

苏州市新建住宅区服务设施规划管理规定

第一章 总则

第一条 为提升我市新建住宅区规划建设水平，规范新建住宅区服务设施的合理配置，创建方便、舒适的居住生活环境。根据有关规范和标准，并结合我市实际，制定本规定。

第二条 我市姑苏区、吴中区（含太湖度假区）、相城区范围内适用本规定。

第三条 本规定所称住宅区服务设施仅限于国有土地使用权一次出让或划拨、具有明确边界范围的新建住宅区内配置的服务设施。

第二章 分类

第四条 住宅区服务设施是与居住人口规模相对应配建的，为居民服务和使用的各类设施。包括：幼托、文化、体育、商业、卫生服务、养老助残、公用设施、物业设施、社区居委会等。

第五条 住宅区服务设施按照不同的产权属性和使用特点分为三类：

（一）**物业服务设施**：指为住宅区物业服务、管理等提供保障的物业配套设施，产权由全体业主所有。内容应包括：**物业办公及辅助用房**以及用于补贴物业经费的**物业商业用房**两大类。

（二）**商业服务设施**：指为居民提供日常生活需要的商业等服务的设施，产权由开发商所有或由其自由处置。

（三）公益性服务设施：指为住宅区以及周边居民提供公益服务的设施，具有公共产品属性，通常由政府相关部门运作管理。内容可包括：幼托、文化、体育、卫生服务、养老助残、公用设施、社区居委会、公厕、垃圾收集点等。

第三章 设置原则及要求

第六条 按照物业服务设施、公益性服务设施不得少于规定的下限，商业服务设施不得超出规定的上限的原则进行配置。

第七条 物业服务用房设置要求：

（一）物业服务用房应当是地面以上的非居住房屋，相对集中安排在住宅区中心区域或者住宅区出入口附近。物业商业用房应设置在一至二层范围内；没有配置电梯的物业房屋，物业服务用房应设置在一至三层范围内，如物业用房设在二至三层，则应在一层设有业主接待处以便群众使用；设置在住宅楼内的，应当具有独立通道。设计单位应在图纸上标注物业服务用房的具体位置并在经济技术指标中注明面积。

（二）商品房住宅区内物业服务用房建筑面积不得少于地上建筑总面积的7%且不低于地上地下总建筑面积的4%，物业办公及辅助用房为地上建筑总面积的3%，物业商业用房为地上建筑总面积的4%。

（三）保障性住房（含公租房、限价商品房、经济适用房）住宅区为多层住宅建筑的，物业服务用房建筑面积不得少于地上建筑总面积的10%，其中物业办公及辅助用房为3%，物业商业用房面积为7%；保障性住房住宅区为小高层及高层住宅建筑的，其物业服务用房建筑面积不得少于地上建筑总面积的22%，其中物业办公及辅助用房为3%，物业商业用房面积为19%；保障性住房住宅区为多层、小高层及高层混合住宅建筑的，其物业服务用房按多层片区与小高层及高层片区地上建筑的相应面积分别计算确定。

（四）物业服务用房面积最小不得少于一百平方米，其中业主议事用房面积一般为二十到四十平方米。

（五）电梯井、管道井、楼梯间、垃圾房（道）、变电室、消防控制室、设

备间、公共门厅、过道、地下室、车库（棚）、人防工程等，以及室内层高不足二点二米的房屋不得计入物业服务用房面积。

第八条 商业服务设施设置要求：按计算容积率建筑面积不得超出 300 平方米/千人（每户按 3 人计）的标准配置。（不含为物业提供的商业用房建筑面积）

第九条 公益性服务设施设置要求：

（一）配电房、煤气调压站等公用设施按相关部门要求确定位置和标准。

（二）社区居委会用房按计算容积率建筑面积每户 0.4 平方米以上标准配置，且最小计算容积率建筑面积不小于二百平方米，且应方便外来人员进出。

（三）住宅区每 5 万平方米计容建筑面积应设置公厕 1 处，可结合其它服务设施布置，公厕建筑面积不得少于 50 平方米，建设标准按《城市公共厕所规划和设计标准》执行。

（四）住宅区垃圾收集点设置宜按门洞（高层住宅）或每幢（多层住宅）在适宜位置分别设置垃圾分类收集点。每个收集点都宜配备其他垃圾、可回收物、有害垃圾三种分类收集容器。建设标准按《苏州市垃圾分类设施设备配置标准》执行。

第四章 附则

第十条 本规定实施前出让或者划拨的土地，按出让时规划条件和有关规定执行。

第十一条 苏州工业园区、高新区、吴江区可参照执行。

第十二条 本规定自 2014 年 6 月 1 日起实施，2008 年颁布的《苏州市新建住宅区公共服务设施规划管理暂行规定》同时废止。