

南阳市住宅小区 室外配套设施工程建设管理办法

(征求意见稿)

第一条 为进一步规范我市住宅小区室外配套设施的建设和监督管理，保证住宅小区整体建设质量和使用功能，提升住宅小区品质，维护房屋业主权益，根据《建筑法》《城乡规划法》《建设工程质量管理条例》《建筑工程施工许可管理办法》等法律法规和有关规定，结合本市实际，制定本办法。

第二条 本办法适用于本市行政区域内新建、改建、扩建住宅小区室外配套设施工程的建设管理。

第三条 本办法所称住宅小区室外配套设施工程（以下简称“室外配套设施工程”），包括住宅小区规划红线内室外供水、供热、供气、供电、排水、通信管网及小区内绿化等室外配套设施工程。

本办法所称“市政公用服务单位”是指供水、供热、供气、供电、通信等公用设施运营单位。

【依据：1.《建筑法》第二条第二款 本法所称建筑活动，是指各类房屋建筑及其附属设施的建造和与其配套的线路、管道、设备的安装活动。**第六十二条** 建筑工程实行质量保修制度。建筑工程的保修范围应当包括地基基础工程、主体结构工程、屋面防水工程和其他土建工程，以及电气管线、

上下水管线的安装工程，供热、供冷系统工程等项目；保修的期限应当按照保证建筑物合理寿命年限内正常使用，维护使用者合法权益的原则确定。具体的保修范围和最低保修期限由国务院规定。

2.《建筑工程施工许可管理办法》第二条第一款 在中华人民共和国境内从事各类房屋建筑及其附属设施的建造、装饰装修和与其配套的线路、管道、设备的安装，以及城镇市政基础设施工程的施工，建设单位在开工前应当依照本办法的规定，向工程所在地的县级以上地方人民政府住房城乡建设主管部门（以下简称发证机关）申请领取施工许可证。】

第四条 县级以上人民政府建设行政主管部门应当加强对建设工程质量的监督管理。

通信管理部门应当加强通信管网工程质量的监督管理。

城市绿化主管部门应当加强对住宅小区附属绿化工程建设质量的监督检查。

【依据：1.《建筑法》第六条 国务院建设行政主管部门对全国的建筑活动实施统一监督管理。

2.《建设工程质量管理条例》第四条 县级以上人民政府建设行政主管部门和其他有关部门应当加强对建设工程质量的监督管理。

3.《南阳市城市绿化条例》第十五条 城市绿化行政主管部门应当加强对附属绿化工程建设质量的监督检查，并给予技术指导。

4. 《通信建设工程质量监督管理规定》第三条：工业和信息化部负责全国通信建设工程质量的监督管理，省、自治区、直辖市通信管理局负责本行政区域内通信工程质量的监督管理。

工业和信息化部和省、自治区、直辖市通信管理局（以下统称电信管理机构）设立的通信建设工程质量监督机构依照本规定具体实施通信工程质量监督工作。

《国务院办公厅关于印发工业和信息化部主要职责内设机构和人员编制规定的通知》（国办发〔2008〕72号）和《中央机构编制委员会办公室关于进一步明确工业和信息化部派驻地方通信管理局主要职责有关事宜的批复》（中央编办复字〔2012〕17号）等有关规定，河南省通信管理局（正司局级）为工业和信息化部派驻河南省的通信管理部门，实行垂直管理。

《河南省通信管理局关于组建各省辖市通信发展管理办公室的通知》（豫通局〔2014〕50号）内“二、机构职责”第（二）条，河南省通信管理局南阳市通信发展管理办公室负责“对本行政区域内新建住宅区和住宅建筑内光纤到户通信设施工程实施质量监督、竣工验收备案管理”。】

第五条 室外配套设施工程是住宅小区整体建设工程的组成部分，必须严格遵循基本建设程序，按国家、省有关标准、规范进行设计、施工、监管和验收。必须依法实施招投标的，建设单位严格按规定实行招标。室外配套设施工程应

