

南阳市住房和城乡建设局

南阳市自然资源和规划局

南阳市城市管理局

文件

南阳市通信发展管理办公室

国网南阳供电公司

宛建行规（2024）2号

## 关于印发《南阳市住宅小区室外配套设施工程 建设管理办法（试行）》的通知

各县（市、区）人民政府，城乡一体化示范区、高新区、官庄工区、卧龙综合保税区管委会，市直有关单位：

《南阳市住宅小区室外配套设施工程建设管理办法（试行）》已经研究，现印发给你们，请认真贯彻落实。

(此页无正文)



2024年10月8日

# 南阳市住宅小区 室外配套设施工程建设管理办法（试行）

**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《中华人民共和国建筑法》《中华人民共和国城乡规划法》《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、房屋建筑工程之外的供水、供热、供气、供电、排水、通信管网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、供电等公用设施运营单位。

**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。

**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，按照国家、省有关标准、规范进行设计、施工、监管和验收。

**第六条** 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。按照规定应当实施招投标的，建设单位应严格按照规定实行招标。

**第七条** 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、供气、供电、排水、通信管网等室外配套设施工程设计内容（若实施集中供热，前述方案应包括相应供热工程设计内容），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。

**第八条** 自然资源和规划部门在审查项目建筑设计方案（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相应规划要求，并按照有关法律规定征求排水、燃气等主管部门意见，同意后，报中共南阳市委城乡规划土地委员会审议。

**第九条** 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、通信管网等室外配套设施接入和使用需求、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。

**第十条** 按照《中华人民共和国建筑法》规定，应办理施工许可的，室外配套设施工程应与房屋建筑工程一并办理

建筑施工许可。室外配套设施工程的质量安全监督手续，应按规定与施工许可合并办理。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。

**第十一条** 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，并在其资质等级许可的业务范围内承揽工程。

**第十二条** 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。

**第十三条** 建设行政主管部门在住宅小区工程完工后、竣工验收前牵头组织有关市政公用服务单位及室外配套设施工程的行政主管部门进行竣工验收前现场检查。建设行政主管部门会同建设单位约定竣工验收前的检查时间，由建设行政主管部门通知前述单位统一参加竣工验收前现场检查，建设单位统一组织项目勘察设计单位、施工单位、监理单位（包括室外配套设施工程勘察设计单位、施工单位及监理单位），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，有关市政公用服务单位和室外配套设施工程的行政主管部门或所属工程质量监督机构3个工作日内出具书面意见（逾期未出具书面意见，视为同意），建设单位可到住房城乡建设等主管部门申请办理住宅小区项目工程

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。

有关市政公用服务单位和室外配套设施工程的行政主管部门应严格按照约定的竣工验收前检查时间准时参加，统一到场检查，不得无故缺席。有关单位无故不参加竣工验收前全面检查的，视为同意相应工程符合相关要求。

**第十四条** 建设行政主管部门或所属的工程质量安全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，责令改正，对不符合开工条件的责令停止施工，同时对违法违规市场主体予以诚信扣分，实施信用惩戒。

**第十五条** 本办法实施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。

**第十六条** 本办法自公布之日起施行，试行期为两年。