐项评估。

1.合法性评估

合法性评估,是指通过文义解释法、目的解释法、比较分析法等比较分析方法,审查《规定》是否违反其上位法律法规和规章的立法宗旨、指导思想、基本原则以及具体规定。通过梳理,《规定》的上位法及主要政策文件包括:

- (1) 《中华人民共和国民法典》(2021年1月施行)
- (2) 《中华人民共和国城市房地产管理法》(2019修)

正)

(3) 《中华人民共和国城乡规划法》(2019 修正)

(4) 《城市房地产开发经营管理条例》(2020 第二次修订)

(5) 《物业管理条例》(2018 修正)

(6) 《不动产登记暂行条例》(2024 修订)

(7) 《不动产登记暂行条例实施细则》(2019 修正)

(8) 中共中央、国务院《关于进一步加强城市规划建设管理工作的若干意见》(2016 年 2 月施行)

(9) 《江苏省城乡规划条例》(2019 修正)

(10) 《江苏省物业管理条例》(2021 修正)

(11) 《南通市住宅物业管理条例》(2022 修正)

合法性评估主要包括以下三个方面:

一是《规定》制定主体及制定权限合法。为加强新建住宅区配套用房管理的需要,南通市人民政府制定《规定》,原南通市住房保障和房产管理局为起草部门。《规定》属于政府规范性文件,根据《江苏省行政规范性文件管理规定》(江苏省政府第 158 号令)第四条的规定,地方各级人民政府、县级以上地方人民政府所属工作部门可以制定行政规范性文件。因此,南通市人民政府作为设区的市一级人民政府,对南通市市区配套用房管理事项,有权制定行政规范性文件。《规定》制定主体及制定权限合法。

二是《规定》内容合法。《规定》起草主要依据是《中华人民共和国民法典》(原《物权法》内容已被《民法典》

承继)《中华人民共和国城市房地产管理法》《中华人民共和国城乡规划法》等法律法规,进一步明确了配套用房的基本范畴、权属类别、规划登记要求以及政府职责等内容,借鉴吸收了《物业管理条例》《不动产登记暂行条例》(原《房屋登记办法》内容已被《不动产登记暂行条例》承继)《江苏省物业管理条例》等有关内容,确保市区住宅区配套设施有效管理,充分发挥其功能。

《规定》第五条规定非营业性配套用房所有权属全体业主所有,开发建设单位须无偿移交,符合《民法典》第二百七十四条建筑区划内其他公共场所、公用设施和物业服务用房属于业主共有的规定以及《江苏省物业管理条例》第三十五条新建住宅物业管理区域内的物业服务用房无偿移交的规定。《规定》第八条规定新建住宅区配套用房应与住宅项目同步规划、同步配套建设、同步交付使用,符合《江苏省物业管理条例》第三十九条第二款第三项建设单位交付新建住宅小区时,教育、邮政、医疗卫生、文化、体育、环境卫生、养老服务、社区服务以及人民防空等公共服务设施已按照规划设计要求建成的规定。

经对照前述上位法与相关政策,《规定》制定之时,内容符合法律法规、规章的规定,没有发现违规违法扩张权力、减免应有责任、新设行政许可等情况,与现行法律法规不矛盾,不抵触,内容具备合法性。

三是《规定》制定程序合法。原南通市住房保障和房产管理局高度重视《规定》的起草工作,在起草过程中对该文

件制定的必要性和可行性进行了研究论证，对住宅区配套用房成熟的管理工作经验进行固化，对所要解决的主要问题、相关制度和重点工作进行了调研论证，形成了《规定》（征求意见稿）。在此基础上广泛征集了相关职能部门的意见和建议，又结合组织实地考察学习的结果，对《规定》作了进一步修改完善，形成了《规定》（送审稿）。在严格按照规定经过法制审核后，经南通市十四届人民政府第 22 次常务会议审议通过，自 2014 年 2 月 1 日起施行，以“通政规〔2013〕6 号”文件的形式向社会公布。

《规定》制定的程序严格执行了省、市行政规范性文件制定的相关规定，按照立项、起草、审查、决定、公布、备案等所有规定的程序进行，不存在违反法定程序的情形。

综上所述，《规定》的制定主体、制定权限、制定程序均符合法律规定。

2. 合理性评估

合理性评估，是指综合运用价值判断法、规范分析法、实证论证法等方法对《规定》中所规定的内容是否能体现公平、正义、效率等法治价值；制度设计是否合理；是否与相关制度相协调、配套等问题进行评估。

从评估调研结果来看，《规定》立法设计上较为合理，从实际出发反映市区配套用房规划、建设、交付和管理的需要，注重协调社会各方的有序参与，各项制度的制定与实施具有必要性和可行性，能够结合南通地区的实践经验和实际情况，具有制度的合理性。具体来说：

(1) 三类用房，权属明确。《规定》第四条规定新建住宅区配套用房按照用途分为非营业性配套用房、营业性配套用房和社会公益性配套用房，这三类用房分别属于业主、投资者、政府三个不同的主体。《规定》施行前，市区的配套用房只提单个项目，比如传达室、配电房、垃圾房、幼儿园、菜市场等，未经归类，十分零散，难以通过规划用途判断权属。而《规定》将配套用房分为三类，规划用途一目了然，其权属也容易分辨，业主也可以根据配套用房的规划用途就可将其归类并判断权属，从而有效解决部分配套用房历史遗留问题。

(2) 多重约束，保障建设。《规定》第十条规定住宅区规划设计的配套用房种类、规模、权属等，应在地块出让前的规划设计要点中予以明确并作为出让条件之一。第十一条规定开发建设单位在报批规划设计方案以及商品房预售申请许可时应当在相关文件中注明配套用房的具体情况，这一规定使配套用房的管理能从源头抓起，有助于规划、审批等部门以及其他相关方对项目的整体功能布局有清晰的认识，确保项目的规划设计方案更加科学、合理，为项目的顺利实施和后续运营提供有力保障。

(3) 两类用房，必须移交。配套用房建设完毕后，接下来就面临移交问题，《规定》第十五条对此亦有明确。营业性配套用房由于其产权归属于投资者，不存在移交问题。非营业性和社会公益性配套用房建成后，开发建设单位应依据权属分类进行移交，属于全体业主共同所有的配套用房，

移交业主大会或业主委员会实施管理，未成立业主大会的物业服务企业代为管理并向主管部门备案。属于政府的，移交属地政府指定部门或单位履行管理职能。通过明确移交对象和程序，可以确保各方权益得到保障，促进移交工作的顺利进行。

虽然《规定》具有上述的合理性，但《规定》已经施行十余年，从实践效果和调研反馈来看，稍有欠缺，因此《规定》有一些需要完善之处。主要是：

（1）关于新型配套设施性质不明确的问题。《规定》第五条至第七条对配套用房的性质、种类和移交进行了明确，而随着时代的发展，出现大量新型配套设施，不在明确需要移交的范围内；对配套设施的定义及类别界定存在模糊情况，制约了配套设施移交管理和使用。如对治安联防站、新能源汽车充电设备、公益性车位等新型配套设施的性质、种类和移交有争议，建议在规划设计要点中明确各类配套设施的权属单位。

（2）关于部分配套用房规划布局合理性的问题。《规定》明确住宅区配套用房规划设计应当符合城市规划要求以及相关行业管理规定，但在城市规划建设早期，各开发单位分散建设，造成了市区内配套设施不成规模、管理分散，这也进一步导致部分配套设施出现供需不平衡的问题。另外，结合座谈会反馈意见，建议优化垃圾房、配电房、建筑垃圾堆放点配套用房的规划选位，楼层设置上更加便民利民。

(3) 关于配套用房验收不同步的问题。《规定》第七条明确了开发建设单位应当将社会公益性配套用房无偿移交给政府下属部门或者单位管理，但根据座谈会部门反馈，实践中相关职能部门只参与配套用房规划设计方案的审查，不参与配套用房建设后的验收环节，导致相应主管部门无法全面掌握配套用房的相关情况，建议在《规定》中明确部门职责分工，要求主管部门和审批部门联合验收。

3.协调性评估

协调性评估，是指《规定》与同位阶的规范性文件、配套的规范性文件以及国家政策是否存在冲突，建立的配套制度是否完备、互相衔接。

国家层面至今未出台针对住宅区配套用房管理的专项规定或者政策文件，《规定》为省内首创。《规定》在制定时详细统计并分析了解了南通市区配套用房的现状，具体内容与后续出台的2016年中共中央、国务院《关于进一步加强城市规划建设管理工作的若干意见》、2018年住房和城乡建设部《城市居住区规划设计标准》（住房和城乡建设部公告2018第142号）等规定相衔接。《规定》施行时，市政府还专门印发了《关于新建居住小区公益性服务设施配套建设会议纪要》（2014年市政府会议纪要第13号），对住宅区内各类配套用房的规划建设和管理进行明确，特别是对配套范围、配套标准、配建程序、配建监管、配建移交等作出了明确规定，推动了《规定》相关内容的更好落实。

因此，《规定》立法时与行政规范性文件、国家和省的

相关政策之间不存在不协调的问题，相关配套制度完备且互相衔接。

4.可操作性评估

可操作性评估，是指法律规则、具体制度设计能够得到具体执行和遵守，包括职权划分是否清晰、制度是否简便易于操作、是否符合本地实际情况等。

《规定》对配套用房性质种类、规划建设、登记备案、移交使用、监督管理以及部门职责等方面都作出了具体规定，基本制度切合南通发展实际，所设定的制度在实践中大多得到了有效地落实，同时具备一定的提升空间，体现了较高的专业性。

《规定》实际上是通过明确各类配套用房的权属性质，达到维护各方利益主体合法权益的目的。一方面，业主不再为营业性配套用房和社会公益性配套用房买单，购房成本降低，另一方面，建设单位开发土地不再为所有配套用房买单，只需根据权属划分承担相应部分。此外，社会公益性配套用房权属归政府，也有利于为业主提供更优质的公共服务。

但结合调研情况来看，《规定》部分条款在实务中不易落实，有关规定可操作性有待加强，需要结合实际做进一步修改完善。比如关于配套用房应收未收的问题，《规定》第五条明确开发建设单位应当将非营业性配套用房无偿移交给小区业主，但由于公厕、垃圾房等配套用房接收后需投入相应的人力物力财力，给接收方造成很大的成本和负担，导致部分接收方对于配套用房接收不积极、不主动，也没有第

三方单位督促监管，造成部分配套用房至今未移交。同时配套用房办理权属登记需要缴纳房产税，而社会公益性配套用房属于政府所有，在缴纳税收时也涉及到政府内部财务管理和资金分配的问题。

综合来看，《规定》的主要内容多数已经落实到位且发挥出重要作用，但在配套用房移交工作的操作性方面还存在改进和提升的空间。

5.立法技术性评估

立法技术性标准，是指规范性法律表达，包括立法内容是否完整，立法的要素是否齐全、完备，立法的体例安排是否规范和统一，立法语言的运用是否准确、严谨和简明等。

《规定》是省内第一部专门用于加强新建住宅区配套用房管理的规范性文件，共十八条，不设章节，立法技术具有用语表达比较规范、逻辑较为严密、结构合理的特点，通过分析条文用语，比对条文之间的关系，可以看到《规定》在框架体系、条文表述等方面均符合立法要求，在上位法的框架下对配套用房的规划设计、移交使用、登记备案、监督管理等方面作出了具体规定，但在部分条文的逻辑关系上还可以进一步优化，比如第十三条放在条款最后更符合立法语言逻辑。

总体而言，《规定》制定技术规范，逻辑结构严密，文字表述准确，自实施至今未发生因文件表述产生的异议。

6.绩效性评估

此部分主要评估《规定》施行十余年来是否实现预期的

规范性文件的制定目的；相关主体具体遵守和执行《规定》的情况、实施过程中亟待解决的问题等。

通过数据分析、召开座谈会等实证研究方法，评估小组认为《规定》制定和出台后，取得了较好的法律效果和社会效果，对切实维护小区业主和开发建设单位的合法权益，理顺政府与企业与业主的关系，维护社会安全和稳定具有积极作用。但是在配套用房功能发挥、维护管理等方面也反映出了一些问题。

（1）配套用房建设成效

《规定》自施行以来，各相关职能部门严格执行文件，改变传统模式，积极联动，紧密合作，共同推进配套用房的规划与建设工作，以确保新建住宅区配套用房的建设与管理得到有效落实。自 2014 年《规定》实施以来，崇川区范围内涉及配套用房的建设项目约 300 处，项目包括丽康花园小区、陈桥经三路西、福田寺北地块、中海碧林湾二期、南川园三期地块、华润悦锦湾三期、陆洪闸古镇改造地块三、观音山镇区东北角地块、支二路北、胜利路东地块等地块建设，同步建设配套用房包括治安联防、公厕、卫生站、幼儿园、文化活动中心、体育活动站、社区服务站等。经统计，崇川区十年来新建配套公厕约 144 个，配电间约 180 个，物业管理用房约 175 个，治安联防站约 144 个，社区居委会用房约 84 个，文化活动中心约 32 个，幼儿园 27 个，快递用房 22 个，养老服务站约 21 个，卫生站约 10 个。可见，《规定》作为南通市区管理配套用房的主要依据，施行以来能够基本

实现配套设施的多元化供给和运营，满足人民的生活需求。

（2）调查问卷结果及分析

评估小组根据不同的利益相关方，设计了四类调查问卷，分别针对房地产开发企业、物业服务企业、社区居委会以及社会公众。截止至 2024 年 6 月 10 日，收到房地产开发企业问卷 30 份、物业服务企业问卷 345 份、社区居委会问卷 84 份、社会公众问卷 426 份，以上共收到问卷 885 份。四类问卷调查结果及分析如下：

第一，针对房地产开发企业的调查

本次房地产开发企业调查问卷共有 30 人次有效填写，调研显示，大部分单位对《规定》有较为深入地了解，其中 76.67% 的单位表示“熟悉”，16.67% 表示“部分熟悉”，这表明《规定》在南通市区的开发建设单位中得到了较好的宣传和推广。具体见下图 1-1 所示：

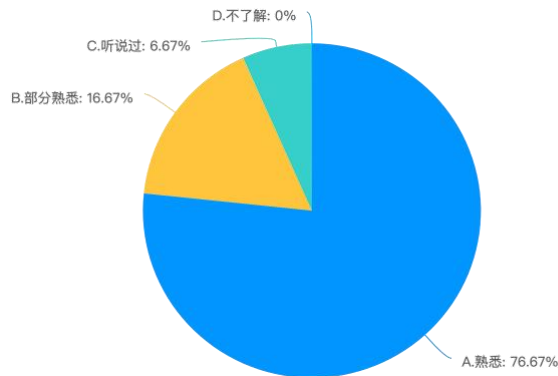


图 1-1：单位对《规定》的了解程度

在 30 位受访企业中，有 26 家（86.67%）单位在《规定》2014 年施行后开发建设过南通市内的新建住宅小区及配套用房，而有 4 家（13.33%）单位未进行相关开发建设。

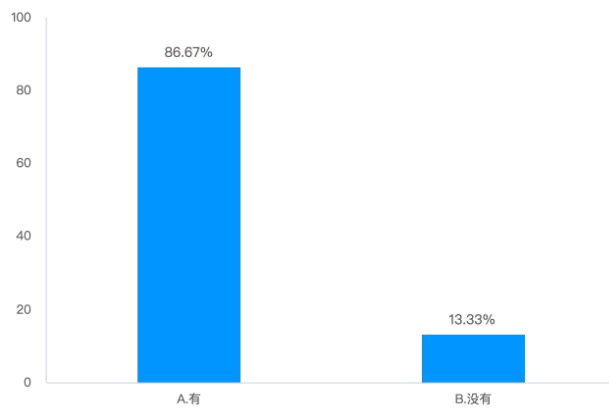


图 1-2：《规定》施行后，单位是否开发建设过市区内的新建住宅区及配套用房

有 93.33% 的人认为《规定》对新建住宅区配套用房的概念是明确的，6.67% 的人认为部分明确，没有人认为未明确。绝大多数单位认为《规定》对新建住宅区配套用房的概念是明确的。

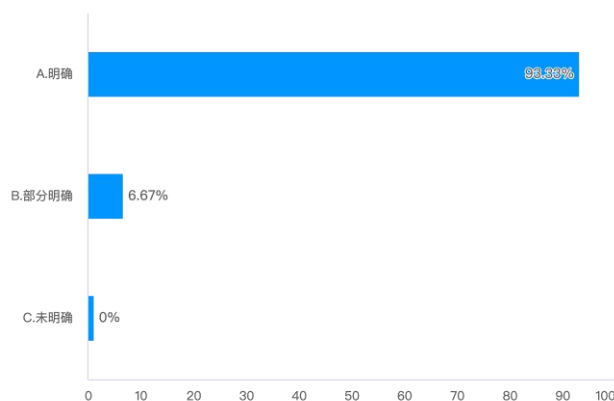


图 1-3：单位认为《规定》对新建住宅区配套用房的概念是否明确

在 30 家企业中，有 90% 的单位表示单位开发建设的小区在规划设计要点和地块出让合同中明确配套用房的种类、规模、权属等，而有 10% 的单位表示部分明确。没有单位表示未明确。因此，大多数单位在开发建设的小区中明确了配套用房的相关要点。

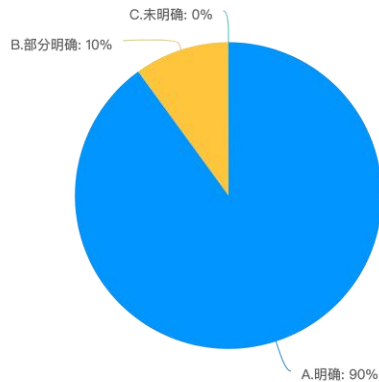


图 1-4：单位开发建设的小区是否在规划设计要点和地块出让合同中明确配套用房的种类、规模、权属等

有 93.33% 的单位在报批规划设计方案时在设计文件和设计图中注明了配套用房的名称、建筑规模、建筑位置、建筑面积、权属，部分注明比例为 6.67%，可以看出大部分单位在设计文件和设计图中都注明了配套用房的相关信息。

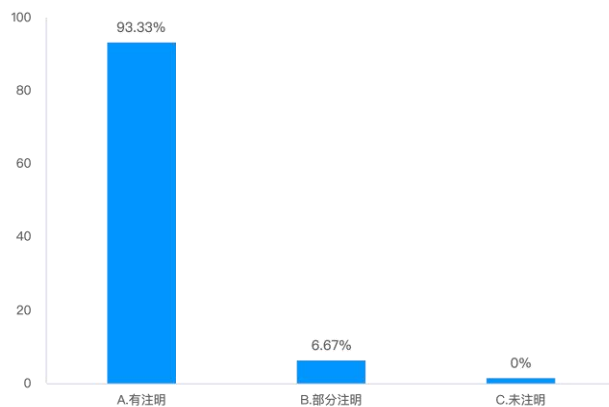


图 1-5：单位在报批规划设计方案时，是否有在设计文件和设计图中注明配套用房的名称、建筑规模、建筑位置、建筑面积、权属等

在 30 家受访单位中，有明确配套用房内容、位置等的占比为 90%。在销售场所公示的占比为 43.33%，没有的占比为 3.33%。分析可得，大部分单位在申请预销售许可时会在销售方案中明确配套用房内容、位置及权属等，一部分会在