与住宅小区整体工程同步设计、同步建设、同步验收和同步投入使用。

【依据：1.《建筑法》第二条第二款 本法所称建筑活动，是指各类房屋建筑及其附属设施的建造和与其配套的线路、管道、设备的安装活动。

2.《建设工程质量管理条例》第二条第二款 本条例所称建设工程，是指土木工程、建筑工程、线路管道和设备安装工程及装修工程。

3.《建筑工程施工许可管理办法》第二条第一款 在中华人民共和国境内从事各类房屋建筑及其附属设施的建造、装修装饰和与其配套的线路、管道、设备的安装，以及城镇市政基础设施工程的施工，建设单位在开工前应当依照本办法的规定，向工程所在地的县级以上地方人民政府住房城乡建设主管部门（以下简称发证机关）申请领取施工许可证。

4.《工程建设项目招标范围和规模标准规定》第三条 关系社会公共利益、公众安全的公用事业项目的范围包括：（一）供水、供电、供气、供热等市政工程项目；（二）科技、教育、文化等项目；（三）体育、旅游等项目；（四）卫生、社会福利等项目；（五）商品住宅，包括经济适用住房；（六）其他公用事业项目。

5.《工程建设项目施工招标投标办法》第三条 工程建设项目符合《工程建设项目招标范围和规模标准规定》（国家计委令第3号）规定的范围和标准的，必须通过招标选择施

工单位。任何单位和个人不得将依法必须进行招标的项目化整为零或者以其他任何方式规避招标。

6.《河南省电信条例》第十三条 下列建设项目应当配套建设电信基础设施：（二）机关、企事业单位的办公场所，大型商场、商务楼宇、宾馆饭店、住宅小区；

前款所列项目建设用地范围内的电信管道及建筑物内的电信管线、配线设施、设备间等配套电信设施，应当与建设项目同时设计、同时报批、同时施工、同时验收，所需费用纳入建设项目概算。

7.《河南省通信基础设施建设与保护办法》第十一条 新建住宅小区、村镇等居民集中地区或者产业集聚区、工业园区等各类园区，应当配套设置通信基础设施。建筑物内及建筑规划用地红线内的通信管道、配线管网、电信间、设备间等通信基础设施，应当纳入建设项目的的设计文件，并随建设项目同时施工与验收，所需费用应当纳入建设项目概算。】

第六条 建设单位在编制和申报项目规划设计方案（包括修建性详细规划方案）时，应包括供水、供热、供气、供电、排水、通信管网及小区内绿化等室外配套设施工程设计内容，并按规定邀请相关市政公用服务单位参与项目规划设计方案论证并充分吸纳意见建议。

自然资源和规划部门在审查项目规划设计方案（包括修建性详细规划方案）时，应审查室外配套设施工程设计实施内容是否符合规划要求，并征求市政公用服务单位和城市绿

化主管部门、城镇排水主管部门、通信管理部门意见，相关部门提出明确意见和建议后，报规委会审议。

依据：【1.《城乡规划法》第四十条 在城市、镇规划区内进行建筑物、构筑物、道路、管线和其他工程建设的，建设单位或者个人应当向城市、县人民政府城乡规划主管部门或者省、自治区、直辖市人民政府确定的镇人民政府申请办理建设工程规划许可证。申请办理建设工程规划许可证，应当提交使用土地的有关证明文件、建设工程设计方案等材料。需要建设单位编制修建性详细规划的建设项目，还应当提交修建性详细规划。对符合控制性详细规划和规划条件的，由城市、县人民政府城乡规划主管部门或者省、自治区、直辖市人民政府确定的镇人民政府核发建设工程规划许可证。城市、县人民政府城乡规划主管部门或者省、自治区、直辖市人民政府确定的镇人民政府应当依法将经审定的修建性详细规划、建设工程设计方案的总平面图予以公布。

2.《城市供水条例》第十六条 城市供水工程的设计、施工，应当委托持有相应资质证书的设计、施工单位承担，并遵守国家有关技术标准和规范。禁止无证或者超越资质证书规定的经营范围承担城市供水工程的设计、施工任务。

3.《河南省城市供水管理办法》第十三条 用水单位自行建设的与城市公共供水管道连接的管道及其附属设施，其设计方案技术审查和竣工验收应当有供水企业参与；验收合格后，方可与城市公共供水管网连接使用。

