长春市人民政府关于住宅小区建设和管理的补充规定

　　第一条　为加强我市住宅小区的建设和管理，搞好城市建设，根据国家、省的有关规定，结合我市实际，制定本规定。　　第二条　本规定是对《长春市住宅小区开发建设管理办法》、《长春市住宅小区建后管理办法》的补充规定。　　第三条　我市应根据城市总体规划和中长期建设计划，结合我市人口分布及发展情况，制定近期城市建设详细规划。详细规划应结合我市的实际，合理确定小区配套标准。详细规划由市规划部门拟定，并经多方论证后，报市政府批准。经批准的详细规划，应严格执行，任何单位或个人不得擅自修改。根据实际情况，确需修改的，应依照制定程序执行。　　第四条　我市房屋综合开发应遵循开发新区与旧城区改造相结合的原则。在近期内，应以改造旧城区倒危房和棚户区及市政公用设施简陋、交通阻塞、环境污染严重地区为重点进行开发建设。凡已开发的小区，周围仍有棚户区的，应继续向外辐射，并完善配套设施。　　第五条　凡在我市进行的房屋建设，均应纳入统一规划和综合开发建设轨道。自有生活区的建设，应按城市总体规划做出详细规划，并严格按规划建设。近期内，对斯大林大街、工农大路、延安大路、宽平大路、开运街、安达街、北安路七条街路所构成的区域内，严控新的住宅建设（大专院校的自有生活区和倒危房除外）。　　第六条　住宅小区的规划和单体设计，应改变呆板、单调的建设格局或建筑形式，以多层现代建筑为主。城市主要干道两侧建筑的设计，应新颖明快，造型美观，逐步形成长春特点。　　第七条　市政、公用、电力、通讯、环卫设施的设计应与房屋设计同步进行。电力、通讯、上水、下水、道路、环卫等设施应按规划确定的走向、管径、位置，依照建设进度要求，进行施工和管理。煤气、暖气、电力、上水、下水管道安装，应在房屋主体完工后、室内抹灰前完成，不得在房屋竣工后再凿壁打洞，确保居民迁户后即能投入使用。　　第八条　开发单位应将建筑总平面图交园林部门，由园林部门负责住宅小区绿化规划设计，并编制绿化预算，报市建委审批。住宅小区绿化建设，由开发单位一次性承担绿化费用，由所在区园林部门组织施工和管理，市城建局负责验收。　　第九条　小区商业网点建设按《长春市商业网点管理办法》执行。　　第十条　住宅小区房屋竣工后，凡经市质量监督部门检查评定合格的，均由市房地产管理部门或产权单位按使用功能验收，并不得再收取有关费用。需限时保修的项目，在保修期内由建设单位负责。工程验收后，上水、煤气、电力、供热等使用费由专业部门自行收取。　　第十一条　开发单位承担棚户区改造、解困和改善城市基础设施的，根据项目投入产出的实际，经有关部门批准，在税费上，应给予减免营业税、所得税和各项费用；在资金上，应优先贷款；在项目选址、立项上，应好坏搭配，力求资金平衡。　　第十二条　开发住宅新区时，中小学和托幼设施的规划，应按照国家规定的标准确定，由开发单位负责投资建设，建成后无偿交给教育部门使用和管理。　　旧城区改造时，开发单位应负责按新增的居民户数扩建附近学校。无扩建地点的，可按商品住宅面积（每平方米15元）交教育配套费。如果教育网点调整，需扩大面积，所需费用从教育专项资金中解决。　　第十三条　改造开发住宅小区时，凡是原有住户的煤气、自来水、电力等设施均由专业部门自行拆除，不得向开发单位收取残值费。对原有煤气设施的动迁户，开发单位不得再收取住户的有关费用。煤气公司只计算其安装费，安装费由开发单位负担，列入成本。　　第十四条　住宅小式的供暖外线、锅炉房由供暖单位负责维修和管理；室内供暖设施由产权单位负责维修和管理；采暖费标准由市物价局会同市建委核定。　　第十五条　住宅小区建设所需的配套产品，应选用质优价廉产品。各专业部门不得强行向开发单位推销产品。用劣质产品配套或偷工减料的单位，有关部门应追究其经济责任和法律责任。　　第十六条　住宅小区规划经批准后，市开发管理部门应依照《长春市住宅小区建后管理办法》第二章的有关规定，组织建立住宅小区管委会。住宅小区管委会应参与小区的建设管理。　　第十七条　除国家、省、市建设主管部门和工商部门依法确认的开发单位外，其他任何单位或个人不得开发经营商品房。违者，没收其非法所得，追究单位领导的责任。　　第十八条　各开发单位应以为城市建设服务为宗旨，兼顾经济效益和社会效益，努力搞好我市的住宅小区建设。　　第十九条　本规定由市建委会同有关部门负责组织实施。　　第二十条　本规定自公布之日起施行。