销售场所进行公示。

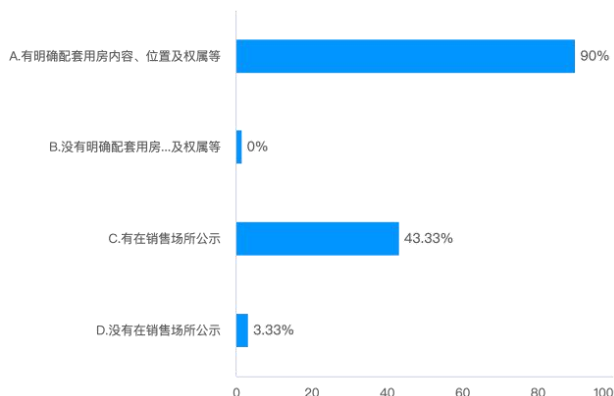


图 1-6：单位在申请预销售许可时，是否有在销售方案中要明确配套用房的具体内容、位置及权属等，并在销售场所予以公示

根据结果显示，共有 30 个单位回答是，占比 100%；没有单位回答否，占比为 0%。因此，可以得出结论：所有单位都按照法律法规和规划要求足额建设配套用房。

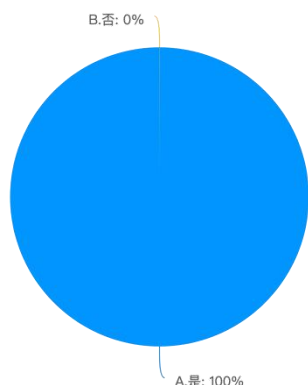


图 1-7：贵单位是否按照法律法规和规划要求足额建设配套用房

根据结果显示，在申请房屋所有权初始登记及土地分割登记时，有 90% 的单位选择将属于全体业主共同所有的非营业性配套用房一并登记，而有 10% 的单位选择不将其一并登记。

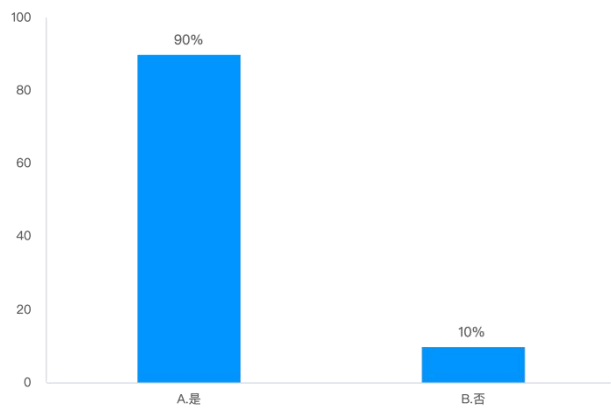


图 1-8：单位在申请房屋所有权初始登记及土地分割登记时，是否将属于全体业主共同所有的非营业性配套用房一并登记

在 30 家企业中，有 83.33% 的单位表示全部移交配套用房，13.33% 的单位表示部分移交配套用房，仅有 3.33% 的单位表示未移交配套用房。整体来看，大多数单位依法将配套用房进行了移交。

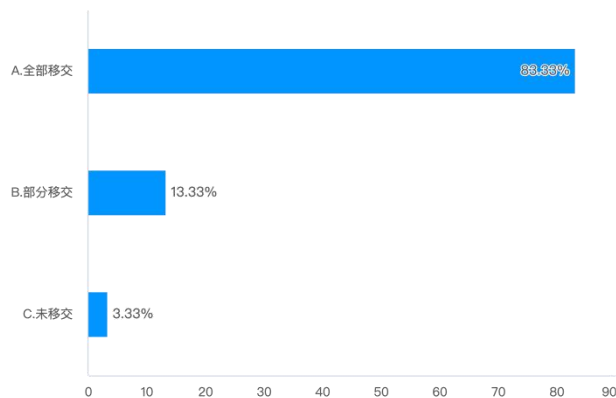


图 1-9：单位是否依法将配套用房进行移交

根据结果显示，关于是否备案的问题，有 29 人选择了“有”选项，占比 96.67%，1 人选择了“没有”选项，占比 3.33%。没有人选择了“不清楚”选项。因此，贵单位将配套用房移交给物业服务企业时，大多数人按规定向物业所在地的区物业管理主管部门备案。

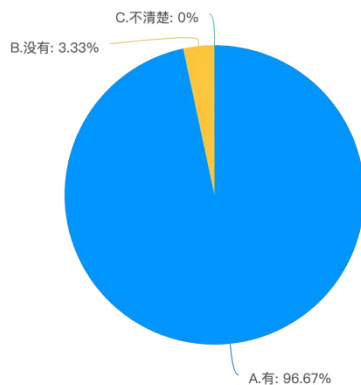


图 1-10：单位将配套用房移交给物业服务企业，有无按规定向物业所在地的区物业管理主管部门备案

在填写政府部门在开发建设配套用房时是否按照《规定》严格履行各自职责，其中 100%的人选择了“是”，没有人选择了“否”。因此，根据填写者的回答，可以得出结论：大多数填写者认为政府部门在开发建设配套用房时严格履行各自职责。

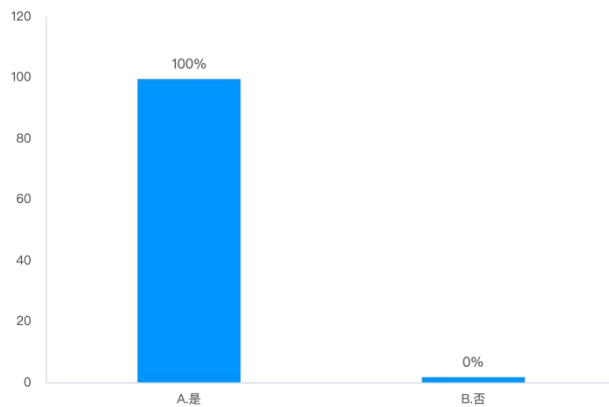


图 1-11：单位开发建设配套用房时，政府部门是否按《规定》严格履行各自职责

单位在开发建设配套用房时遇到的最大困难主要集中在协调问题和资金问题上，分别占比 30%和 23.33%。同时，也有 10%的人表示认知问题是他们遇到的困难之一。另外，36.67%的人认为不存在困难。在这些选项中，协调问题被选中的次数最多，是开发建设配套用房时的主要困难之一。

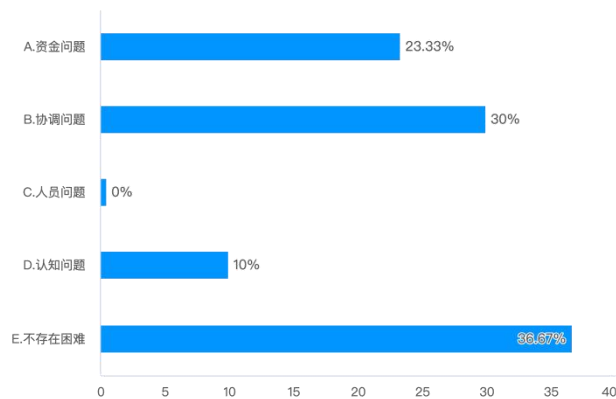


图 1-12：单位在开发建设配套用房时遇到的最大困难

有 86.67% 的填写人认为《规定》对非营业性配套用房、营业性配套用房、社会公益性配套用房的权属划分明确，有 10% 的填写人认为部分明确，而仅有 3.33% 的填写人认为不明确。综合来看，大多数填写人认为《规定》对这三种配套用房的权属划分是明确的。

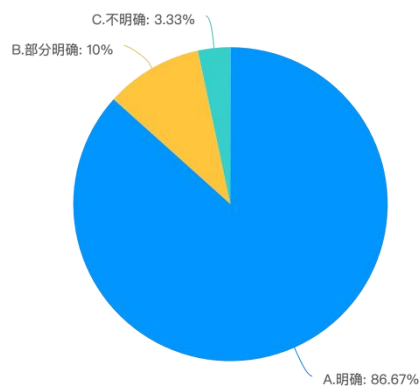


图 1-13：单位认为《规定》对非营业性配套用房、营业性配套用房、社会公益性配套用房的权属划分是否明确

30 家企业均认为《规定》能够实现其立法目的。因此，可以初步推断大多数人认为《规定》的实施能够达到加强市区内新建住宅区各类配套用房的规划建设和管理的立法目的。

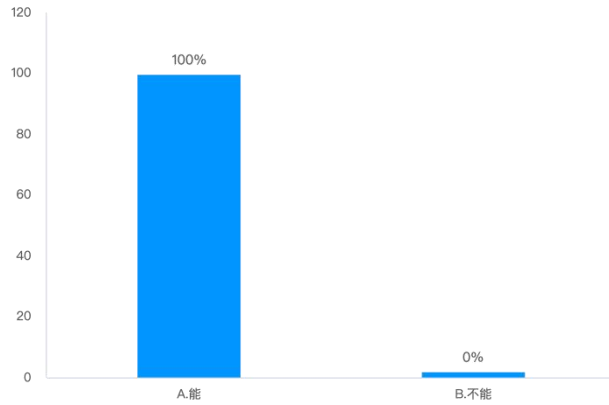


图 1-14：《规定》的立法目的是加强市区内新建住宅区各类配套用房的规划建设和管理，单位认为《规定》的实施能否实现其立法目的

有 43.33% 的人认为《规定》需要修订，而有 56.67% 的人认为不需要修订。因此，可以看出在实践中配套用房的开发建设情况下，贵单位对《规定》是否需要修订存在不同意见，需要进一步调查和讨论。

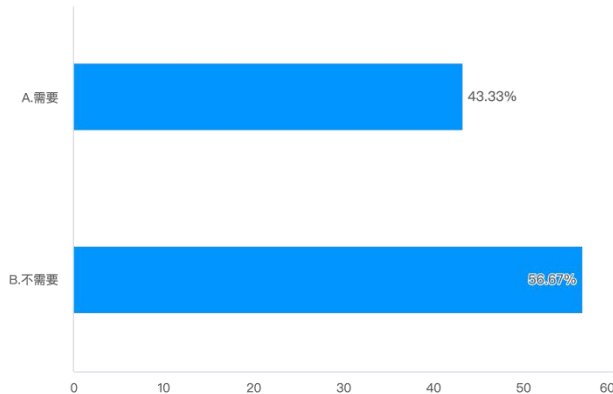


图 1-15：结合实践中配套用房开发建设情况，贵单位认为《规定》是否需要修订

单位评价《规定》情况如下：可操作性强，能达到立法目的的比例为 73.33%，说明大多数人认为《规定》具有良好的可操作性；语言规范、简练、明确的比例为 56.67%，超过一半的人认为《规定》在语言上表达清晰简洁；内容具体、明确的比例为 70%，大多数人认为《规定》的内容具体明确；通俗易懂的比例为 46.67%，近一半的人认为《规定》通俗易

懂。

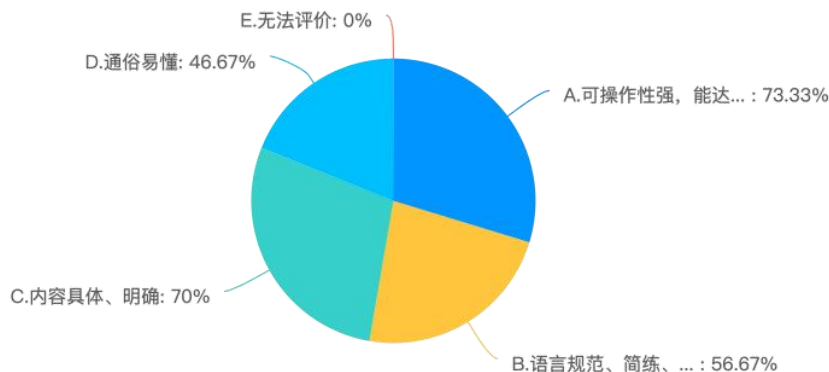


图 1-16: 如果贵单位阅读了《规定》，请从以下方面对该《规定》作出评价

第二，针对物业服务企业的调查

本次物业服务企业调查问卷共有 345 人次有效填写，调研显示，对于《规定》有 70.72%的物业企业熟悉，22.03%的物业企业部分熟悉，5.51%的物业企业听说过，仅有 1.74%的物业企业不了解。整体来看，大多数物业企业对该规定有一定程度的了解。具体见下图 2-1 所示：

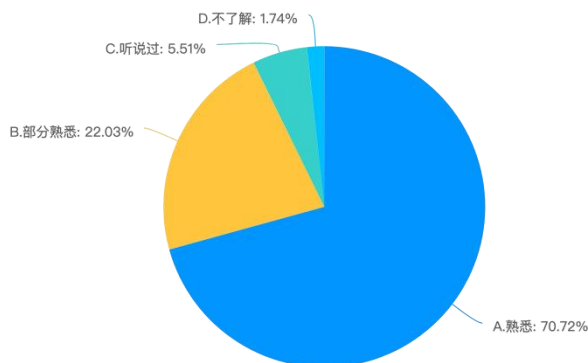


图 2-1: 单位对《规定》的了解程度

在 345 家受访者中，本单位管理的小区中有十年内新建的住宅小区的比例为 67.83%，而没有十年内新建的住宅小区

的比例为 32.17%。因此，大多数单位管理的小区都有十年内新建的住宅小区。

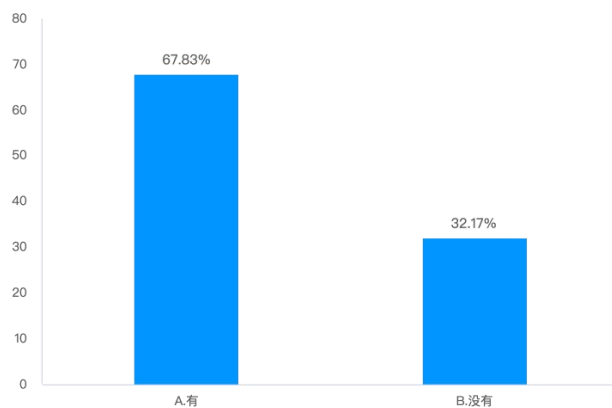


图 2-2：单位管理的小区是否有十年内新建的住宅小区

根据调查结果显示，单位管理的居住小区配套用房包括的选项比例如下：A.非营业性配套用房为 89.86%，B.营业性配套用房为 44.93%，C.社会公益性配套用房为 26.09%，D.不清楚为 3.77%。其中，非营业性配套用房的比例最高，说明该类型用房在居住小区中较为普遍。社会公益性配套用房次之，营业性配套用房的比例较低。

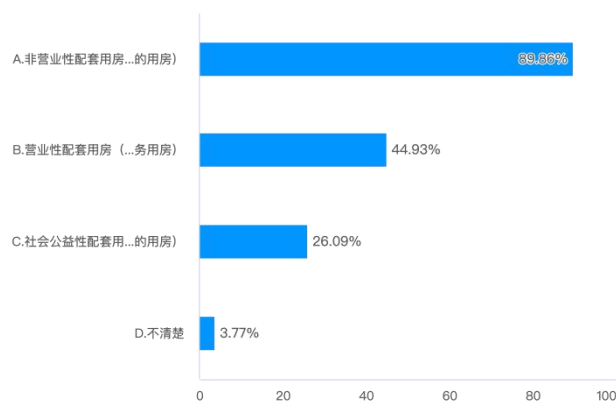


图 2-3：单位管理的居住小区配套用房种类

根据结果显示，有 312 人选择是，占比 90.43%；有 33 人选择否，占比 9.57%。因此，贵单位的办公场所大多数是使用小区的配套用房。

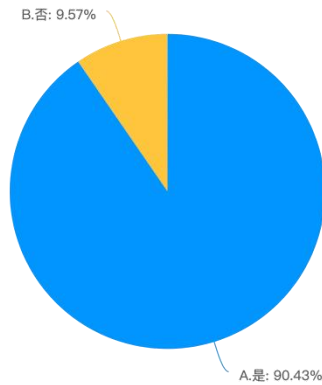


图 2-4：单位的办公场所是否使用的是小区的配套用房

根据结果显示，有 259 人选择了 A 选项（全部移交），占比 75.07%；有 78 人选择了 B 选项（部分移交），占比 22.61%；有 8 人选择了 C 选项（未移交），占比 2.32%。可以看出绝大多数物业服务企业认为小区的房地产开发企业依法将配套用房进行了全部移交。

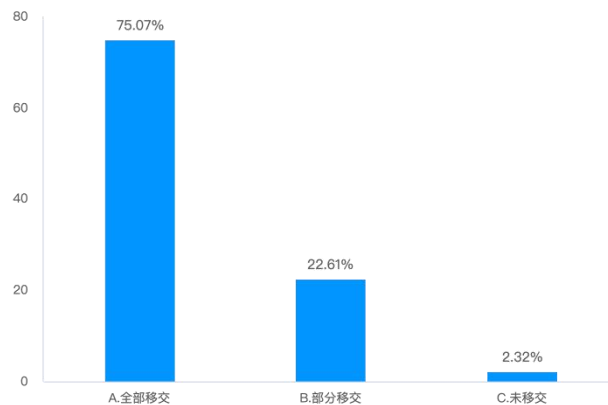


图 2-5：小区的房地产开发企业是否依法将配套用房进行移交

有 71.88% 的开发建设单位已向区物业管理主管部门备案配套用房移交给物业服务企业，8.41% 的单位已将配套用房移交给业主大会或者业主委员会，无需备案。另外，18.26% 的单位表示不清楚是否需要备案，仍有一定比例的单位存在备案情况不清楚的情况，建议加强相关政策宣传和指导。

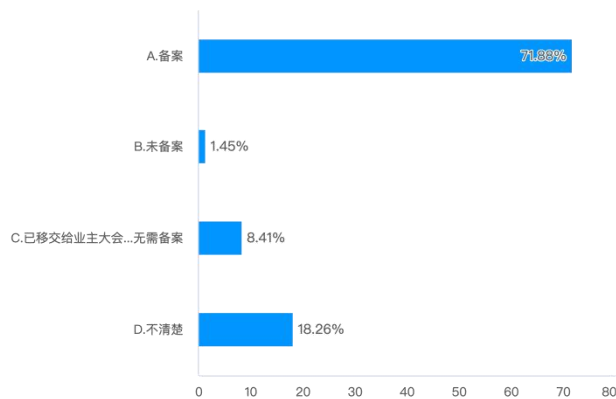


图 2-6：按照《规定》，开发单位将配套用房移交给物业服务企业的应当向区物业主管部门备案，是否备案

有 95.07%的小区管理单位表示他们管理的小区没有发生与配套用房相关的权属纠纷，2.61%的小区正在发生此类纠纷，另有 2.32%的小区已经发生过此类纠纷。

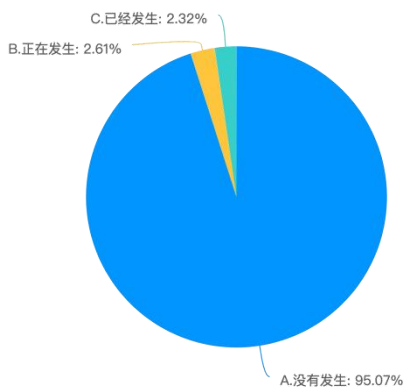


图 2-7：单位管理的小区是否有发生与配套用房相关的权属纠纷

根据结果显示，有 326 人选择是，占比 94.49%；有 19 人选择否，占比 5.51%。可以看出，大多数单位管理范围内的配套用房按照其规划设计用途进行使用，只有少部分配套用房存在未按规划设计用途进行使用的情况。