4.《城镇燃气管理条例》第十一条 对燃气发展规划范围内的燃气设施建设工程，城乡规划主管部门在依法核发选址意见书时，应当就燃气设施建设是否符合燃气发展规划征求燃气管理部门的意见；不需要核发选址意见书的，城乡规划主管部门在依法核发建设用地规划许可证或者乡村建设规划许可证时，应当就燃气设施建设是否符合燃气发展规划征求燃气管理部门的意见。

5.《南阳市城市绿化条例》第十四条 建设单位向市、县（市）城乡规划主管部门报送建设工程设计方案时，应当同时报送建设工程附属绿化工程设计方案。

城乡规划主管部门在审查建设工程设计方案时，应当通知城市绿化行政主管部门参加附属绿化工程设计方案的审查。

6.《供电营业规则》国家发改委令第14号第四十二条新建居民住宅小区供电设施应当按照国家相关政策要求及技术标准进行建设。其中：（一）高层小区一级负荷应当采用双重电源供电；特级负荷除双重电源供电外，还应增设应急电源供电，并严禁将其它负荷接入应急供电系统；二级负荷宜采用双回线路供电；（二）新建居民住宅小区应当合理规划确定配用电设施位置，满足防洪防涝相关要求，设置应急移动电源接口。

7.《城镇排水与污水处理条例》第十四条 城镇排水与污水处理规划范围内的城镇排水与污水处理设施建设项目以及需要与城镇排水与污水处理设施相连接的新建、改建、

扩建建设工程,城乡规划主管部门在依法核发建设用地规划许可证时,应当征求城镇排水主管部门的意见。城镇排水主管部门应当就排水设计方案是否符合城镇排水与污水处理规划和相关标准提出意见。

8.《电信条例》第四十五条 城市建设和村镇、集镇建设应当配套设置电信设施。建筑物内的电信管线和配线设施以及建设项目用地范围内的电信管道,应当纳入建设项目的设计文件,并随建设项目同时施工与验收。所需经费应当纳入建设项目概算。

9.《河南省电信条例》第十三条 下列建设项目应当配套建设电信基础设施:

(二)机关、企事业单位的办公场所,大型商场、商务楼宇、宾馆饭店、住宅小区;

前款所列项目建设用地范围内的电信管道及建筑物内的电信管线、配线设施、设备间等配套电信设施,应当与建设项目同时设计、同时报批、同时施工、同时验收,所需费用纳入建设项目概算。】

第七条 建设单位应当按照有关规定将住宅小区的受电工程设计文件和有关资料送项目所在地供电企业进行审核,并取得书面审核同意意见;施工图审查机构在接受建设单位委托项目施工图审查时,应依据有关部门审查批准的项目规划设计方案,按照项目供水、供热、供气、供电、排水、通信管网及小区内绿化等室外配套设施接入和使用需求以

及建设标准，将住宅小区室外配套设施工程施工图技术审查并入项目施工图设计文件审查当中，实行联合审查，统一出具审查意见，结果互认；不符合相关要求的，不得出具项目施工图审查合格书。

【依据：1.《建设工程勘察设计管理条例》第三十三条 施工图设计文件审查机构应当对房屋建筑工程、市政基础设施工程施工图设计文件中涉及公共利益、公众安全、工程建设强制性标准的内容进行审查。县级以上人民政府交通运输等有关部门应当按照职责对施工图设计文件中涉及公共利益、公众安全、工程建设强制性标准的内容进行审查。

2.《房屋建筑和市政基础设施工程施工图设计文件审查管理办法》第三条第二款 本办法所称施工图审查，是指施工图审查机构（以下简称审查机构）按照有关法律、法规，对施工图涉及公共利益、公众安全和工程建设强制性标准的内容进行的审查。

3.《供电营业规则》四十三条 高压供电的用户应当提供设计单位资质证明材料、受电工程设计及说明书，一式两份送交供电企业。四十四条：供电企业对重要电力用户、居民住宅小区送审的受电工程设计文件和有关资料，应当根据本规则的有关规定进行审核，单次审核时间不超过三个工作日，审核意见应当以书面形式连同审核过的一份受电工程设计文件和有关资料一并退还用户，以使用户据以施工。用户若更改审核后的设计文件，应当将变更后的设计再送供电企

