

深圳市龙岗区财政局

深圳市龙岗区财政局关于区七届人大二次会议 第20220127号建议答复的函

陈科峰、余庆元、李冬勇代表：

您提出的关于社区公共服务用房合理规划的相关建议收悉。

根据工作职责，市规划和自然资源局龙岗管理局和区城市更新局负责我区社区公配物业的规划设计方案审批和项目建设的监督管理；我局下属事业单位区政府物业管理中心目前负责牵头各职能部门对社区公配物业规划设计方案提出意见，各职能部门根据行业规定对社区公配物业的位置、空间、功能等指标进行把关；社区公配物业建成后，区政府物业管理中心根据功能委托相关职能部门管理使用。对各代表提出的具体建议，现答复如下：

一、关于对新建住宅物业的公共服务用房进行合理规划，可以结合现有公共服务设施，统筹设定使用功能，在一定区域内，满足各年龄段、特殊人群的服务需要的建议

在规划研究项目编制及审查过程中，规划主管部门充分考虑公共利益，严格按照相关标准，合理配置资源，保障公共设施项目建设内容与规模，保证住宅社区公共服务设施配套符合市、区政府相关工作部署要求。具体参照标准有：

《深圳市城市规划标准与准则》对社区级公共设施项目建设

内容与规模提出了明确要求，各类社区公共设施的具体规模须满足服务人口及服务半径的配置要求，应结合服务规模、用地条件、现状与规划建设情况等研究确定。

《深圳市建筑设计规则》对公共配套设施的规划和设计均有明确要求，社区公共服务用房应按照社区居民实际需求科学合理使用，最大限度发挥其服务居民的综合效益。

二、关于对现有公共服务用房进行统筹整合，通过物业置换等方式，将面积小、位置分散难以使用的公共服务用房整合使用，提高实用率的建议

在以往接收的社区公配物业中，确实存在个别面积小、位置分散、各职能部门及街道办难以启用的情况，但目前的房地产相关政策并不支持社区公配物业产权置换，尚无法通过物业置换的方式整合社区公配物业。为盘活社区公配物业，区政府物业管理中心多手段促进各职能部门及街道办积极使用社区公配物业，并取得一定的效果，近年来共启用了 83 处面积小、位置分散难以使用的社区公配物业。在政策允许的条件下，区政府物业管理中心将积极推进该类社区公配物业的统筹整合工作，进一步提高社区公配物业的实用率。

2020 年 12 月，区政府物业管理中心在《深圳市城市规划标准与准则》的基础上，参照相关职能部门关于社区公配物业的行业标准，修订完善了《龙岗区社区配套和公共服务用房管理实施细则》，提高了规划设计标准：**一是**要求社区公配物业位置临市政路设置，避免因设置在小区内部导致无法启用；**二是**社区公配

物业原则上应连片设置，一般不高于二层，位于二层以上时需有电梯直达，避免因位置分散难以启用，进一步提高使用效率。目前规划接收的社区公配物业已不存在全盛紫云庭花园小区、悦澜山花园小区所出现的问题。

三、关于超前谋划，根据公共服务用房的用途，提前合理规划面积、位置、建筑结构，同时预留足够空间用于升级改造的建议

为落实《深圳市国土空间总体规划（2020—2035年）》提出的“多层次、多元化、全覆盖、人性化的基本公共服务网络”，市规划和自然资源局龙岗管理局以编制《龙岗区国土空间分区规划（2020—2035年）》为抓手，超前谋划，力图构建面向未来的高质量、可持续的公共服务体系。

《深圳市国土空间总体规划（2020—2035年）》提出，通过推动基本公共服务配置下沉，以社区生活圈为单元配置社区公共服务设施，形成更加便捷可达的社区服务网络；推进养老服务与医疗服务融合发展，实现全市社区养老服务设施全覆盖等手段实现更有温度的社区公共服务。

《龙岗区国土空间分区规划（2020—2035年）》提出，坚持以人民为中心，构建“市（区）级—地区（街道）级—社区级”三级公共服务中心体系，建立多层次、全覆盖、强保障、有特色的公共服务网络，加快推进民生设施建设，构建十五分钟社区生活圈，科学配置教育、卫生、文化、体育、养老等公共服务设施，多渠道提高民生设施服务水平，保障全区均衡优质的公共服务供

给，实现“幼有善育、学有优教、病有良医、老有颐养、弱有众扶”。在布局优质均衡的公共服务设施，打造十五分钟社区生活圈的基础上，结合我区产业发展需求，提出建设与产业特征相匹配的公共设施服务圈，关注产业工人、科技研发人员、商务人士等不同类型从业人员的差异化需求。同时，关注儿童与残障人士安全保障与出行，打造五分钟儿童成长安全圈与无障碍城区。

此函。



(联系人：林 晟，联系电话：0755-28922830)