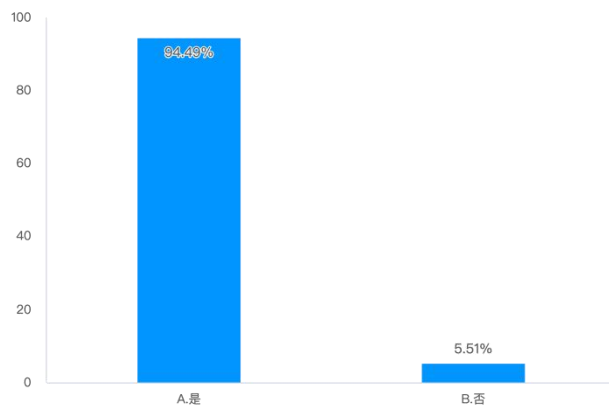


图 2-8：单位管理范围内的配套用房是否按照其规划设计用途进行使用

根据结果显示，有 74.49%的人认为《规定》实施后，配套用房管理的规范程度有所提高；有 24.93%的人认为基本不变；只有 0.58%的人认为有所降低。因此，大部分人认为配套用房管理的规范程度在《规定》实施后有所提高。

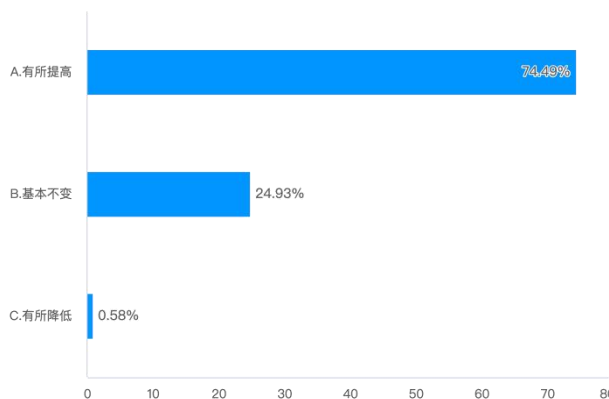


图 2-9：单位认为《规定》实施后，配套用房管理的规范程度对比实施前

有 74.78%的人认为《规定》中对配套用房的管理和监督机制非常有效，23.48%的人认为一般有效，只有 1.74%的人认为没有效果。绝大多数人对《规定》中配套用房管理和监督机制持肯定态度，认为其有效性较高。

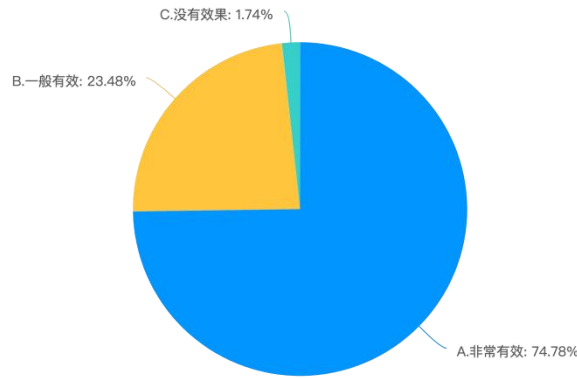


图 2-10：单位认为《规定》中对配套用房的管理和监督机制是否有效

受访者对《规定》的评价主要集中在内容具体、明确（73.62%）、可操作性强，能达到立法目的（70.43%）和语言规范、简练、明确（69.86%）这三个方面。通俗易懂方面的评价较低，仅为 58.55%。另外，有 4.06%的人选择了无法评价。整体而言，大部分人对该《规定》的评价是积极的，认为内容具体、明确，可操作性强且能达到立法目的。

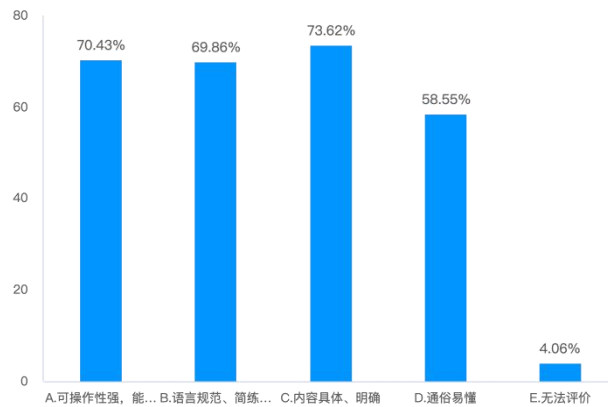


图 2-11：单位对《规定》作出评价

第三，针对社区居委会的调查

本次社区居委会调查问卷共有 84 人次有效填写，调研显示，对于《规定》的了解程度分布如下：熟悉的人数为 21 人，占比 25%；部分熟悉的人数为 24 人，占比 28.57%；听说过的人数为 25 人，占比 29.76%；不了解的人数为 14 人，

占比 16.67%。综合来看，大部分人对该规定有所了解，其中部分熟悉和听说过的人数占比较高，而不了解的人数相对较少。具体见下图 3-1 所示：

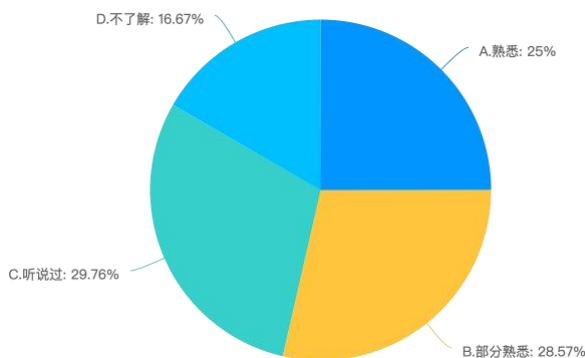


图 3-1：对《规定》的了解程度

有 71.43%的受访者所在社区有十年内新建的住宅小区，而 28.57%的受访者所在社区没有十年内新建的住宅小区。这表明大多数受访者所在社区都有新建的住宅小区，显示出社区建设的活跃度较高。

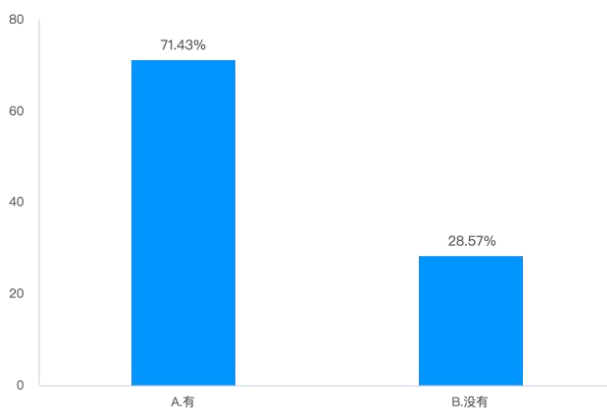


图 3-2：您所在社区是否有十年内新建的住宅小区

有 71.43%的受访者所在社区的办公场所使用的是小区的配套用房，而 28.57%的受访者所在社区的办公场所并非使用小区的配套用房。

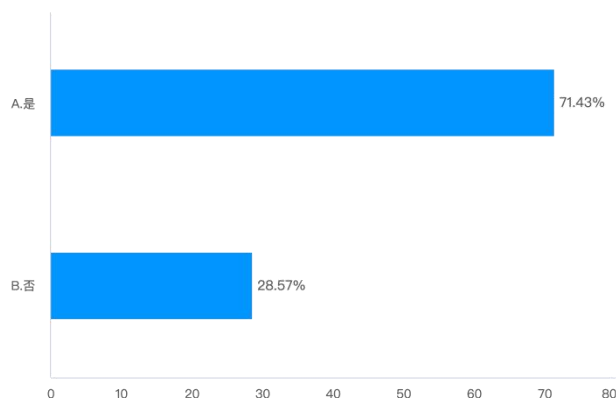


图 3-3：您所在社区的办公场所是否使用的是小区的配套用房

有 84 人次参与了本题调查。其中，76.19%的人表示他们所在的社区没有发生与配套用房相关的权属纠纷；2.38%的人表示这种纠纷正在发生；5.95%的人表示这种纠纷已经发生；15.48%的人表示社区并未使用小区配套用房。由此可见，大多数人所在的社区没有发生此类纠纷，但仍有少部分社区存在相关问题，需要进一步关注和解决。

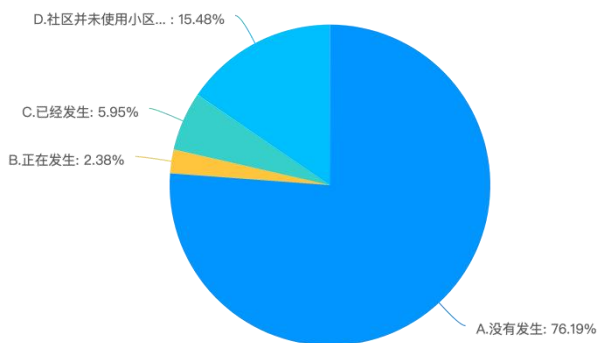


图 3-4：您所在的社区是否有发生与配套用房相关的权属纠纷

大部分受访者（86.9%）表示他们所在社区范围内的小区没有发生与配套用房相关的权属纠纷。少部分受访者表示正在发生（3.57%）、已经发生（3.57%）或者不清楚（5.95%）是否有此类纠纷。因此，绝大多数社区的配套用房权属纠纷情况较为平稳，但仍有少数社区存在相关问题，需要进一步

关注和解决。

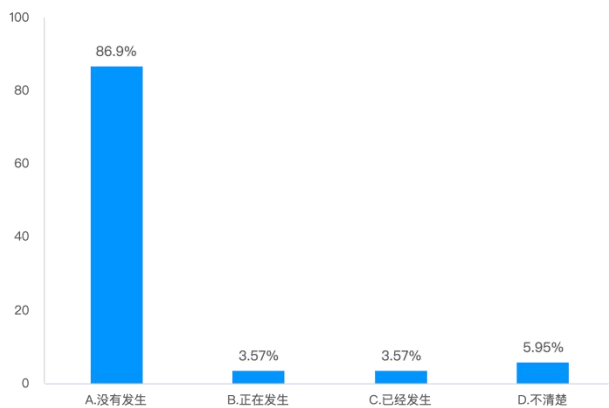


图 3-5：您所在社区范围内的小区是否有发生与配套用房相关的权属纠纷

有 76.19%的房地产开发企业表示他们已经全部依法将配套用房进行移交,21.43%的企业表示部分移交,仅有 2.38%的企业表示未移交。可以看出大多数房地产开发企业在这方面还是遵守规定的。

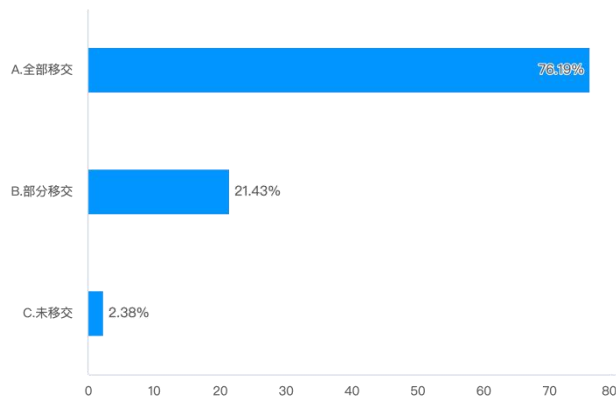


图 3-6：房地产开发企业是否依法将配套用房进行移交

根据图表显示，有 76 人选择按照规划设计用途使用，占比 90.48%，有 8 人选择否，占比 9.52%。可以看出大多数人认为他们所在社区范围内小区的配套用房按照其规划设计用途进行使用。

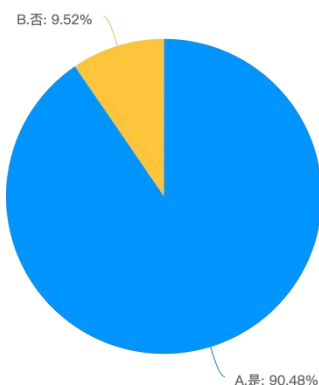


图 3-7：您所在社区范围内小区的配套用房是否按照其规划设计用途进行使用

受访者对配套用房的管理和监督机制的有效性评价结果如下：非常有效占比 52.38%，一般有效占比 45.24%，没有效果占比 2.38%。可以看出，大部分受访者认为规定中对配套用房的管理和监督机制是比较有效的。

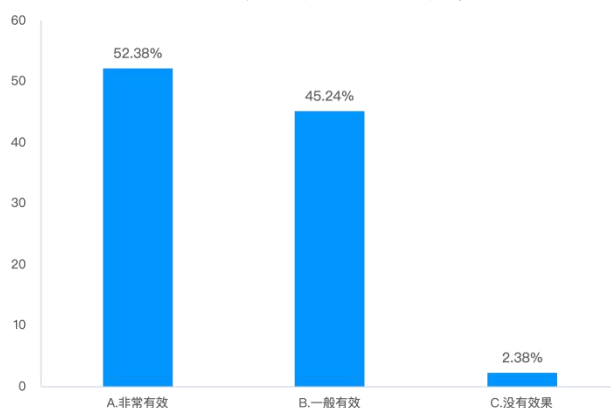


图 3-8：您觉得规定中对配套用房的管理和监督机制是否有效

调查结果显示，针对《规定》的评价主要集中在语言规范、简练、明确（51.19%）、内容具体、明确（53.57%）两个方面。同时，通俗易懂（44.05%）和可操作性强、能达到立法目的（39.29%）也得到了一定比例的认可。相对较少的人选择了无法评价（17.86%）。整体来看，大部分人对该《规定》的评价较为正面，认为语言规范、内容明确，并具有一

定的操作性和通俗性。

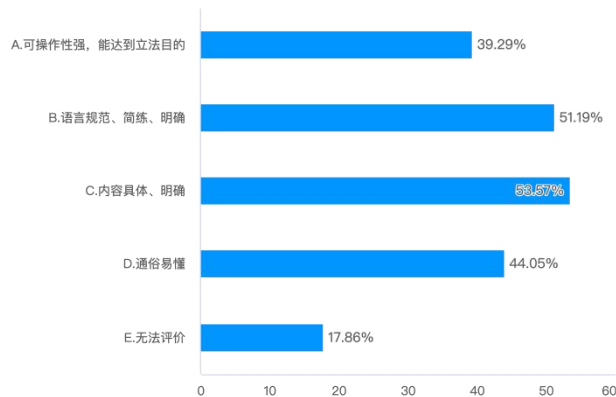


图 3-9：您对《规定》作出评价

第四，针对社会公众的调查

本次社区居委会调查问卷共有 426 人次有效填写，调研显示，社会公众 18-30 岁年龄段的人数占比为 19.25%，为所有年龄段中最低的；30-50 岁年龄段的人数占比为 36.62%，为所有年龄段中最高的；50-70 岁年龄段的人数占比为 30.75%，处于中等水平；70 岁及以上年龄段的人数占比为 13.38%，为所有年龄段中较低的。具体见下图 4-1 所示：

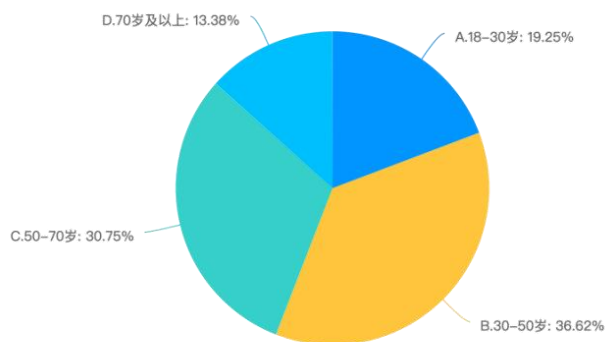


图 4-1：受访者年龄

在 426 位受访者中，94.6%的人（403 人）目前居住在南通市区，而 5.4%的人（23 人）则不居住在南通市区。说明绝大多数参与者目前居住在南通市区。

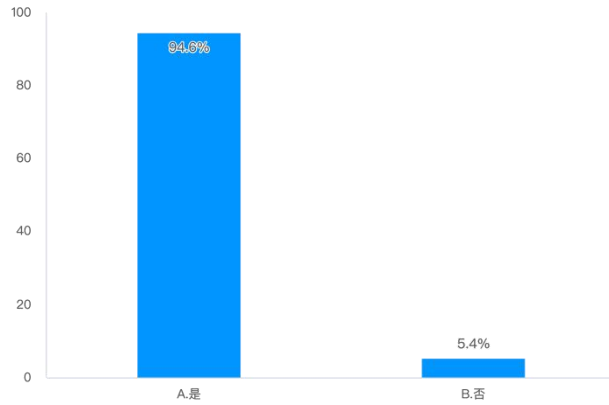


图 4-2：受访者是否居住在南通市区

受访者现居住的小区情况分布如下：一年至五年内新建的住宅小区占比 15.49%，五年至十年内新建的住宅小区占比 28.4%，十年以上新建的住宅小区占比 38.26%，不清楚占比 17.84%。其中，十年以上新建的住宅小区占比最高，达到 38.26%，说明受访者中相当一部分人居住在较为成熟的小区

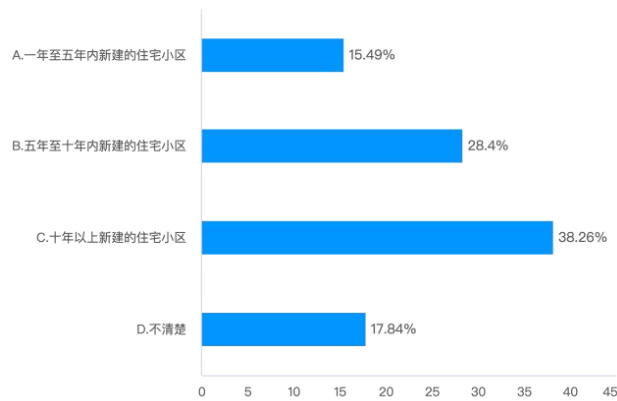


图 4-3：受访者居住的小区情况

受访者对《南通市市区新建住宅区配套用房管理暂行规定》的了解程度主要集中在“听说过”和“不了解”两个选项上，分别占比 38.26%和 47.18%，而对规定的深入了解程度较低，熟悉和部分熟悉的比例分别为 2.82%和 11.74%。整体来看，大多数受访者对该规定的了解程度较低，需要进一步加强相