业复核。重要电力用户、居民住宅小区受电工程的设计文件，未经供电企业审核同意，用户不得据以施工，否则，供电企业可以不予检验和接电。】

第八条 室外配套设施工程按照国家相关规定应依法办理建筑施工许可证。按照《建筑法》规定，应办理施工许可的，室外配套设施工程与房屋建筑工程一并办理建筑施工许可。按照相关法规或行业规定，无需或不能办理施工许可手续的，纳入其他行业监管范围，确保建筑工程质量和安全。

【依据：1.《建筑法》第七条 建筑工程开工前，建设单位应当按照国家有关规定向工程所在地县级以上人民政府建设行政主管部门申请领取施工许可证；但是，国务院建设行政主管部门确定的限额以下的小型工程除外。

按照国务院规定的权限和程序批准开工报告的建筑工程，不再领取施工许可证。

2.《建设工程质量管理条例》第十三条 建设单位在开工前，应当按照国家有关规定办理工程质量监督手续，工程质量监督手续可以与施工许可证或者开工报告合并办理。

3.《建筑工程施工许可管理办法》第二条第一款 在中华人民共和国境内从事各类房屋建筑及其附属设施的建造、装修装饰和与其配套的线路、管道、设备的安装，以及城镇市政基础设施工程的施工，建设单位在开工前应当依照本办法的规定，向工程所在地的县级以上地方人民政府住房城乡建设主管部门(以下简称发证机关)申请领取施工许可证。】

第九条 建设单位在室外配套设施工程开工前，应与承建单位签订建设工程施工合同。合同应明确室外配套设施工程的建设内容、建设规模、开工及竣工期限、标准、违约责任等内容。室外配套设施的承建单位应当具备相应施工资质，禁止将室外配套设施工程发包给不具备相应资质的单位或者个人。

【依据：《建筑法》第十五条 建筑工程的发包单位与承包单位应当依法订立书面合同，明确双方的权利和义务。

发包单位和承包单位应当全面履行合同约定的义务。不按照合同约定履行义务的，依法承担违约责任。

第二十六条第一款 承包建筑工程的单位应当持有依法取得的资质证书，并在其资质等级许可的业务范围内承揽工程。】

第十条 施工单位应当按照审查合格的室外配套设施工程设计图纸和施工技术标准施工，不得擅自修改工程设计，不得使用不合格的材料、配件和设备。

【依据：《房屋建筑和市政基础设施工程施工图设计文件审查管理办法》第三条第三款 从事房屋建筑工程、市政基础设施工程施工、监理等活动，以及实施对房屋建筑和市政基础设施工程质量安全监督管理，应当以审查合格的施工图为依据。】

第十一条 住宅小区工程完工后，建设单位应组织项目勘察、设计单位和施工单位（包括室外配套设施工程勘察设

计单位及施工单位)、监理单位、有关市政公用服务单位及建设、园林绿化、通信等行政主管部门或所属工程质量监督机构,对项目工程是否具备竣工验收条件进行全面检查。对符合相关要求的,由各参与方出具书面意见,建设单位方可到住房城乡建设等部门申请办理工程竣工联合验收和竣工验收备案及其他相关备案手续。未经验收或者验收不合格的,不得投入使用。

【依据:1.《河南省建设工程质量管理条例》第二十条 工程竣工后,建设单位应当根据施工单位的交工报告,组织勘察、设计、施工、监理等单位进行工程质量初验。经初验合格后,由建设单位向工程质量监督机构申请质量审核。工程质量监督机构应当按照规定及时予以审核。

工程竣工后,按照有关规定需经竣工验收的,从其规定。

2.《城市供水条例》第十七条 城市供水工程竣工后,应当按照国家规定组织验收;未经验收或者验收不合格的,不得投入使用。

第二十八条 用水单位自行建设的与城市公共供水管道连接的户外管道及其附属设施,必须经城市自来水供水企业验收合格并交其统一管理后,方可使用。

3.《河南省城市供水管理办法》第十三条 用水单位自行建设的与城市公共供水管道连接的管道及其附属设施,其设计方案技术审查和竣工验收应当有供水企业参与;验收合格后,方可与城市公共供水管网连接使用。

