**关于进一步强化社区配套用房保障的建议**

领衔代表：石永芳

附议代表:

社区配套用房是社区开展工作所需的办公、服务和活动用房，是为广大社区居民和业主提供服务和开展群众性文化体育活动的公益性用房，是社区服务体系建设的重要窗口，在加强社区建设和提升社区治理能力上发挥着重要作用。

一、中心城区社区配套用房的现状

慈溪市委、市政府于2013年、2018年先后出台了《关于新形势下加快推进服务型社区建设的意见》（慈党办〔2013〕44号）、《关于进一步加强中心城区社区配套用房规划建设管理的通知》（慈规划〔2013〕40号）、《关于加强和完善城乡社区治理的实施意见的通知》（慈党办〔2018〕98号文件）等文件。文件中多次指出加强社区配套用房管理，并明确了配建原则、配建标准及落实政策时间节点。

多年来在市委、市政府，各部门、街道支持和努力下，通过购置、新建、租用等方式解决了大部分老旧小区的社区配套用房困难；通过强化对新建、安置小区社区配套用房建设标准及验收等方式，解决了所有新建安置小区社区配套用房，中心城区社区配套用房无论是面积和数量上有了很大的提高，促进了社区服务建设，提高了社区治理能力。

二、中心城区社区配套用房存在的问题

中心城区社区配套用房在数量和面积大幅增加的同时，对照有关文件要求，仍然存在以下几方面不足：

（一）以老旧小区为主的纯社区，仍有个别社区配套用房不足每百户40平方米，如古塘街道青少年宫路社区。

（二）新建小区为主的社区配套用房过于分散，以古塘街道科技路社区为例，该社区虽有2824.87平方社区配套用房，但分散在7个小区10栋楼17处建筑内（最小的面积为30.78平方米，最大的面积为445平方米）。

（三）大部分纯社区缺少位于社区中心区域、有独立出入口、单体面积原则上不少于600平方米的社区配套用房。

（四）部分社区配套用房因位置、面积、楼层等因素不利开展社区服务

（五）新建小区较多的社区已建有标准化社区服务中心的前提下，有多处社区配套用房闲置。

三、中心城区社区配套用房存在问题的原因

（一）老旧小区建设年代较早，且大多位于中心城区，建设时没有社区配套用房，缺少闲置土地、建筑，无法通过购置、新建、租用等方式达到每百户40平方米的标准。

（二）新建小区社区配套用房与住宅项目挂钩，因住宅项目开发建设有先后，且由不同的开发商开发，无法统一协商交付,造成社区配套用房分布零散。

（三）中心城区土地的稀缺性，及缺少统一和前瞻性使得大多数社区未能在社区中心区域、有独立出入口、单体面积原则上不少于600平方米社区配套用房。

（四）个别开发商出于利益，在交付时未能严格遵守相关文件，造成交付的社区配套用房位置、楼层不佳。

（五）现有政策规定，社区配套用房不能出租，造成大量社区用房闲置。

四、建议

（一）对现有社区配套用房不足每百户40平方米的，继续由市、街道通过新建、购买、调剂、租用等方式予以解决，产生费用由市、街道各半负担。

（二）新建住宅项目社区配套用房零星分散建议如下：

1.实物配套。新建住宅项目社区配套用房按标准实物配建时，有关部门要充分结合社区现状，按照功能完善、便于管理和服务的要求，提前规划社区服务中心和社区配套用房布局，合理确定其位置、面积、功能及建设要求，避免社区配套用房零星布局。

2.货币化配置。新建住宅项目落地社区已落实社区服务中心，且社区配套用房满足规划和实际需要时，可以通过货币化配置，落实社区配套用房要求。

3.集中购置。新建住宅项目落地社区未落实社区服务中心时，可以由有关部门与开发建设单位协商，在社区中心区域预留600平方米以上的社区配套用房，除项目需按规定无偿提供的面积外，不足部分由市、街道两级财政购置。

4.其他形式。新建住宅项目落地社区未落实社区服务中心时，也可通过国资划拨、选址新建等方式落实社区配套用房。对确需单独新建社区配套用房的，在符合规划的前提下，按政府投资项目基本建设程序办理。

5.进一步加强资源整合，有条件的社区，市、街道通过对分布零散、建设不规范、使用利用率低、其他不适宜作为社区配套用房的房产进行统筹置换、换租达到社区服务中心用房单处面积600平方米。

6.规划、建设部门及街道在项目选址论证阶段、方案审查阶段、规划审批阶段、规划核验阶段、移交过程中要严格按照社区配套用房执行标准，防止新建小区社区配套用房出现位置偏、分布散、楼层高等现象。

7.出租闲置社区配套用房，提高利用率。社区已落实社区服务中心，且社区配套用房满足实际需求，按照项目适用、利用充分的原则，闲置用房由街道统一调剂，制订相关规定规范出租，确保国有资产保值增值。