关宣传和解读工作。

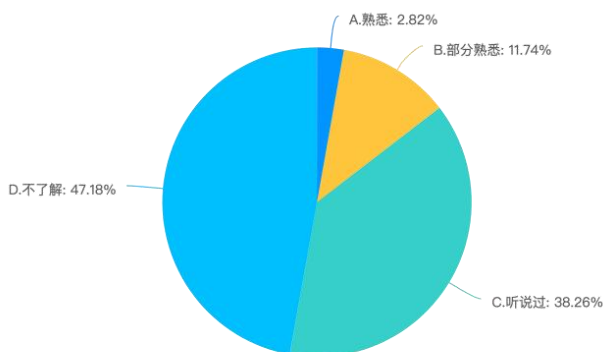


图 4-4：您对《规定》的了解程度

针对现居住小区配套用房的多选题，选项 A（非营业性配套用房）出现次数最多，占比 63.85%，其次是选项 B（营业性配套用房）占比 55.16%，再次是选项 C（社会公益性配套用房）占比 54.23%。选项 D（不清楚）的选择次数最少，占比 17.37%。从数据来看，居民对于非营业性配套用房的了解程度最高，其次是营业性和社会公益性配套用房。

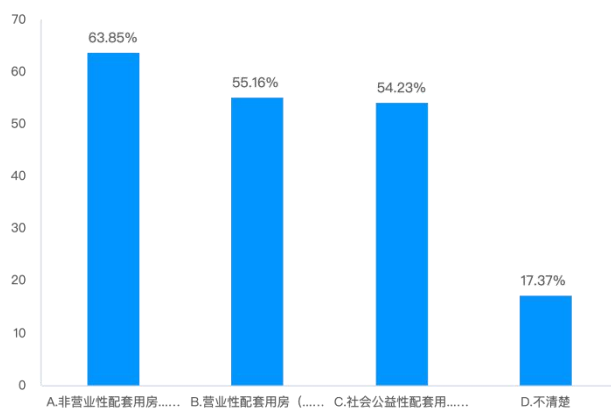


图 4-5：您居住小区的配套用房情况

有 55.16%的受访者表示所在小区的房地产开发企业已经全部移交配套用房，35.68%的受访者表示部分移交，而有 9.15%的受访者表示未移交。整体来看，大部分小区的房地产开发企业都已经进行了配套用房的移交。

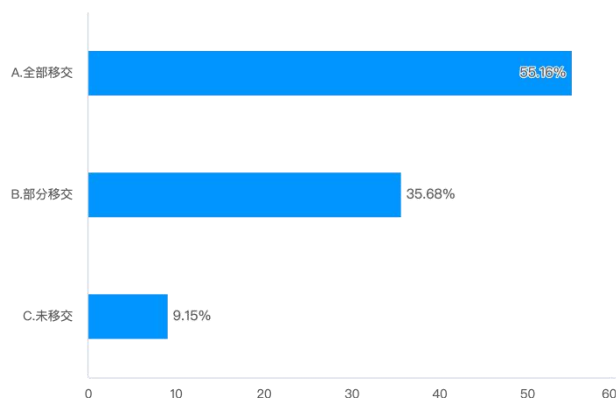


图 4-6：您所在小区的房地产开发企业是否依法将配套用房进行移交

有 90.85% 的受访者表示他们所在小区的配套用房按照规划设计用途进行使用，而有 9.15% 的受访者表示配套用房没有按照规划设计用途进行使用。

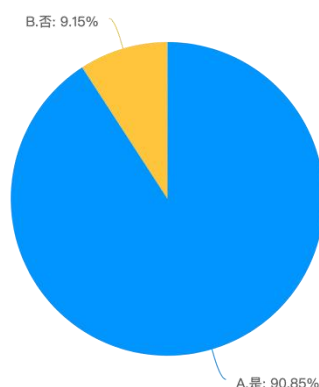


图 4-7：您所在小区的配套用房是否按照其规划设计用途进行使用

在对所在小区配套用房的权属登记情况是否清楚这个问题上，有 12.21% 的人选择了“清楚”，33.57% 的人选择了“部分清楚”，而有 54.23% 的人选择了“不清楚”。可以看出大多数人对所在小区配套用房的权属登记情况并不清楚。

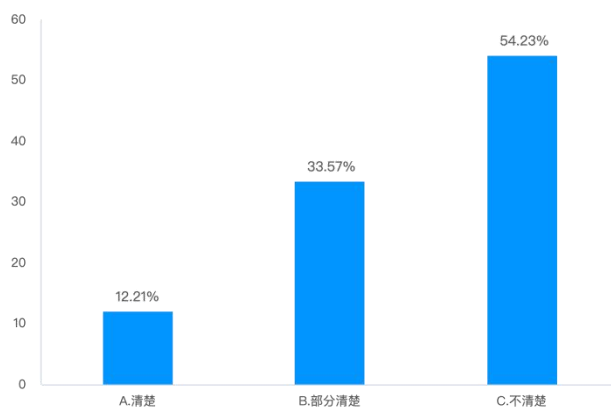


图 4-8：您对所在小区配套用房的权属登记情况是否清楚

有 426 位受访者中，87.56%的人表示他们所在小区没有发生与配套用房相关的权属纠纷，4.46%的人表示正在发生，7.98%的人表示已经发生。可以看出，大多数人所在小区没有发生此类纠纷，但仍有一部分人正在经历或已经经历了相关问题。

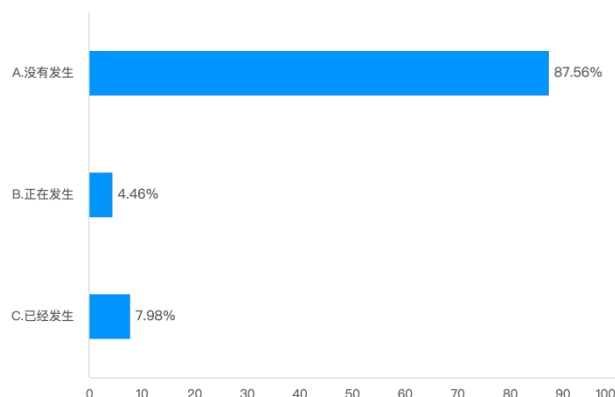


图 4-9：您所在小区是否有发生与配套用房相关的权属纠纷

有 71.6%的人认为《规定》对非营业性配套用房、营业性配套用房、社会公益性配套用房的权属划分是明确的，而 28.4%的人认为不明确。因此，大多数人认为《规定》对这些配套用房的权属划分是明确的。

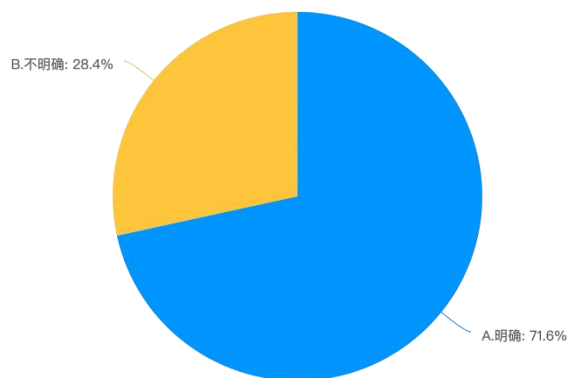


图 4-10：您认为《规定》对非营业性配套用房、营业性配套用房、社会公益性配套用房的权属划分是否明确

有 70.89% 的人认为《规定》能够实现其立法目的，而有 29.11% 的人认为不能。绝大多数人对《规定》的实施持肯定态度，认为可以加强市区内新建住宅区各类配套用房的规划建设和管理，从而实现立法目的。

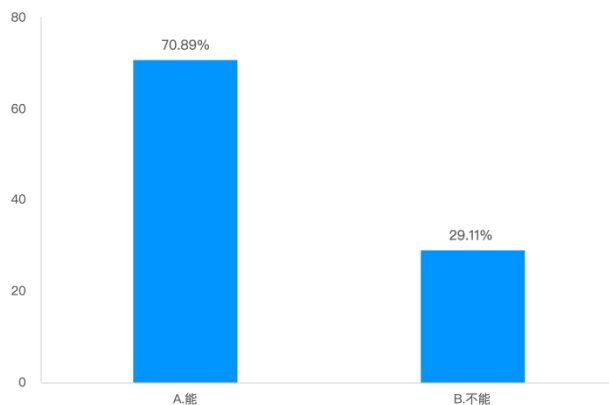


图 4-11：《规定》的立法目的是加强市区内新建住宅区各类配套用房的规划建设和管理，您认为《规定》的实施能否实现其立法目的

有 297 人认为该《规定》对维护社区和谐稳定起到了作用，占比为 69.72%；而有 129 人认为没有起到作用，占比为 30.28%。因此，大部分人认为该《规定》对维护社区和谐稳定起到了作用。

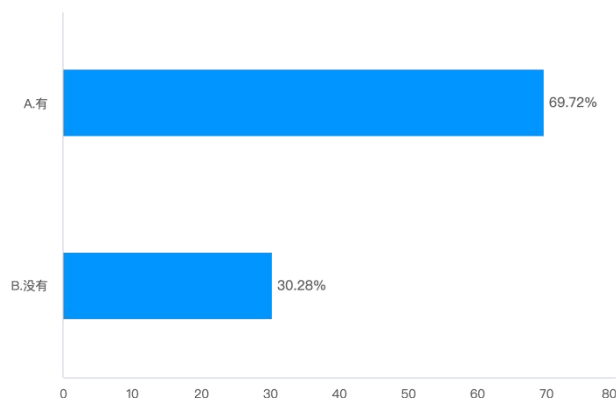


图 4-12：您认为该《规定》对维护社区和谐稳定是否起到了作用

有 39.91%的人认为《南通市市区新建住宅区配套用房管理暂行规定》需要修订，而有 60.09%的人认为不需要修订。综合来看，大部分人认为《规定》不需要修订。

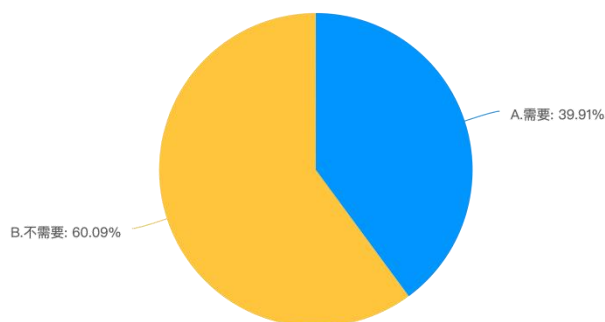


图 4-13：您认为《规定》是否需要修订

针对《规定》的评价主要集中在语言规范、简练、明确（42.96%）、内容具体、明确（43.66%）以及通俗易懂（39.67%）这三个方面。可操作性强，能达到立法目的的评价占比为 39.2%。有 28.87%的人选择无法评价。整体来看，大多数人对《规定》的评价较为正面，认为其语言规范、内容明确，并且通俗易懂。

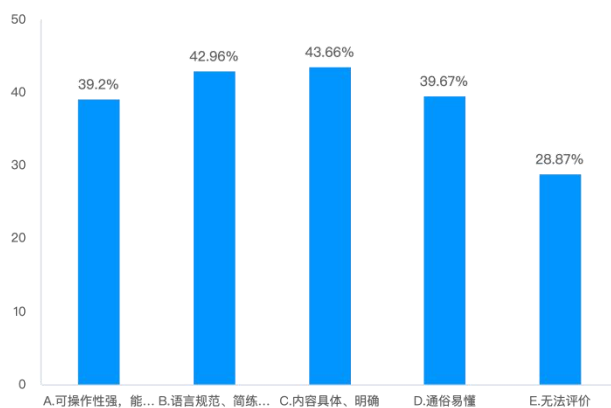


图 4-14：您对《规定》作出评价

（3）存在问题

在肯定《规定》切实维护了业主、企业的合法权益，提高了居民的生活质量，促进了社会和谐方面的作用的同时，也在实施过程中存在着以下问题：

一是部分配套用房长期闲置，造成公共资源浪费。

由于建筑面积或配套功能的限制，部分配套设施会出现闲置或者利用效率低等问题，此外还包括经营策略、政策支持和居民需求等多个方面的原因，比如部分配套用房功能不符合居民需求，导致其不愿意使用，因此应当盘活闲置公共用房，着眼于以“现有存量”换“民生增量”，不断推进闲置公共配套用房共享共用充分利用，进一步提升小区配套设施、扩大活动场所。

二是部分小区擅自改变房屋用途，对外出租配套用房。

《规定》第十六条明确任何单位不得擅自改变配套用房规划用途，不得非法挪作他用，但实践中在接收手续不齐全、管理方式不系统、移交监管不到位等因素影响下，存在未经相关部门批准，擅自改变配套设施原用途的现象。比如有的小区在未经批准的情况下，对配套用房进行改建或扩建，再

将配套用房对外出租获取收益，改变配套用房用途往往涉及违规建筑、违反规划许可、影响公共安全等问题，建议群众及时向相关管理部门举报，部门加大监管力度，以维护公共利益和社区秩序。

三是部分配套用房设施老化、维护不善，影响正常生活。

配套设施老化是一个普遍存在的现象，特别是在长期使用和缺乏及时维护的情况下，这会导致设施性能下降，甚至影响到其正常使用。根据居民反映，有的小区配套用房经过长期使用设施老化，后期维护也不到位，导致配套用房经常漏水，体验感和舒适度明显下降。建议物业服务企业、业主委员会和相关部门应加强沟通与协作，考虑建立住宅区配套用房维修基金，用于支付维修费用，共同解决住宅区配套用房维修问题。

四、评估结论及建议

（一）评估结论

在合法性方面，《规定》制定主体适格、程序规范，符合法律法规关于立法权限与立法程序的规定，且内容与制定时的相关上位法不抵触，具备合法性。

在合理性方面，《规定》确定的三类配套用房的权属性质明确适当，管理措施整体体现了公平公正的原则，体现了可持续的基本方针，总体上具备合理性。但从实践效果来看，配套用房的规划选址、同步验收等合理性有所欠缺。

在协调性方面，《规定》制定时与相关法律法规保持有效衔接，保证了《规定》的有效实施，未发现《规定》与当时已经发布的上级政策文件存在冲突。

在可操作性方面，《规定》是制度设计切合实际、可操作性较强的规范性文件，在实施后得到了较好地贯彻落实。随着配套用房管理工作的不断推进，《规定》规定的部分内容在实务中可操作性有待完善。

在立法技术性方面，《规定》总体上逻辑结构比较严密，表述比较准确，结构基本合理，符合立法技术性要求。但在部分条文的逻辑关系上还可以进一步优化。

在绩效性方面，作为南通市市区新建住宅区配套用房管理的主要依据，《规定》以规范性文件形式明确了配套用房管理的具体制度和要求，实现了预期的立法目的，也反映出一些需要修改完善的问题。

综上，评估小组认为《规定》制定质量较高，表述比较规范，结构基本合理。施行以来，通过合理规划和有效管理住宅区配套用房，能够满足居民基本生活需求，增强居民归属感和满意度，促进社会和谐稳定发展。尽管上位法在《规定》施行期间有所调整，但《规定》的条款内容和立法本意并无变化，故建议《规定》继续保留并实行。鉴于配套用房管理工作不断深入，《规定》也面临着与时俱进的需要，为此建议在上位法有重大变化时，适时启动对《规定》的修订工作。

（二）建议

《规定》如需进一步修订，评估小组在以上评估内容和评估结论的基础上，提出如下完善建议：

一是文件内容方面：

1.配合行政区划调整需要

2020年7月3日江苏省人民政府印发了《关于调整南通市部分行政区划的通知》（苏政发〔2020〕60号），南通市行政区划现调整为：撤销南通市崇川区、港闸区，设立新的南通市崇川区、撤销县级海门市，设立南通市海门区，故现行《规定》第二条中对“市区”的定义可以更明确，建议对“市区”的定义扩充为“崇川区、通州区、海门区及市各直属园区”。

2.完善现行制度和条文

（1）进一步明确配套用房权属分类。建议采用列举式对《规定》第五条至第七条中配套用房的种类范围进一步细

化并将治安联防站、新能源汽车充电设备、公益性车位等新型配套设施纳入需明确的范围。为有效减少配套用房权属方面的争议，建议自然资源和规划部门可以在规划设计要点中明确各类配套设施具体分类。如相关单位或者部门对公厕、垃圾房、邮政用房等配套用房的权属有争议，可以由属地政府指定部门或者单位履行管理职能。

（2）推动配套用房同步验收。为保障相关主管部门接收前能够全面掌握配套用房基本情况，建议明确相关主管部门职责分工，由项目所在地审批部门和相关职能部门分别或者联合参与社会公益性配套用房的验收。

（3）盘活配套用房闲置资源。对于闲置的配套用房，根据《规定》要求，原则上是不能改变用途或者挪作他用，但相关单位确需改变用途，盘活闲置资源的，在保证居民基本生活服务需求的前提下，经属地政府批准并由相关职能部门审核备案可以临时变更配套用房使用用途，弥补便民设施短板。

（4）调整行文逻辑顺序。《规定》第十三条规定了未涉及的配套用房的权属性质和其他相关事项，建议将该条款移动至第十七条后，行文更加通顺。

3.优化立法语言

（1）建议将《规定》第一条、第十三条中涉及的法律法规与现行上位法保持统一。

（2）为与《南通市住宅物业管理条例》等南通市后续出台的法规行文保持统一，建议将《规定》第九条行政主管

部门简称进行修改，如“环境保护”修改为“生态环境”“卫生”修改为“卫生健康”等，并在该条款中增加“数据”行政主管部门。

(3) 建议将《规定》第九条、第十四条、第十五条、第十六条中的“区政府”修改为“属地政府”。

二是具体落实方面：

1.加强普法宣贯，提高群众认知

(1) 加强社会层面的普法宣传。问卷调查显示，群众对《规定》的熟知程度较低，建议采取多种形式进行法律宣贯，如制作宣传手册、海报等宣传材料，放置在政务中心、社区公告栏等公共场所，供市民免费取阅。

(2) 加强相关从业人员的教育培训。建立健全《规定》学习宣传长效机制，针对房地产开发企业以及社区、物业等基层单位，开展宣传培训活动，使其更好地理解 and 执行《规定》，为新建住宅区配套用房管理工作的顺利开展提供有力保障。

2.完善规划设计，优化用房布局

在完善规划设计方面，要充分考虑住宅区配套用房的实际需求，通过深入了解居民需求，确保配套用房的规划设计更加贴近实际，要注重配套用房的多样性，住宅区配套用房不仅包括常见的社区管理用房、文化活动用房等，还应根据实际需求设置养老、教育、医疗、商业、体育等多元化设施。在优化用房布局方面，要考虑配套用房与住宅区的整体布局相协调，确保配套用房的位置既方便居民使用，又不影响住