4.《城镇燃气管理条例》第十一条 燃气设施建设工程竣工后,建设单位应当依法组织竣工验收,并自竣工验收合格之日起15日内,将竣工验收情况报燃气管理部门备案。

5.《供电营业规则》第四十七条第一款 用户受电工程施工、试验完工后,应当向供电企业提出竣工检验申请,并提供工程竣工报告。

6.《河南省集中供热管理试行办法》第十四条 热用户整体建筑建设用地红线以内的集中供热设施建设竣工后,建设单位应当依法组织竣工验收。竣工验收应当通知热经营企业参加,热经营企业不得拒绝。

7.《南阳市城市绿化条例》第十五条 城市绿化行政主管部门应当加强对附属绿化工程建设质量的监督检查,并给予技术指导。建设工程项目竣工验收后三十日内,建设单位应当将附属绿化工程的竣工资料报城市绿化行政主管部门备案。

8.《城镇排水与污水处理条例》第十五条 城镇排水与污水处理设施建设工程竣工后,建设单位应当依法组织竣工验收。竣工验收合格的,方可交付使用,并自竣工验收合格之日起15日内,将竣工验收报告及相关资料报城镇排水主管部门备案。

9.《电信条例》第四十五条 城市建设和村镇、集镇建设应当配套设置电信设施。建筑物内的电信管线和配线设施以及建设项目用地范围内的电信管道,应当纳入建设项目的设

计文件，并随建设项目同时施工与验收。所需经费应当纳入建设项目概算。

10.《河南省电信条例》第十三条 下列建设项目应当配套建设电信基础设施：

(二)机关、企事业单位的办公场所，大型商场、商务楼宇、宾馆饭店、住宅小区；

前款所列项目建设用地范围内的电信管道及建筑物内的电信管线、配线设施、设备间等配套电信设施，应当与建设项目同时设计、同时报批、同时施工、同时验收，所需费用纳入建设项目概算。】

第十二条 工程质量监督部门在对住宅小区工程质量安全监管过程中，发现建设单位未办理室外配套设施施工许可证擅自施工的，应将违法线索及时移交执法部门予以立案查处，同时对违法违规市场主体予以诚信扣分，实施信用惩戒。违法行为改正前，不予组织竣工联合验收和竣工验收备案。

【依据：1.《建筑法》第六十四条 违反本法规定，未取得施工许可证或者开工报告未经批准擅自施工的，责令改正，对不符合开工条件的责令停止施工，可以处以罚款。

第七十二条 建设单位违反本法规定，要求建筑设计单位或者建筑施工企业违反建筑工程质量、安全标准，降低工程质量的，责令改正，可以处以罚款；构成犯罪的，依法追究刑事责任。

2.《建设工程质量管理条例》第五十六条 违反本条例规定，建设单位有下列行为之一的，责令改正，处20万元以上50万元以下的罚款：（六）未按照国家规定办理工程质量监督手续的。

3.《河南省建设工程质量管理条例》第八条工程质量监督机构和专业工程质量监督机构（以下统称工程质量监督机构）的主要职责。

第十二条 工程质量监督机构应当按照监督计划，依据国家和本省有关工程建设的法律、法规及技术标准、工程设计文件，对工程勘察、设计、施工、监理和工程所用的建筑材料、设备及建筑构配件的质量进行监督；发现质量问题，应当责令及时解决。】

第十三条 本办法下发前已经开工建设的住宅小区，其室外配套设施工程未开工的，应在室外配套设施工程开工前及时办理室外配套设施工程施工图设计审查、规划许可、工程施工许可手续，待完善手续后，方可进行室外配套设施工程建设；其室外配套设施工程已开工但手续不全的，建设单位应积极对接相关部门，完善相关手续，切实维护业主权益。

第十四条 本办法自印发之日起施行。