宅区的整体美观。同时也要注意配套用房的可达性，确保配套用房与住宅区内的主要道路、公共交通站点等交通节点相连通，方便居民出行。

3.盘活闲置配套用房，提高设施利用率

目前市区范围内的闲置配套用房不少，要能够盘活闲置配套用房就要深入了解闲置配套用房的现状，包括位置、面积、设施条件等，对闲置配套用房进行分类，如按功能、位置或面积等进行划分，便于后续管理。在摸清辖区配套用房状况的基础上，属地政府再进行合理统筹，经公示和相关部门审查备案后，可以对闲置配套用房进行改造升级，使其满足新的功能需求，如改为文创空间、社区服务等。这样做是为了在保证各类用房面积基本不变的情况下，进行集中调整配置，以实现用房的集中使用，比如可以将其他用房暂时调整为体育活动用房，形成较大规模的活动中心，以解决不好使用或不够使用的状况。

4.完善监管机制，强化查处力度

为确保《规定》的有效执行，应当完善监管机制，在相关法规政策、部门协作、推动信息化建设等方面进一步加强，建立属地政府部门联席会议机制，确保新建住宅区配套用房的建设与管理能够持续、稳定、高效地推进，采用定期检查、专项检查和不定期抽查等多种形式，对新建住宅区配套用房的建设、移交、使用等环节进行全面监督。同时加大执法力度，对违法违规行为依法进行查处，确保配套用房的合理合规使用。

附件一 后评估工作方案

《南通市市区新建住宅区配套用房管理暂行规定》 后评估工作方案

南通市住房和城乡建设局

(2024 年 5 月 17 日)

为进一步提高政府立法质量，加强市区新建住宅区配套用房管理，切实做好《南通市市区新建住宅区配套用房管理暂行规定》（以下简称《规定》）后评估工作，根据《江苏省行政规范性文件管理规定》《市政府办公室关于开展 2024 年度市政府行政规范性文件后评估工作的通知》及法治政府建设相关要求，制定本方案。

一、评估目的

随着居住环境的改善，居民在关注房屋质量的同时，也逐渐意识到小区公共配套设施的重要性，配套用房的权属问题成为业主们关注的重点之一。业主委员会与房地产开发企业之间关于配套用房权属争议的纠纷逐渐增多，配套用房的权属如何界定以及房地产开发企业是否依法移交已成为焦点问题。配套用房正常使用对小区的居住、服务发挥着极其重要的作用，各类配套用房均有明确的配建标准，因此，配套用房一经批准建设赋予特定使用功能，其用途不得随意变更。

实践中房地产开发企业或物业服务企业为取得更高的经济利益，改变配套用房用途的为数不少，由此引出的社会矛盾十分尖锐。因此，登记机构对配套用房用途的记载应引起必要的重视。房屋用途是反映物权状态的重要内容之一，登记时应认真审查各类配套用房的具体用途，并按建设批准核定的范围和用途记载于登记簿。此外，实践中对配套用房的移交、使用监管还不到位，可以在《规定》中明确管理主体及其责任，加强对配套用房全流程的督查监管，从而有效减少权属纠纷，确保配套用房的正常运行和维护。需对《规定》施行以来配套用房权属纠纷情况进行深度调研，对《规定》的合理性、可行性进行评估。

《规定》自 2014 年发布实施至 2024 年已近十年，可参考的上位法有了新规定，如《物权法》已经失效，自 2021 年起施行《民法典（物权篇）》；《城市房地产管理法》于 2019 年进行修正；《城乡规划法》于 2015 年、2019 年进行修正；《房屋登记办法》已经失效，自 2015 年起施行《不动产登记暂行条例》；《城市房地产开发经营管理条例》于 2018 年、2019 年、2020 年分别进行修正；《物业管理条例》于 2016 年、2018 年分别进行修正；《江苏省物业管理条例》于 2018 年、2020 年、2021 年分别进行修正；《南通市住宅物业管理条例》于 2022 年修正。在上位法都发生大幅变化的情况下，对《规定》的合法性评估显得尤为重要，有必要编制法律法规汇编，逐一对比制定依据和所依据上位法的历史沿革情况，重点分析《规定》在现行法律制度体系下的合法性。

我市作为省内较早制定新建住宅区配套用房规范性文件的地级市，在施行期限已十年之久的情况下，有必要结合实践中出现的新问题、新情况，参照上位法，对《规定》的文本内容进行全面评估，梳理存在的问题，明确调整方向。

二、评估对象和内容

（一）评估对象

《南通市市区新建住宅区配套用房管理暂行规定》

（二）评估内容

- 1.《规定》后评估主体、程序、方法等情况说明；
- 2.《规定》预期的目标及其实现程度、合法性、合理性、执行性、协调性、可操作性、立法技术性、实效性等的评价；
- 3.《规定》目前存在的问题及其解决方案；
- 4.《规定》的处理意见和建议，即评估结论、评估建议；
- 5.其他需要说明的问题。

三、评估方式

综合运用多种方法进行立法后评估，主要包括：通过新闻媒体、政府网站等途径公开征集社会公众意见；走访或者书面征求自然资源和规划、住房和城乡建设部门、房地产开发企业、物业服务企业等相关行政部门、利益相关人的意见，通过召开座谈会、听证会、专家论证会等方式收集意见和建议。

四、评估步骤

（一）前期准备阶段（5月上旬）

做好前期资料收集工作，研究梳理《规定》相关法律法规及政策文件，拟定需要评估的主要项目和重点问题。

（二）调研论证阶段（5月上旬—6月中旬）

1.组织制定科学、合理的调查问卷，向社会公众、有关企事业单位发放调查问卷，形成问卷调查报告；

2.向自然资源和规划部门收集关于新建住宅小区以及对应配套用房的规划设计情况；向住房和城乡建设部门关于不同性质配套用房的权属登记情况等，全面掌握《规定》的实操效果；

3.组织召开市区相关部门及房地产开发企业代表、物业服务企业代表、社区居委会代表、业主代表等单位及人员参加的座谈会；

4.到《规定》施行后的新建成住宅小区开展实地调研，了解《规定》的实施效果和社会关切；

5.就评估中的难点问题组织专家、学者进行论证；

6.根据调查情况，梳理存在问题及各方面的建议，分析《规定》实施效果，形成汇总意见。

（三）评估报告形成阶段（6月中旬—6月下旬）

1.根据前期调研情况起草《规定》立法后评估报告初稿；

2.组织专家对《规定》立法后评估报告初稿进行评审、论证；

3.基于专家评审、论证意见，形成正式的《规定》立法后评估报告，经市住房和城乡建设局、市司法局领导审定后向市政府法制部门报送。

五、评估组织

（一）成立领导小组

《规定》立法后评估工作由南通市住房和城乡建设局负责实施。为确保评估工作扎实有效开展，南通市住房和城乡建设局成立《规定》立法后评估领导小组，负责统筹推进评估工作。

评估小组组长由局主要领导担任，副组长由局分管领导担任，局法规处、房地产市场监管处主要负责人为小组成员。

组 长：王开亮

副组长：胥小华

成 员：何文韬、董忠义、杨嘉理、荣飞

（二）委托第三方单位进行评估

为保证评估结论的客观性、公正性和专业性，南通市住房和城乡建设局委托江苏众瓴律师事务所负责具体开展《规定》评估调研活动及报告撰写等工作，委托情况已向市政府法制部门备案。

六、保障措施

（一）加强组织领导，明确责任分工。领导小组统一开展后评估工作，各单位做好沟通协调，严格按照时间节点推进各项工作，确保立法后评估质量。

（二）开展广泛调研，进行深入论证。明确评估任务和方法，精心组织，周密安排，积极开展多种形式的调研活动，保证公众有效参与评估。强化评估主体责任意识，客观公正地予以评估，扎实做好立法后评估的各项工作。

附件二 调查问卷及分析

1.社会公众调查问卷及分析

《南通市市区新建住宅区配套用房管理暂行规定》后评估 社会公众调查问卷

尊敬的先生/女士：

您好！为了全面了解《南通市市区新建住宅区配套用房管理暂行规定》（通政规〔2013〕6号）的贯彻执行情况，对立法质量和实施效果进行全面、客观的评估，提出完善市区新建住宅区配套用房管理的意见和建议，请您抽出宝贵时间参与问卷调查。感谢您的支持与配合！

1.您的年龄（ ）

A.18-30 岁

B.30-50 岁

C.50-70 岁

D.70 岁及以上

2.您现在是否居住在南通市区（ ）

A.是

B.否

3.您现在居住的小区是（ ）

A.一年至五年内新建的住宅小区

B.五年至十年内新建的住宅小区

C.十年以上新建的住宅小区

D.不清楚

4.您对《南通市市区新建住宅区配套用房管理暂行规定》（以下简称规定）的了解程度如何（ ）

A.熟悉

B.部分熟悉

C.听说过

D.不了解

5.您现在居住小区的配套用房包括（可多选）（ ）

A.非营业性配套用房（如：物业管理用房、安全技监用房、公厕、配电房、垃圾房及门卫室等为所在小区服务配建的用房）

B.营业性配套用房（如：配建的商铺、超市等商业服务用房）

C.社会公益性配套用房（如：教育设施（含幼儿园）、社区卫生卫生、文化体育、社区管理与服务（含养老、菜市场）、市政公用及其他（含邮政）等为社会公共服务配建的用房）

D.不清楚

6.您所在小区的房地产开发企业是否依法将配套用房进行移交（ ）

A.全部移交

B.部分移交

C.未移交

7.您所在小区的配套用房是否按照其规划设计用途进行使用（ ）

A.是

B.否

8.您对所在小区配套用房的权属登记情况是否清楚（ ）

A.清楚

B.部分清楚

C.不清楚

9.您所在小区是否有发生与配套用房相关的权属纠纷（含诉讼、仲裁、社区调解等）（ ）

A.没有发生

B.正在发生

C.已经发生

10.您认为《规定》对非营业性配套用房、营业性配套用房、社会公益性配套用房的权属划分是否明确（ ）

A.明确

B.不明确

11.《规定》的立法目的是为了加强市区内新建住宅区各类配套用房的规划建设和管理，您认为《规定》实施能否实现其立法目的（ ）

A.能

B.不能

12.您认为该《规定》对维护社区和谐稳定是否起到了作用（ ）

A.有

B.没有

13.《南通市市区新建住宅区配套用房管理暂行规定》于 2014 年 2 月 1 日实施，《中华人民共和国民法典》于 2021 年 1 月 1 日施行，对此您认为《规定》是否需要修订（ ）

A.需要

B.不需要

14.如果您阅读了《规定》，请从以下方面对该《规定》作出评价（可多选）（ ）

A.可操作性强，能达到立法目的

B.语言规范、简练、明确

C.内容具体、明确

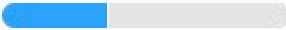
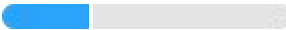
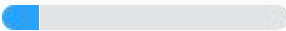
D.通俗易懂

E.无法评价

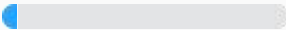
15.您对《规定》有其他意见或建议

《南通市市区新建住宅区配套用房管理暂行规定》后评估 社会公众调查问卷分析

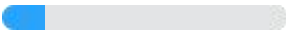
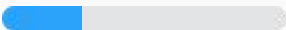
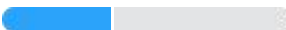
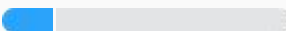
1.您的年龄（ ）[单选题]

选项	小计	比例
A.18-30 岁	82	 19.25%
B.30-50 岁	156	 36.62%
C.50-70 岁	131	 30.75%
D.70 岁及以上	57	 13.38%
本题有效填写人次	426	

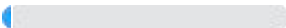
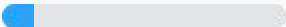
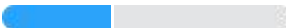
2.您现在是否居住在南通市区（ ）[单选题]

选项	小计	比例
A.是	403	 94.6%
B.否	23	 5.4%
本题有效填写人次	426	

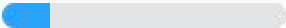
3.您现在居住的小区是（ ）[单选题]

选项	小计	比例
A.一年至五年内新建的住宅小区	66	 15.49%
B.五年至十年内新建的住宅小区	121	 28.4%
C.十年以上新建的住宅小区	163	 38.26%
D.不清楚	76	 17.84%
本题有效填写人次	426	

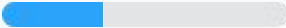
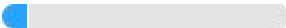
4.您对《南通市市区新建住宅区配套用房管理暂行规定》（以下简称规定）的了解程度如何（ ）[单选题]

选项	小计	比例
A.熟悉	12	 2.82%
B.部分熟悉	50	 11.74%
C.听说过	163	 38.26%
D.不了解	201	 47.18%
本题有效填写人次	426	

5.您现在居住小区的配套用房包括（ ）[多选题]

选项	小计	比例
A.非营业性配套用房（如：物业管理用房、安全技监用房、公厕、配电房、垃圾房及门卫室等为所在小区服务配建的用房）	272	 63.85%
B.营业性配套用房（如：配建的商铺、超市等商业服务用房）	235	 55.16%
C.社会公益性配套用房（如：教育设施（含幼儿园）、社区医疗卫生、文化体育、社区管理与服务（含养老、菜市场）、市政公用及其他（含邮政）等为社会公共服务配建的用房）	231	 54.23%
D.不清楚	74	 17.37%
本题有效填写人次	426	

6.您所在小区的房地产开发企业是否依法将配套用房进行移交（ ）[单选题]

选项	小计	比例
A.全部移交	235	 55.16%
B.部分移交	152	 35.68%
C.未移交	39	 9.15%
本题有效填写人次	426	

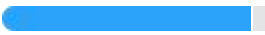
7.您所在小区的配套用房是否按照其规划设计用途进行使用（ ）[单选题]

选项	小计	比例
A.是	387	 90.85%
B.否	39	 9.15%
本题有效填写人次	426	

8.您对所在小区配套用房的权属登记情况是否清楚（ ）[单选题]

选项	小计	比例
A.清楚	52	 12.21%
B.部分清楚	143	 33.57%
C.不清楚	231	 54.23%
本题有效填写人次	426	

9.您所在小区是否有发生与配套用房相关的权属纠纷（含诉讼、仲裁、社区调解等）（ ）[单选题]

选项	小计	比例
A.没有发生	373	 87.56%
B.正在发生	19	 4.46%
C.已经发生	34	 7.98%
本题有效填写人次	426	

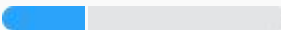
10.您认为《规定》对非营业性配套用房、营业性配套用房、社会公益性配套用房的权属划分是否明确（ ）[单选题]

选项	小计	比例
A.明确	305	 71.6%
B.不明确	121	 28.4%

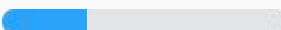
本题有效填写人次

426

11.《规定》的立法目的是为了加强市区内新建住宅区各类配套用房的规划建设和管理，您认为《规定》实施能否实现其立法目的（ ）[\[单选题\]](#)

选项	小计	比例
A.能	302	 70.89%
B.不能	124	 29.11%
本题有效填写人次	426	

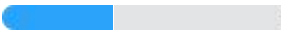
12.您认为该《规定》对维护社区和谐稳定是否起到了作用（ ）[\[单选题\]](#)

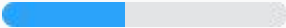
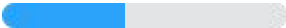
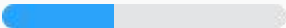
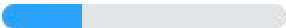
选项	小计	比例
A.有	297	 69.72%
B.没有	129	 30.28%
本题有效填写人次	426	

13.《南通市市区新建住宅区配套用房管理暂行规定》于2014年2月1日实施，《中华人民共和国民法典》于2021年1月1日施行，对此您认为《规定》是否需要修订（ ）[\[单选题\]](#)

选项	小计	比例
A.需要	170	 39.91%
B.不需要	256	 60.09%
本题有效填写人次	426	

14.如果您阅读了《规定》，请从以下方面对该《规定》作出评价（ ）[\[多选题\]](#)

选项	小计	比例
A.可操作性强，能达到立法目的	167	 39.2%

B.语言规范、简练、明确	183	 42.96%
C.内容具体、明确	186	 43.66%
D.通俗易懂	169	 39.67%
E.无法评价	123	 28.87%
本题有效填写人次	426	

15.您对《规定》有其他意见或建议[填空题]

- (1) 规定条理清晰，具有可操作性。
- (2) 好的没有意见。
- (3) 办法虽然制定了有十年，但内容明确可以继续使用。
- (4) 小区配套会所有名无实。
- (5) 实施成效显著。
- (6) 有法必依。
- (7) 继续完善，更好地服务人民！
- (8) 很好。
- (9) 我觉得规定里应该增加违反此规定的实际处理方法，本小区菜鸟驿站强占社区配套用房迟迟拿不到，不知道这里面怎么个情况。
- (10) 可惜观音山街道执行不力，原世伦桥社区违法操作。
- (11) 不动产登记，发放xx业主委员会产权证。
- (12) 虚拟摆式。
- (13) 我不懂。
- (14) 不清楚，多宣传。
- (15) 我们保利小区至今未成立业委会，也没有相应活动配套中心，希望政府督促。
- (16) 加强宣传。

- (17) 实施较难，无直接管理部门。
- (18) 加大宣传力度，建议明确社区居委会的职责，增强其协调组织能力。
- (19) 无重大意见，《规定》太老了，将落后时代的部分完善即可。
- (20) 对配套用房的权属归属规定得更细致一些。
- (21) 要看怎么实施，只有个文件，事实上这种矛盾很多，相互推诿责任，解决不了，谁来监管物业。
- (22) 建议参考上海等先进地区做法，不要闭门造车。
- (23) 对配套用房应有明确的规定，比如说配套幼儿园用房，如幼儿园关闭了那幼儿园的房屋应归物主还是归教育局所有，这一定要明确规定，否则一定会扯皮的。

2.社区居民委员会调查问卷及分析

《南通市市区新建住宅区配套用房管理暂行规定》后评估 社区居民委员会调查问卷

各社区居民委员会工作人员：

为了全面了解《南通市市区新建住宅区配套用房管理暂行规定》（通政规〔2013〕6号）的贯彻执行情况，对立法质量和实施效果进行全面、客观的评估，提出完善市区新建住宅区配套用房管理的意见和建议，请您抽出宝贵时间参与问卷调查。感谢您的支持与配合！

1.您对《南通市市区新建住宅区配套用房管理暂行规定》（以下简称规定）的了解程度如何（ ）

- A.熟悉
- B.部分熟悉
- C.听说过
- D.不了解

2.您所在社区是否有十年内新建的住宅小区（ ）

- A.有
- B.没有

3.您所在社区的办公场所是否使用的是小区的配套用房（ ）

- A.是
- B.否

4.您所在的社区是否有发生与配套用房相关的权属纠纷（含诉讼、仲裁、社区调解等）（ ）

- A.没有发生
- B.正在发生
- C.已经发生
- D.社区并未使用小区配套用房

5.您所在社区范围内的小区是否有发生与配套用房相关的权属纠纷（含诉讼、仲裁、社区调解等）（ ）

- A.没有发生
- B.正在发生
- C.已经发生
- D.不清楚

6.房地产开发企业是否依法将配套用房进行移交（ ）

- A.全部移交
- B.部分移交
- C.未移交

7.您所在社区范围内小区的配套用房是否按照其规划设计用途进行使用（ ）

- A.是
- B.否

8.您觉得规定中对配套用房的管理和监督机制是否有效（ ）

- A.非常有效

B.一般有效

C.没有效果

9.如果您阅读了《规定》，请从以下方面对该《规定》作出评价（可多选）（ ）

A.可操作性强，能达到立法目的

B.语言规范、简练、明确

C.内容具体、明确

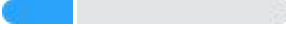
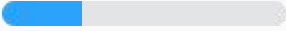
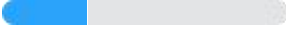
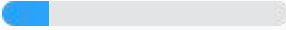
D.通俗易懂

E.无法评价

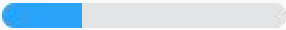
10.您对《规定》有其他意见或建议

《南通市市区新建住宅区配套用房管理暂行规定》后评估 社区居民委员会调查问卷分析

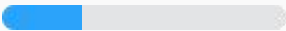
1.您对《南通市市区新建住宅区配套用房管理暂行规定》（以下简称规定）的了解程度如何（ ）[\[单选题\]](#)

选项	小计	比例
A.熟悉	21	 25%
B.部分熟悉	24	 28.57%
C.听说过	25	 29.76%
D.不了解	14	 16.67%
本题有效填写人次	84	

2.您所在社区是否有十年内新建的住宅小区（ ）[\[单选题\]](#)

选项	小计	比例
A.有	60	 71.43%
B.没有	24	 28.57%
本题有效填写人次	84	

3.您所在社区的办公场所是否使用的是小区的配套用房（ ）[\[单选题\]](#)

选项	小计	比例
A.是	60	 71.43%
B.否	24	 28.57%
本题有效填写人次	84	

4.您所在的社区是否有发生与配套用房相关的权属纠纷（含诉讼、仲裁、社区调解等）（ ）[\[单选题\]](#)

选项	小计	比例
A.没有发生	64	 76.19%
B.正在发生	2	 2.38%
C.已经发生	5	 5.95%
D.社区并未使用小区配套用房	13	 15.48%
本题有效填写人次	84	

5.您所在社区范围内的小区是否有发生与配套用房相关的权属纠纷（含诉讼、仲裁、社区调解等）（ ）[\[单选题\]](#)

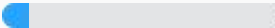
选项	小计	比例
A.没有发生	73	 86.9%
B.正在发生	3	 3.57%
C.已经发生	3	 3.57%
D.不清楚	5	 5.95%
本题有效填写人次	84	

6.房地产开发企业是否依法将配套用房进行移交（ ）[\[单选题\]](#)

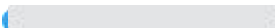
选项	小计	比例
A.全部移交	64	 76.19%
B.部分移交	18	 21.43%
C.未移交	2	 2.38%
本题有效填写人次	84	

7.您所在社区范围内小区的配套用房是否按照其规划设计用途进行使用（ ）[\[单选题\]](#)

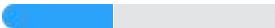
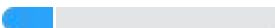
选项	小计	比例
----	----	----

A.是	76	 90.48%
B.否	8	 9.52%
本题有效填写人次	84	

8.您觉得规定中对配套用房的管理和监督机制是否有效（ ）[单选题]

选项	小计	比例
A.非常有效	44	 52.38%
B.一般有效	38	 45.24%
C.没有效果	2	 2.38%
本题有效填写人次	84	

9.如果您阅读了《规定》，请从以下方面对该《规定》作出评价（ ）[多选题]

选项	小计	比例
A.可操作性强，能达到立法目的	33	 39.29%
B.语言规范、简练、明确	43	 51.19%
C.内容具体、明确	45	 53.57%
D.通俗易懂	37	 44.05%
E.无法评价	15	 17.86%
本题有效填写人次	84	

10.您对《规定》有其他意见或建议[填空题]

（1）加强宣传。

（2）平面图上显示是物业经营用房，需明确是属于崇城物业（安置房区里统一的总物业公司）、小区物业还是社区经营管理。

（3）建议明确配套用房维护主体。

(4) 多多宣传让众多群众了解。

(5) 建议：在满足社区居民及办公需要的前提下，闲置的社区用房另租，增加集体收入，用于为民办实事，减轻政府负担，盘活闲置资产。

(6) 应规范且强制执行。

(7) 希望修订，社区要管理没有抓手。

3.房地产开发企业调查问卷及分析

《南通市市区新建住宅区配套用房管理暂行规定》后评估 房地产开发企业调查问卷

各房地产开发企业：

为了全面了解《南通市市区新建住宅区配套用房管理暂行规定》（通政规〔2013〕6号）的贯彻执行情况，对立法质量和实施效果进行全面、客观的评估，提出完善市区新建住宅区配套用房管理的意见和建议，请贵单位抽出宝贵时间参与问卷调查。感谢贵单位的支持与配合！

1.贵单位对《南通市市区新建住宅区配套用房管理暂行规定》
（以下简称规定）的了解程度如何（ ）

- A.熟悉
- B.部分熟悉
- C.听说过
- D.不了解

2.《规定》于2014年施行后，贵单位是否开发建设过南通市
市区内的新建住宅小区及配套用房（ ）

- A.有
- B.没有

3.贵单位认为《规定》对新建住宅区配套用房的概念是否明
确（ ）

- A.明确
- B.部分明确

C.未明确

4.贵单位开发建设的小区是否在规划设计要点和地块出让合同中明确配套用房的种类、规模、权属等（ ）

A.明确

B.部分明确

C.未明确

5.贵单位在报批规划设计方案时，是否有在设计文件 and 设计图中注明配套用房的名称、建筑规模、建筑位置、建筑面积、权属等（ ）

A.有注明

B.部分注明

C.未注明

6.贵单位在申请预销售许可时，是否有在销售方案中要明确配套用房的具体内容、位置及权属等，并在销售场所予以公示(可多选)（ ）

A.有明确配套用房内容、位置及权属等

B.没有明确配套用房内容、位置及权属等

C.有在销售场所公示

D.没有销售场所公示

7.贵单位是否按照法律法规和规划要求足额建设配套用房（ ）

A.是

B.否

8.贵单位在申请房屋所有权初始登记及土地分割登记时，是

否将属于全体业主共同所有的非营业性配套用房一并登记（ ）

A.是

B.否

9.贵单位是否依法将配套用房进行移交（ ）

A.全部移交

B.部分移交

C.未移交

10.贵单位将配套用房移交给物业服务企业，有无按规定向物业所在地的区物业管理主管部门备案（ ）

A.有

B.没有

C.不清楚

11.贵单位在开发建设配套用房时，政府部门是否按照《规定》严格履行各自职责（ ）

A.是

B.否

12.贵单位在开发建设配套用房时遇到的最大困难是什么（ ）

A.资金问题

B.协调问题

C.人员问题

D.认知问题

E.不存在困难

13.贵单位认为《规定》对非营业性配套用房、营业性配套

用房、社会公益性配套用房的权属划分是否明确（ ）

- A.明确
- B.部分明确
- C.不明确

14.《规定》的立法目的是为了加强市区内新建住宅区各类配套用房的规划建设和管理，贵单位认为《规定》实施能否实现其立法目的（ ）

- A.能
- B.不能

15.结合实践中配套用房的开发建设情况，贵单位认为《规定》是否需要修订（ ）

- A.需要
- B.不需要

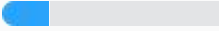
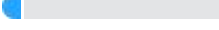
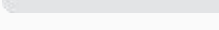
16.如果贵单位阅读了《规定》，请从以下方面对该《规定》作出评价（可多选）（ ）

- A.可操作性强，能达到立法目的
- B.语言规范、简练、明确
- C.内容具体、明确
- D.通俗易懂
- E.无法评价

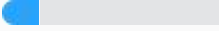
17.贵单位对《规定》有其他意见或建议

《南通市市区新建住宅区配套用房管理暂行规定》后评估 房地产开发企业调查问卷分析

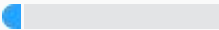
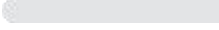
1. 贵单位对《南通市市区新建住宅区配套用房管理暂行规定》（以下简称规定）的了解程度如何（ ）[\[单选题\]](#)

选项	小计	比例
A.熟悉	23	 76.67%
B.部分熟悉	5	 16.67%
C.听说过	2	 6.67%
D.不了解	0	 0%
本题有效填写人次	30	

2. 《规定》于 2014 年施行后，贵单位是否开发建设过南通市区内的新建住宅小区及配套用房（ ）[\[单选题\]](#)

选项	小计	比例
A.有	26	 86.67%
B.没有	4	 13.33%
本题有效填写人次	30	

3. 贵单位认为《规定》对新建住宅区配套用房的概念是否明确（ ）[\[单选题\]](#)

选项	小计	比例
A.明确	28	 93.33%
B.部分明确	2	 6.67%
C.未明确	0	 0%
本题有效填写人次	30	

4. 贵单位开发建设的小区是否在规划设计要点和地块出让合同中明确配套用房

的种类、规模、权属等（ ）[单选题]

选项	小计	比例
A.明确	27	 90%
B.部分明确	3	 10%
C.未明确	0	 0%
本题有效填写人次	30	

5.贵单位在报批规划设计方案时，是否有在设计文件 and 设计图中注明配套用房的名称、建筑规模、建筑位置、建筑面积、权属等（ ）[单选题]

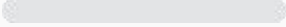
选项	小计	比例
A.有注明	28	 93.33%
B.部分注明	2	 6.67%
C.未注明	0	 0%
本题有效填写人次	30	

6.贵单位在申请预销售许可时，是否有在销售方案中要明确配套用房的具体内容、位置及权属等，并在销售场所予以公示（ ）[多选题]

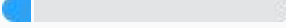
选项	小计	比例
A.有明确配套用房内容、位置及权属等	27	 90%
B.没有明确配套用房内容、位置及权属等	0	 0%
C.有在销售场所公示	13	 43.33%
D.没有在销售场所公示	1	 3.33%
本题有效填写人次	30	

7.贵单位是否按照法律法规和规划要求足额建设配套用房（ ）[单选题]

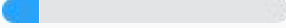
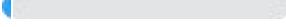
选项	小计	比例
----	----	----

A.是	30	 100%
B.否	0	 0%
本题有效填写人次	30	

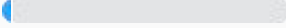
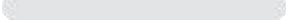
8.贵单位在申请房屋所有权初始登记及土地分割登记时，是否将属于全体业主共同所有的非营业性配套用房一并登记（ ）[单选题]

选项	小计	比例
A.是	27	 90%
B.否	3	 10%
本题有效填写人次	30	

9.贵单位是否依法将配套用房进行移交（ ）[单选题]

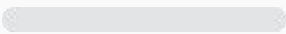
选项	小计	比例
A.全部移交	25	 83.33%
B.部分移交	4	 13.33%
C.未移交	1	 3.33%
本题有效填写人次	30	

10.贵单位将配套用房移交给物业服务企业，有无按规定向物业所在地的区物业管理主管部门备案（ ）[单选题]

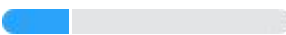
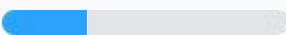
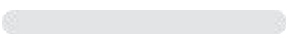
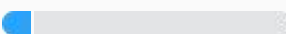
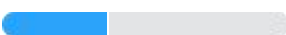
选项	小计	比例
A.有	29	 96.67%
B.没有	1	 3.33%
C.不清楚	0	 0%
本题有效填写人次	30	

11.贵单位在开发建设配套用房时，政府部门是否按照《规定》严格履行各自职

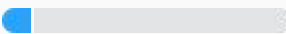
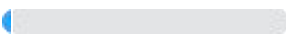
责（ ）[单选题]

选项	小计	比例
A.是	30	 100%
B.否	0	 0%
本题有效填写人次	30	

12.贵单位在开发建设配套用房时遇到的最大困难是什么（ ）[单选题]

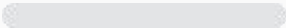
选项	小计	比例
A.资金问题	7	 23.33%
B.协调问题	9	 30%
C.人员问题	0	 0%
D.认知问题	3	 10%
E.不存在困难	11	 36.67%
本题有效填写人次	30	

13.贵单位认为《规定》对非营业性配套用房、营业性配套用房、社会公益性配套用房的权属划分是否明确（ ）[单选题]

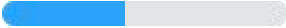
选项	小计	比例
A.明确	26	 86.67%
B.部分明确	3	 10%
C.不明确	1	 3.33%
本题有效填写人次	30	

14.《规定》的立法目的是为了加强市区内新建住宅区各类配套用房的规划建设和管理，贵单位认为《规定》实施能否实现其立法目的（ ）[单选题]

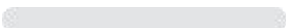
选项	小计	比例
----	----	----

A.能	30	 100%
B.不能	0	 0%
本题有效填写人次	30	

15.结合实践中配套用房的开发建设情况，贵单位认为《规定》是否需要修订（ ）
[单选题]

选项	小计	比例
A.需要	13	 43.33%
B.不需要	17	 56.67%
本题有效填写人次	30	

16.如果贵单位阅读了《规定》，请从以下方面对该《规定》作出评价（ ）[多选题]

选项	小计	比例
A.可操作性强，能达到立法目的	22	 73.33%
B.语言规范、简练、明确	17	 56.67%
C.内容具体、明确	21	 70%
D.通俗易懂	14	 46.67%
E.无法评价	0	 0%
本题有效填写人次	30	

17.贵单位对《规定》有其他意见或建议[填空题]

未收到相关意见或建议。

4.物业服务企业调查问卷及分析

《南通市市区新建住宅区配套用房管理暂行规定》后评估 物业服务企业调查问卷

各物业服务企业：

为了全面了解《南通市市区新建住宅区配套用房管理暂行规定》（通政规〔2013〕6号）的贯彻执行情况，对立法质量和实施效果进行全面、客观的评估，提出完善市区新建住宅区配套用房的意见和建议，请贵单位抽出宝贵时间参与问卷调查。感谢贵单位的支持与配合！

1.贵单位对《南通市市区新建住宅区配套用房管理暂行规定》
（以下简称规定）的了解程度如何（ ）

- A.熟悉
- B.部分熟悉
- C.听说过
- D.不了解

2.贵单位管理的小区是否有十年内新建的住宅小区（ ）

- A.有
- B.没有

3.贵单位管理的居住小区配套用房包括（可多选）（ ）

- A.非营业性配套用房（如：物业管理用房、安全技监用房、公厕、配电房、垃圾房及门卫室等为所在小区服务配建的用房）
- B.营业性配套用房（如：配建的商铺、超市等商业服务用房）

C.社会公益性配套用房（如：教育设施（含幼儿园）、社区卫生卫生、文化体育、社区管理与服务（含养老、菜市场）、市政公用及其他（含邮政）等为社会公共服务配建的用房）

D.不清楚

4.贵单位的办公场所是否使用的是小区的配套用房（ ）

A.是

B.否

5.小区的房地产开发企业是否依法将配套用房进行移交（ ）

A.全部移交

B.部分移交

C.未移交

6.开发建设单位将配套用房移交给物业服务企业的应向区物业管理主管部门备案，贵单位是否清楚有无备案（ ）

A.备案

B.未备案

C.已移交给业主大会或者业主委员会，无需备案

D.不清楚

7.贵单位管理的小区是否有发生与配套用房相关的权属纠纷（含诉讼、仲裁、社区调解等）（ ）

A.没有发生

B.正在发生

C.已经发生

8.贵单位管理范围内的配套用房是否按照其规划设计用途进行使用（ ）

- A.是
- B.否

9.贵单位认为《规定》实施后，配套用房管理的规范程度对比实施前是（ ）

- A.有所提高
- B.基本不变
- C.有所降低

10.贵单位认为《规定》中对配套用房的管理和监督机制是否有效（ ）

- A.非常有效
- B.一般有效
- C.没有效果

11.如果贵单位阅读了《规定》，请从以下方面对该《规定》作出评价（可多选）（ ）

- A.可操作性强，能达到立法目的
- B.语言规范、简练、明确
- C.内容具体、明确
- D.通俗易懂
- E.无法评价

12.贵单位对《规定》有其他意见或建议

《南通市市区新建住宅区配套用房管理暂行规定》后评估 物业服务企业调查问卷分析

1. 贵单位对《南通市市区新建住宅区配套用房管理暂行规定》（以下简称规定）的了解程度如何（ ）[\[单选题\]](#)

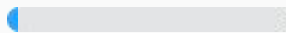
选项	小计	比例
A.熟悉	244	 70.72%
B.部分熟悉	76	 22.03%
C.听说过	19	 5.51%
D.不了解	6	 1.74%
本题有效填写人次	345	

2. 贵单位管理的小区是否有十年内新建的住宅小区（ ）[\[单选题\]](#)

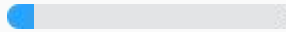
选项	小计	比例
A.有	234	 67.83%
B.没有	111	 32.17%
本题有效填写人次	345	

3. 贵单位管理的居住小区配套用房包括（ ）[\[多选题\]](#)

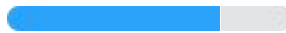
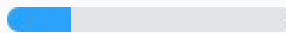
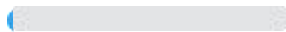
选项	小计	比例
A.非营业性配套用房（如：物业管理用房、安全技监用房、公厕、配电房、垃圾房及门卫室等为所在小区服务配建的用房）	310	 89.86%
B.营业性配套用房（如：配建的商铺、超市等商业服务用房）	155	 44.93%
C.社会公益性配套用房（如：教育设施（含幼儿园）、社区医疗卫生、文化体育、社区管理与服务（含养老、菜市场）、市政公用及其他（含邮政）等为社会公共服务配建的用房）	90	 26.09%

D.不清楚	13	 3.77%
本题有效填写人次	345	

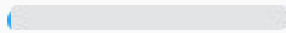
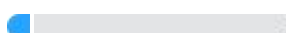
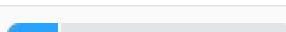
4.贵单位的办公场所是否使用的是小区的配套用房（ ）[单选题]

选项	小计	比例
A.是	312	 90.43%
B.否	33	 9.57%
本题有效填写人次	345	

5.小区的房地产开发企业是否依法将配套用房进行移交（ ）[单选题]

选项	小计	比例
A.全部移交	259	 75.07%
B.部分移交	78	 22.61%
C.未移交	8	 2.32%
本题有效填写人次	345	

6.开发建设单位将配套用房移交给物业服务企业的应向区物业管理主管部门备案，贵单位是否清楚有无备案（ ）[单选题]

选项	小计	比例
A.备案	248	 71.88%
B.未备案	5	 1.45%
C.已移交给业主大会或者业主委员会，无需备案	29	 8.41%
D.不清楚	63	 18.26%
本题有效填写人次	345	

7.贵单位管理的小区是否有发生与配套用房相关的权属纠纷（含诉讼、仲裁、社

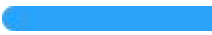
区调解等) () [单选题]

选项	小计	比例
A.没有发生	328	 95.07%
B.正在发生	9	 2.61%
C.已经发生	8	 2.32%
本题有效填写人次	345	

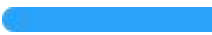
8.贵单位管理范围内的配套用房是否按照其规划设计用途进行使用 () [单选题]

选项	小计	比例
A.是	326	 94.49%
B.否	19	 5.51%
本题有效填写人次	345	

9.贵单位认为《规定》实施后,配套用房管理的规范程度对比实施前是 () [单选题]

选项	小计	比例
A.有所提高	257	 74.49%
B.基本不变	86	 24.93%
C.有所降低	2	 0.58%
本题有效填写人次	345	

10.贵单位认为《规定》中对配套用房的管理和监督机制是否有效 () [单选题]

选项	小计	比例
A.非常有效	258	 74.78%
B.一般有效	81	 23.48%
C.没有效果	6	 1.74%

本题有效填写人次	345	
----------	-----	--

11.如果贵单位阅读了《规定》，请从以下方面对该《规定》作出评价（ ）[\[多选题\]](#)

选项	小计	比例
A.可操作性强，能达到立法目的	243	70.43%
B.语言规范、简练、明确	241	69.86%
C.内容具体、明确	254	73.62%
D.通俗易懂	202	58.55%
E.无法评价	14	4.06%
本题有效填写人次	345	

12.贵单位对《规定》有其他意见或建议[\[填空题\]](#)

未收到相关意见或建议。



长者专版 / 南通市住房和城乡建设局

《南通市市区新建住宅区配套用房管理暂行规定》立法后评估项目问卷调查（社会公众、房地产开发企业、物业服务企业、社区居民委员会）

来源：市住房和城乡建设局 发布时间：2024-05-23 字体：[大 中 小]





[关于我们](#) | [网站地图](#) | [网站声明](#)

版权所有：南通市住房和城乡建设局

备案号：苏ICP备11026839号-1 政府网站标识码：3206000037

南通市住房和城乡建设局主办 苏公网安备 32060202000433号



附件三 实地调研照片

1、爱国村村委会



2、白龙庙社区居委会



3、八一村村委会



4、板桥社区居委会



5、鲍家桥社区居委会



6、碧桂园社区居委会



7、碧林湾社区居委会



8、滨江社区居委会



9、曹公祠社区居委会



10、厂北社区居委会



11、厂南社区居委会



12、朝晖社区居委会



13、城南社区居委会



14、春晖社区居委会



15、埭伍桥社区居委会



16、东大街社区居委会



17、东港社区居委会



18、凤凰社区居委会



19、富民社区居委会



20、高店社区居委会



21、公园社区居委会



22、光明社区居委会



23、郭里头村社区居委会



24、国庆村村委会



25、国胜社区居委会



26、濠北社区居委会



27、濠东社区居委会



28、濠景园社区居委会



29、横河社区居委会



30、红星社区居委会



31、花墙社区居委会



32、花桥社区居委会



33、剑山社区居委会



34、节制闸社区居委会



35、金科社区居委会



36、景瑞社区居委会



37、军山社区居委会



38、丽都社区居委会



39、丽康社区居委会



40、龙湖佳苑社区居委会



41、龙田社区居委会



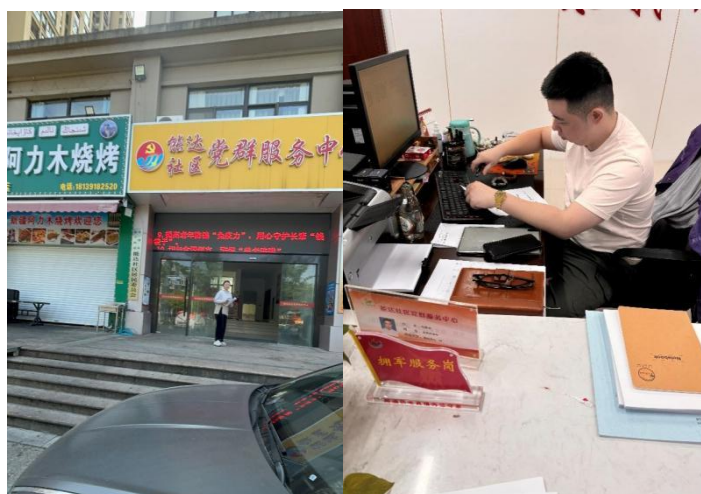
42、民安花苑社区居委会



43、南园社区居委会



44、能达社区居委会



45、千禧园社区居委会



46、桥北社区居委会



47、秦西社区居委会



48、秦灶社区居委会



49、瑞兴社区居委会



50、三里墩社区居委会



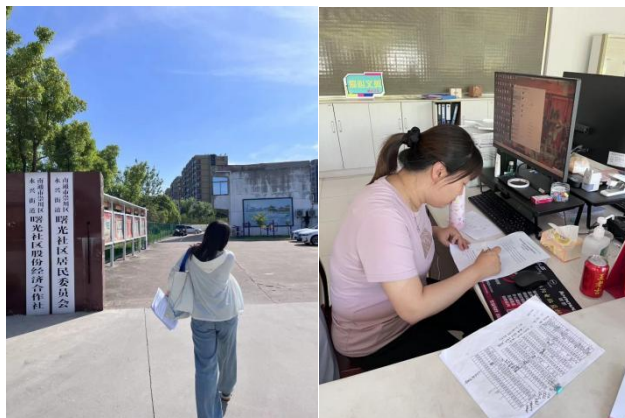
51、山港桥社区居委会



52、十八湾社区居委会



53、曙光社区居委会



54、苏阳社区居委会



55、苏阳社区居委会



56、腾飞社区



57、天星社区居委会



58、文俊村社区居委会



59、五一社区居委会



60、小石桥社区居委会



61、校北村社区居委会



62、校西村居委会



63、新开苑社区居委会



64、新桥北村社区居委会



65、新胜社区居委会



66、星辰社区居委会



67、星港湾社区居委会



68、星湖社区居委会



69、星苏社区居委会



70、星怡社区居委会



71、幸福社区居委会



72、学堂桥社区居委会



73、学田北苑社区居委会



74、颐和社区居委会



75、园林社区居委会



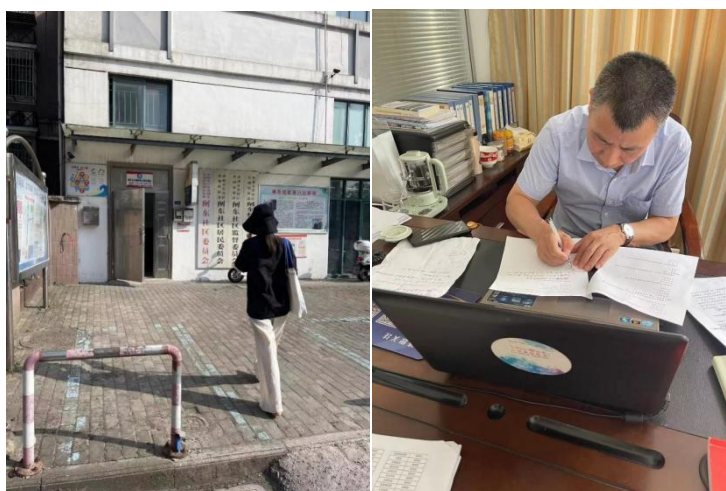
76、跃龙社区居委会



77、越江社区居委会



78、闸东社区居委会



79、中桥社区居委会



80、中沙社区居委会



81、中心村社区居委会



82、中央商务区社区居委会



83、竹韵社区居委会



84、转水社区居委会



附件四 座谈会材料

《南通市市区新建住宅区配套用房管理暂行规定》

2024.6.5 后评估座谈会 会议记录

市住建局：今年市政府将《南通市市区新建住宅区配套用房管理暂行规定》纳入 2024 年行政规范性文件后评估项目，配套用房暂行规定从 2013 年开始施行，已经施行十多年，中途为了产权移交和使用性质变更，曾经搞过一次清理，有一些地方政府对未移交的配套用房，也通过司法途径解决了一部分。目前文件执行过程当中还有哪些新的矛盾难点，以及我们这个文件需要改进规范的地方，今天请大家来做座谈交流一下。

市资规局：我先从规划角度对配套用房暂行规定简单介绍下，我们应该来说是最前端的一个执行者。从 2014 年开始，我们严格按照配套用房文件执行，2014 年以前原来还有房管，没有向环保、民防、水利部门征求过意见，2014 年文件出台后，我们基本上只要涉及到出让条件，就会向多个部门征求意见，因为规划涉及到很多部门的要求，比如物管用房、人防设施、环境影响、水系等。我们现在有时候会收到一些群众的信访件和投诉，说分类搞不清楚，事实上配套用房主要是三大类，一是非营业性配套用房，像公厕和物业管理用房，属于全体业主。第二类是营业性配套用房，传统上属于开发商。第三类是非营业性配套用房，政府要求配建的，比如幼儿园，医疗卫生服务站、卫生服务中心，文体居家养老、市政还有邮政，第三类也是矛盾和争议最多的一

类。开发商后期建好要移交，产证是要办到政府相关单位的，属于国有资产。

二是配建的标准，当时不仅出台了配套用房暂行规定，南通市人民政府还有个专题会议纪要，主要关于新建居住小区公益性服务设施配套建设，当时是沈雷副市长召集的，在座的很多部门应该都参加过，会议纪要主要是对配建标准有个明确，包括幼儿园、医疗、文化、体育、社会福利、社会管理等，会议纪要对配套用房怎么配，多少人配一处，配的面积是多大等都有规定。后期会议纪要执行中也进行了调整，比如邮政用房，从13年开始就已经写到了我们的当时的规划条件里面，最早的邮政用房面积是万分之一，设在物业管理用房中。后来快递业发展迅速，对分配面积进行了修正，小区面积12万平方米以上的，不少于45个平方米，小区面积10万-12万平方米的要求不少于40个平方米，小区面积8万-10万平方米的是35个平方米，小区面积6万-8万平方米的30个平方米，然后小于6万平方米的就是按25个平方米来进行配建的，这样的话就能确保我们目前的小区里面的快递用房能够满足目前的要求。还有物管用房，去年出台了关于明确市区房屋建筑工程项目相关配建指标计算的一个通知。还有关于医疗、卫生、文化、体育、养老等按照土地面积进行配建，我们也有明确要求，对配套用房暂行规定和会议纪要，我们后期会有修正和进一步明确，因为文件执行下来也有十多年了。

三是配建的监管，开发建设单位按照规划条件的要求，在配建各类用房报批建设工程规划许可时，在其方案附图中，我们都要求注明要配套用房的名称、位置、规模，我们现在规划核实对

配套用房这块要求都很严格的，如果配套用房没有建到位，我们后期会进行监管。

四是还有一些问题和建议，该文件执行以来，有效规范引导了南通市市区新建小区配套用房的建设和管理，保证了居民服务，但是也有一些社区社会公益性配套用房存在配套功能不全，建成未及时移交，权属不清等问题，之前有一些信访和 12345 信息公开等情况，这两年反映比较多的，比如天安花园、苏建花园城，搞不清楚配套用房是谁的。特别是我们现在有些小区，我们配的配套用房很多，小区里会挪作他用，小区里面有的办培训班，有的开饭店，有的就是写字、画画，少儿培训，有的还办成了会所，这些东西肯定都是不合法的，我们当时不可能在小区里面配个瑜伽场所的，比如春晖小区门口靠洪江路的配套用房变成了培训机构，属于挪作他用，改变使用性质。这两年和各个部门配合是很密切的，包括我们民政、卫健委、养老等，前期把关是很严格的，规划条件都写得很明确，一字不差纳入到土地出让合同，就是监督开发商必须建到位的，但是建到位之后，后期移交问题和监管问题，我认为应该是目前的一个薄弱点。我们打个比方，比如养老设施，养老用房从每百户 25 平方米提高到每百户不少于 30 平方米，因为通过调研发现南通市人口老龄化比较严重，必须提高比例，在 2021 年-2022 年间，我们出让土地里对养老加重了很大的比例来配置，要求每百户 30 平方米，统计的时候每百户达到 75 平方米，后来和市里汇报不是太多了，是为了补旧账，以前欠得太多，需要加大力度配置。还有婴幼儿场所，从文件发布后按照每百户 20 平方米来进行配置的，所以土地出让作为头道关

来说的话，配套用房暂行规定是执行到位的。

目前有些行情发生变化，一些便民服务设施在配套用房暂行规定中都没有涉及，比如新能源汽车的充电设施、电瓶车充电设施，都没有提及，目前土地出让要求非机动车设置不少于 30% 的充电桩，和机动车基本上是一致的，这是暂行规定没有考虑到的，如果暂行规定后期有修订的话，建议后期修订把目前的一些新增事物进行明确。

市住建局：现在老百姓维权意识强，物业企业从盈利角度考虑改变配套用房的性质，矛盾越来越激化，所以需要一开始就明确配套用房的性质，比如菜市场等有没有移交，有没有用起来，是否改为办公场所，属地政府也可能在管理上存在盲区。

市商务局：这块工作我们商务局更多是从业务指导的角度，涉及我们硬性的一个指标配置，指标配置设计得比较少。刚刚提到的几个问题，我觉得很有共鸣，有些业态可能是缺失的，社区这块也反馈没有场所没有地方，今天也来充分听取意见，把今天的宝贵建议融入后续工作中。

市资规局：南通市后来又印发了一个关于加强商业房地产管理措施的 64 号文，64 号文里面有一句话叫社区商业，社区商业要参照 64 号文执行，目前 64 号文要求商业自持 60%，40% 可以出售。小区里面配的商业很少，只有便民超市这种，几百个平方米，不超过 1000 个平方米，这样还要求开发商自持 60%，开发商单位就拿着五六百平方，房地产开发结束，这个项目可能就没有了，开发商后期也不可能自持五六百个方。所以我建议居住区里的商业取消 60% 自持的要求。开发商卖完了就撤走了，要自持

有什么用，所以就不建了。

市商务局：后续我们再衔接。

开发区住建局：可以补交出让金来处理。

市商务局：现在局部配置失衡是很常见的。

市住建局：像体育用房，能否临近小区合并在一起用，配置个健身房、游泳池，文件指导方面能否有新的突破。

市体育局：关于体育用房，我们是围绕人均体育面积来配置的，要按照人均室内不小于 0.1，室外人均不小于 0.3 的标准来配建公共健身设施的，并且参与到同步设计、同步施工、同步验收和同步投入使用。合并起来的思路是好的，整体规划，现在其实太零散，现在规划的是十分钟健身圈。

市住建局：十分钟休闲区，健身圈是目标，但每个小区都要配套，规模、效能等发挥作用方面值得研究。

市不动产：我们属于末端，2014 年文件正式实施以来，各个小区基本办理了配套用房登记，开发商提交首次登记材料时我们也有要求，会硬性要求物业企业登记在全体业主名下。如果建设社会公益性用房，我们实际上也由开发商企业和受让人一起办理。绝大部分物业管理用房都登记的，还有就是配套商业用房，物业经营性用房也占不小的比例，剩下的就是近几年街道社区会提一些要求，社区医疗用房、文体用房等慢慢地做登记，但量还不是非常大。

市住建局：按照 6 号文件要求，配套用房未移交不能办理初始登记，现阶段由于房地产市场下行，对于保交楼项目要严格按照 6 号文，存在一定困难。

市不动产：实践中会存在权属登记和使用单位是两个主体的情况，文件只是要求做移交。有一个需要注意的地方，对于登记要件而言，就是土地出让合同等，体现不了配套用房的权属到底属于谁，我们缺乏依据，只能等后期政府部门和开发商共同来申请的时候才知道。对于我们登记要件而言，登记要件就是工规核实和竣工材料，但要件中体现不了。文件第十一条，明确开发商报批规划时，要在设计图中注明，申请销售许可时，销售方案中要明确，但我们登记口子是看不到位置和权属的。

市资规局：从规划条件到出让合同，再到工程规划许可证，是没有模棱两可的，规划中会标记得很清晰，不会只写配套用房10000平方米这种表述，每一种配套用房对应多少平方米是很清楚的。开发商有时候会提出想移交但是不知道该移交给谁的问题。

开发区住建局：预售方案中没办法写那么清楚，之前我们公厕移交都是一把手领导亲自协调，有的配套用房部门不接收。因为环卫管理一个公厕是要配人员的。

市住建局：修订需要明确交给谁，谁管。

市资规局：谁管谁就要接收。

市民政局：民政局主要是养老用房，属于社会公益性用房，第八条写的是三同步，同步规划和同步建设的，落实到养老用房，施行的是六同步，少了同步审批、同步验收，同步验收，基层部门要上门验收。实践中管理的问题：权属不清、挪作他用。今年张市长提出做社区嵌入式养老服务，社区反映没有房子，规划的时候是有详细的指标分配的，不会没有房子，地方给了你，但又称没有地方建。在监管上，没有采取六步走，导致各家推诿，这

房子到底是谁的，民政来了可能就交付给民政，住建来了就给住建，但是最终使用权还是在街道，挪作他用是没人能说清楚的。

市城管局：关于垃圾用房的配建，大部分小区的垃圾桶都扔在路边等待环卫清理，影响市容，公厕的数量对照要求有很大差距，从2018年开始，我们也参与规划的讨论。遇到的问题：第一，配建的要求没有落实到位，比如建筑垃圾堆放点，新建小区都是露天的，没有建房子，苏南都已经密闭化管理了，否则大风一吹，扬尘到处都是。有些单位虽然土地出让的时候对他提了要求，但最后建成去看的时候，物业也说不清楚建筑垃圾配套在哪里，实际需要用的时候就挪到了地下人防片区，最近好几个新建小区都是这样的。有少数垃圾房建设要求达不到垃圾清运要求，内投外运完全做不到。第二，配建后挪作他用，专项回头看行动中发现市区有几十个公厕都是关闭、未装修、挪作他用。建议：第一，垃圾房可以作为非营业性用房，全体业主所有，或者区域统筹型的垃圾房，为周围一片小区服务，在老房产项目周边要求新小区配区域型垃圾房，作为公益性用房，政府来管理。第二，审批局审批了事项后，建成的图纸要反馈给城管部门，信息共享，我们现在只参与方案审查，不参与验收和移交监管、移交使用，不掌握相关信息。要让主管部门参与验收。第三，针对已有的环卫设施被挪用的，第九条讲了很多部门职责，要写一个牵头管理，定期清查，与其等着市纪委、审计局来找我们，不如选一个牵头部门定期组织清查。

市住建局：现在“放管服”改革，房屋验收现在不是建设部门或使用部门去验收，而是建设单位自行组织验收，然后去审批部

门做竣工备案报备。

市城管局：有时候一放就乱，事后监管有时候很难介入，还不如源头就抓。整改要求给我们之后，我们力度也跟不上。还是要有一个牵头部门把这个事情好好管起来。

市文广局：我们主要涉及社会公益性用房，主要问题是权属。文化用房使用要对外挂网，向社会招标，不能有盈利，本身很难，要有资金有情怀的人来做，一旦发现房子没有产权证，消防什么的过不了，就搁置了。我们自己统计的有 21 处相关的配套，但是最近街道报上来的数据有近 120 处，也存在借用、出租以及产生收益的情况，我们也不知道权属是怎么回事，没有文件也没有通报，说不清楚，不好统一管理。

市卫健委：我们主要涉及卫生服务用房，现在是正常运转的，后期考虑是配套用房专项梳理，梳理老旧小区和新建小区的情况，主要是崇川区和开发区，看有多少在合理使用。

市卫健委：卫生服务中心权属在板块，土地出让前会和资规部门开会，确保医疗卫生配套用房符合标准后，再开规划办公会和规委会，要把指标明确下来。卫生系统市直单位在房产证这块办理情况不是很理想。第一人民医院新院没有房产证，第四人民医院、中医院等等面临房产证不好办或者办不下来的问题，能否帮忙把房产证补起来。

市邮政管理局：邮政服务用房主要解决邮件快递的投递问题，随着配套用房的开发设计，这一块履行主要靠开发单位的自觉性。省邮政管理局、省住建厅在 2016 年发了一个标准，5 万平方米以上的小区提供不低于 25 平方米的邮政服务场所，南通标

准远超全省标准。我们不参与验收，无从掌握邮政用房的建设情况。现实中挪用的情况是存在的，由于前期小区入住率不高，配套用房使用率不高，挪用的情况普遍存在，目前没有权属纠纷。建议：一是明确验收环节进行强化，对没有将邮政服务用房纳入的进行整改；二是希望将我局纳入验收环节；三是建立联席机制。

市规划局：我们最早是在 2015 年和邮政部门对接，邮政列入了社会公益性用房，应当将权属移交给邮政，邮政需要配人员，邮政反映没有人管理，所以后来就没有移交，后来都是物业代为管理，小区的快递用房到底是谁来管，邮政用房究竟是公益性用房还是非营业性用房要好好考虑，考虑把邮政列为非营业性用房。

市邮政管理局：泰州规定是邮政用房是归业主所有，我们也想管，但是人力配备不足。

开发区住建局：我们设计要点中都有，物业用房是物业主管部门牵头，公益性用房是住建牵头。配套用房建设首先是规划核实是否符合地方要求，再由住建局牵头进行移交，涉及相关行业部门就请部门一起，统一移交给管委会，使用单位都是街道。越到后面移交也发现越难，如卫生用房设在负一楼，卫生部门就不接收了。但是设计的时候肯定是符合要求的，环卫涉及公厕，可能要多派人，环卫部门就不接收。如果文件修改，要增加：第一，竣工验收了，部门拒绝接收的，请竣工验收部门再看一下是否符合规定，如果符合规定还不接收，需要承担责任。第二，配套用房最好集中一点，现在很多小区比较散，满足了量，但是缺乏科学性、合理性，楼层不能偏高，很多文化用房在顶楼。以前是从无到有，现在是从有到更科学化、精细化。第三，移交的面积，

房产测绘面积和规划面积不一致，标准要明确，不能矛盾。

现在公益性用房不好出租，建议考虑哪些用房可以出租、收益如何管理，不能一刀切，很多都闲置。卫生房没有设备设施，招个诊所在那边，通过拍租手续，我认为也可以，现在很多配套用房都闲置在那儿。公益性配套用房里，还要明确区政府国有资产管理部門来管，不能还是住建局来管，区政府可以委托街道，不能和国有资产管理相违背。三同步很多地方理解为首次，幼儿园应该是首期就配建，三同步的问题要怎么理解。

市住建局：你的意思是建议明确整个小区建成后同步交付。

市资规局：苏建阳光新城二十年了还没开发完。

崇川区住建局：文件第五条和第七条，明确了非营业性和社会公益性配套用房种类，但实际工作中无法进行明确分类，比如治安联防站，要在规划设计要点里才看到是非营业性。规定公厕作为全体业主所有交付，任港街道有个阳光绿城，把公厕列到了社会公益性用房，环卫部门不肯接收，我们也打过报告再移交。根据文件第十条、第十一条的规定，规划的时候就要把房屋权属列明，移交和办证的依据都是规划设计对权属的划分，规划设计要点会把所有配套用房放在一起说明，不会再把房屋进行分类，从年开始这一现象稍有好转，明确分类会对后续工作有指导。文件第十四条，物管房的备案比较细致，区和市级是断层的，物管房以前有个文件，地产办理时要提交移交单，委托物业公司管理，目前能够登记的是物管房，其他房子是没有登记在全体业主下的，物业用房是对照设计要点做的，个别小区会在规划设计要点里写快递用房作为物业用房，但是不会登记在业主名下。地产

公司对配建房屋分类不清楚，对权属不清晰。

目前崇川区住建局组织项目移交，会通知各职能部门参加移交，踏勘现场，除了幼儿园、菜市场，其余社会公益性配套用房都登记在机关事务局名下，但是缺失邮政用房，邮政服务用房在区级是没有部门的，区级移交是缺失的。建议：邮政用房索性作为物业用房交付给全体业主，或者作为公益性配套用房移交给邮政后再委托给物业管理。属于区政府的用房，办理产证的并不多，机关事务局说办证不是那么简单，办证要交税，区里没那么多钱，很多办证是搁置的。

关于权属，建议从源头上抓起，在规划设计要点中进一步明确，比如公厕属于小区还是政府应当明确，有时候我们也分辨不清楚。有的地产公司反映不是不愿意移交，该移交的已经无偿移交，而菜市场、社区用房是地产投资，开发商认为不能无偿移交，我们无权调取税务资料，也无权界定权属，只能法院判决，但是时间很漫长。

另外规划设计要点、土地出让合同中会涉及到车位配比，我们也存在疑惑，配置的车位是产权车位吗，没有明确的情况下如何操作。

市住建局：目前是按照整个小区面积配比。

市资规局：公益性配比车位整体是符合要求的，地面车位不好卖，公益性配套不涉及地下车位，从 2023 年开始规划上会明确配比车位，产权、位置、停车标准都是明确的。

市不动产：非机动车集中停车库的权属，没有依据是归全体业主，要看有没有摊入成本，销售的时候是否承诺产权或者全体

业主无偿使用。

崇川区住建局：苏建花园城说配套用房没有配置到位，第四期不知道什么时候建，开发商都承诺在最后一期。文件规定的一些权限都在市里，区里没有抓手。建议能否针对市级部门定期召开联席会议，推动问题解决，光靠区级一个部门很难推动工作。

苏锡通江海街道：我提几点建议，一是现在社区功能比较强大，很多考核都压到社区，社区用房面积严重不足。有一些社区办公用房在二楼、三楼，给群众办事带来极大不便，应急仓库也在二楼。养老用房还没有落实，居家养老一直没有到位，就是因为没有合适的房屋。二是垃圾房、高压变电房、建筑垃圾堆放点反映的问题很多，要明确房屋具体位置。

市住建局：确实有很多人反映，小区进门口有垃圾房，影响美观和形象，而垃圾房对道路有要求，不在主干道的垃圾车运行存在不便，这需要有关部门进一步优化。

苏锡通住建局：三是电动车充电安全问题，电动车和电动汽车充电区域要考虑。

市教体局：2019年—2020年开展了全国性的城镇小区配套幼儿园治理行动，之前一直存在幼儿园管理不到位、产权不明确的问题。有了配套用房暂行规定后，一部分配套用房进行了移交，但也没有移交彻底，治理的时候是计划三年过渡期移交完毕，随着新生儿减少，幼儿园入园压力有所减少，但是移交肯定是没有到位的，规划初期就没有规划清楚，建了也没有及时移交，产权证也没有办。现在主要是解决遗留问题，托育和幼儿园的相关规定都在修编。配套用房暂行规定还不是很细，移交给谁，移交标准

是什么都没有明确。这几年在实践过程中提出了很多要求，目前新建幼儿园不是太多，新建的都进行了移交，但建成存在遗留问题的也有很多没有解决。审计局也对配套用房管理进行审计，产权这块很难办理。

招商蛇口：在文件出台后，我们也经历好几个项目，市局配套用房做得还是很好的，我个人认为没有权属移交问题。物业备案后，住建局会主动给我打电话，组织各部门移交，已经写好了各配套用房的面积。关于物业用房，在物业备案的时候，区里已经给我们算好了，没有权属的问题。建议如下：一是配套用房是否需要首批交付，首批交付还没有业主，像幼儿园是不是可以第二批交付。二是关于车位，无法根据各配套用房的面积精准分配车位，都是统一移交符合规定数量的车位，各部门移交的时候能否问我要材料，后续自行登记，只有移交了才能登记，有的地产公司可能移交完就找不到了。三是关于商业自持，比如 2000 平方米的商业要自持 60%，我不知道怎么自持，不知道怎么管理。配套用房的维修资金，目前只有物业用房不让我交。而邮政用房的维修资金，我们认为不应该由我们来交。

崇川区住建局：咨询过市物管，全体业主所有的房屋是不交的，从所有业主头上摊维修资金，公益性强制要求先交。

雅居乐业主 唐怀灵：商品房小区买房的时候什么都好，垃圾房没有，房子交付后补的垃圾房规划在小区边边角角，规划好后垃圾房很小，临时搭建的，露天敞开式，五六十平方，我住的小区有 4000 多户居民，完全不够用。我周边几个小区都没有垃圾房的配套，近几年才开始有，虽然规划了，面积也很小，而且

没有建筑垃圾房。生活垃圾房和建筑垃圾房都要规划，而且要符合入住率的需求。配套用房公共部分移交还产生很多地产遗留问题，房修部门找的第三方，房修部门找不到地产公司，又不来修，后续维保难。

区住建局：规划上要把垃圾房明确位置。垃圾房不够用，位置不合理。

江海街道金科业主 徐益辉：希望推进居家养老配套用房，菜鸟驿站要做好，苏锡通园区没有好的游泳馆，开发区建了好多年，苏锡通没有。

天安花园业主 周晓东：我们小区比较老，业委会搞了很多维权，维权举证难。关于嵌入式养老的说法，我们小区有个会所，准备筹备一个社区食堂，但是办食堂要有营业执照，需要拿产权证，可是我们没有产权证，自己写的说明又不认可，街道只给社区盖章，一定要社区打证明，不给业委会盖章，要证明配套用房属于社区，文峰街道才会盖章，否给非营业性用房一个法律地位。

开发区雅居乐社区：我们雅居乐社区目前拥有开发区最大的商品房小区，下面有 14 个小区。关于配套用房，提几点建议：第一，生活垃圾房和建筑垃圾房缺失，对社区治理带来很多问题。第二，公益性用房的出租，14 个小区的都没有出租掉，全部闲置。第三，公益性用房，有的小区一个平方都没有，还有被挪作他用，老百姓要我们给一个解释，在地产开发过程中按千分之四比例来没有问题，但是很分散，平方是不少，但是位置分散，现在好几个小区才用一个社区，最好建在小区外面，而且社区用房、活动用房要在底楼。

开发区新开街道：我负责社区公益性用房管理，移交的时候开发商移交的布局是不合理的，房屋很分散，都在边边角角，不符合实际使用需求，好几个社区居委会在二楼，又没有电梯，老人不方便。还有好几个小区一个居委会，居民要去党群服务中心就没有一个比较大的空间，活动室离居委会很远。橡树湾有个会所移交后墙壁漏水，严重质量问题，没有人维修。

市住建局：过了保质期谁使用谁维修。

开发区新开街道：移交的时候就有问题。社区配套用房是没有办理产权证的，移交表上写产权归管委会所有。

开发区住建局：办产权要交税，开发商无偿移交，不愿意再交税。

开发区新开街道：没有产权所以居家养老设施就无法办证。公益性用房能否出租？

市住建局：按规定不能出租，属地政府应主动探索，盘活闲置资产。

开发区住建局：很多配套用房都闲置。

开发区新开街道：能否引入第三方，但还是按照使用要求来使用，不改变使用性质？我们自用的面积是 53.8%，很多都是闲置，需要盘活资产。

市住建局：是否指不改变使用性质？

开发区住建局：对的。

文峰街道：第一，社区配套用房，总面积是够的，好几个小区一个社区，我们只能找一个最大的社区，不会每个小区都设配套用房，其他的小区就会改变配套用途，这是现实情况。第二，

有的房屋使用虽然和文件相悖进行出租，但是收入都是属于全体业主的，我觉得也无可厚非，天安去年建了两条路，都是从公共资金出的，不能一刀切。第三，有的房子说是给我们，但其实还在开发商手上，我们没有处罚权，管不了。第四，垃圾房要提前规划，业主住进去之前就建好。

厂南社区：兆丰家园业委会成立三届了，困扰配套用房的问题，从第一届开始维权，配套用房没有经过验收，幼儿园在开发商手上，开发商有租金收益，菜市场也在开发商手上，作为饭店使用，开发商有租金收益，菜市场门口的停车场也给饭店使用了，收益归开发商。我们下辖三个小区配套用房加起来不足 800 平方米，随着社会发展，需求越来越多，社区没有这么多房子，社区自己找出路，借用业委会议事房和物管房，物业搬到小区里，今年业委会用房还回去，业委会质疑物管用房是全体业主所有，无权借给社区。

江海街道滨江社区：我们现在还没有党群服务中心，背对马路，找位置很难，社区、地产、物业共用这栋楼，停车位有限。垃圾点的问题，垃圾站放在哪里都有居民反映味道大，规划放在两栋楼中间，外面商用的垃圾也进小区。

市住建局：规划设计中要明确垃圾房位置，地点要选得好一点。规划在哪里就要在哪里，规划要方便。今天耽误大家很多时间，感谢大家的宝贵意见。

南通市住房和城乡建设局

关于召开《南通市市区新建住宅区配套用房管理暂行规定》出台后评估座谈会的函

崇川区政府、市经济技术开发区管委会、苏锡通科技产业园区管委会、市教育局、市民政局、市自然资源和规划局、市城市管理局、市商务局、市文化广电和旅游局、市卫生健康委员会、市体育局、市机关事务管理局、市邮政管理局：

根据《市政府办公室关于开展 2024 年度市政府行政规范性文件后评估工作的通知》要求，我局拟定于 6 月 5 日下午 14 时 00 分，在政务中心主楼 21 楼东会议室开展《南通市市区新建住宅区配套用房管理暂行规定》（通政规〔2013〕6 号）立法后评估座谈会，现邀请相关部门、街道、社区具体负责人员和房地产开发企业、业主代表参加，围绕上述文件试行以来的现实效果、存在问题以及文件的合理性、可操作性等方面进行交流。

请崇川区政府，市经济技术开发区管委会，苏锡通科技产业园区管委会通知辖区住建部门、街道办事处、社区居委会、业主代表参加（每个板块安排街道、社区、业主代表各 1 名）。

请于 6 月 4 日上午 12 时前，将参会人员名单及联系方式发送至 ntzjjfcc@163.com。联系人：袁宝华，联系电话：59000490。

附件：交流发言提纲。

南通市住房和城乡建设局

2023年5月30日

附件：

请各参会单位和人员根据本身工作职能，围绕以下内容准备发言交流材料。

1.文件施行以来，各单位所需建设的配套用房（含面积、位置等信息），是否在市区内新建住宅小区地块出让规划设计要点中体现并作为出让条件之一；

2.文件施行以来，各单位所需建设的配套用房（含面积、位置等信息），是否在市区内新建住宅小区规划建筑设计图上明确标明；

3.文件施行以来，各单位所需建设的配套用房完成不动产登记的情况；

4.文件施行以来，开发建设单位是否按规定将配套用房移交给相关单位并完成备案工作；

5.文件施行以来，各单位发现擅自改变规划用途的处理情况；

6.文件施行以来，各单位所掌握的配套用房权属纠纷情况；

7.文件施行以来，各单位所管理配套用房方面的工作总结、汇总统计等文件。

《南通市市区新建住宅区配套用房管理暂行规定》 后评估座谈会签到表

时间：2024 年 6 月 5 日 14:00

地点：政务中心主楼 21 楼东会议室

序号	姓名	工作单位	联系方式
1	徐红芳	江海街道	138, 138, 138
2	黄淑娟	江海街道	138, 138, 138
3	徐益辉	金中居民	138, 138, 138
4	樊阳凌	崇川区住建局	138, 138, 138
5	王五	市住建局	138, 138, 138
6	王双	文峰街道	138, 138, 138
7	王五	文峰南社区	138, 138, 138
8	王五	市住建局 登记中心	138, 138, 138
9	陈建峰	市住建局	138, 138, 138
10	王五	市住建局	138, 138, 138
11	王五	天安业委会	138, 138, 138

	姓名	工作单位	联系方式
12	吴中炎	江苏教教	124
13	李强	开发局	
14	杨红平	市规划局	131
15	白继平	市商务局	131
16	李强	市城管局	131
17	杨蔚	市住建局	131
18	王华	市规划局	131
19	吴平	招商局	131
20	朱红	市规划局	131
21	杨洋	市规划局	131
22	李强	市规划局	131
23	李强	市规划局	131
24	王仲华	市规划局	131
25	杨蔚	市规划局	131
26	李强	市规划局	131

[illegible]



附件五 专家论证会材料

《南通市市区新建住宅区配套用房管理暂行规定》
规范性文件后评估报告 专家论证意见汇总表

论证事项名称	《南通市市区新建住宅区配套用房管理暂行规定》 规范性文件后评估报告
后评估责任主体	南通市住房和城乡建设局
后评估实施主体	江苏众瓴律师事务所
2024年6月25日在南通市政务中心主楼22楼东会议室召开了《南通市市区新建住宅区配套用房管理暂行规定》规范性文件后评估专家论证会，共由<u>3</u>名专家组成专家组对该后评估报告进行了论证。专家组听取了后评估责任主体对《规定》基本情况的说明以及后评估实施主体关于后评估工作开展情况的汇报，审阅了后评估工作案卷，并就该论证事项进行了询问，总体认为： 本后评估报告逻辑清晰，充分调研，评估内容完整，评估结论及建议客观明确，评估工作认真负责。 综合专家组成员的意见，提出如下建议： 1.进一步研究《规定》基本制度，建议删除税收等方面提出的意见。 2.《规定》出台较早，理念、原则等发生了较大变化，需要进一步根据最新上位法修改。 3.《规定》涉及到产权界定、登记等问题，需要进一步研究，总体上理清权属，更好的发挥效应。 4.进一步完善《规定》，在文件权限范围内解决老年人配置用房使用问题。 经专家组会商：<u>3</u>名成员认可后评估实施主体的后评估工作	

及评估结论，0名成员未认可后评估实施主体的后评估工作及评估结论，根据少数服从多数原则，专家组同意该项目的后评估报告及评估结论。

专家组签名：

高陈

殷勤

李哲

2024年6月25日

《南通市市区新建住宅区配套用房管理暂行规定》
后评估专家论证会 签到表

时间：2024 年 6 月 25 日上午 10:45

地点：市政务中心 22 楼东会议室

序号	工作单位	姓名	联系方式
1	市人大	高陈	
2			
3	市住建局	李红	
4	市中医院	殷勤	
5	市住建局	董义	
6	市住建局	杨心平	
7	市住建局	袁宝平	
8	江苏众银律师事务所	郑黄梅	
9			
10			
11			

