济南市关于规范新建住宅小区室内副食品市场

（菜市场）用房规划、建设、移交和

运营管理的通知

 （征求意见稿）

各有关单位：

为进一步规范我市新建住宅小区室内副食品市场（菜市场）规划、建设、移交和运营管理，根据国家有关标准和文件要求，现将有关事项通知如下:

一、农副产品销售是社区商业必备业态之一，是构建居民15分钟生活圈的重要内容。作为农副产品销售载体的室内副食品市场（菜市场），也是社会民生服务设施的重要组成部分，在新建居住区或旧城改造中，应明确将室内副食品市场（菜市场）用房列为社区公益配套建设，根据服务区域居住人口、服务半径进行设置。

二、规划部门会同商务部门，在规划编制中结合城市规划居住用地布局，遵循总量合理、布局科学和方便市民的原则，合理设置室内副食品市场（菜市场）用房布点。按照80-120平方米/千人（适用原则：居住区人口1万人以下适用上限，3万人以上适用下限）、服务半径500米的标准配建室内副食品市场（菜市场）用房。室内副食品市场（菜市场）应设置在方便运输车辆进出相对独立的地段，建筑面积不少于600平方米，可与居民区其他配套公共服务设施集中、统筹设置，也可单独设置。宜设置在建筑物地上一、二层，并设有独立出入口，不宜设置在地下层、半地下层或夹层。室内副食品市场用房层高原则上不低于4.5米。鼓励有条件的室内副食品市场（菜市场）设置机动车、非机动车停车位。

三、国有土地使用权出让前，自然资源和规划部门应将社区室内副食品市场（菜市场）用房作为建设条件纳入土地出让方案，明确由土地竞得人建设并无偿移交，产权属于项目所在地街道办事处，由街道办事处按照公益性要求负责管理与经营，并列入国资考核体系。土地出让后，土地竞得人应与街道办事处签订《社区室内副食品市场（菜市场）用房移交协议》（附后）。

四、规划、城乡建设部门应确保社区室内副食品市场（菜市场）用房与开发项目同步设计、同步报批、同步建设、同步核实、同步验收。分期开发的项目应将室内副食品市场（菜市场）用房安排在首期建设。在规划方案审批时应明确建设规模及平面位置。室内副食品市场（菜市场）用房未完成建设的，相应区街网格统一建设周期内的商业、住宅项目不予核发后续建设期内的建设工程规划许可证。不按要求同步交付的，依法不予办理项目综合验收备案和不动产登记手续。

五、项目竣工后，建设单位应按照《社区室内副食品市场（菜市场）用房移交协议》约定，持有关证件配合街道办事处到不动产登记部门办理确权登记手续。区县（功能区）商务主管部门负责监督室内副食品市场（菜市场）用房使用管理，指导街道办事处做好室内副食品市场（菜市场）的运营管理。

六、街道办事处应按照公益性的目的和要求，通过公开招标的方式，择优确定室内副食品市场（菜市场）的运营管理主体。室内副食品市场（菜市场）用房不得改变使用性质。

七、室内副食品市场（菜市场）应严格落实消防安全、产品追溯、质量检测、疫情防控、生活垃圾分类、绿色环保、文明创建等要求。应按照国家有关标准和菜市场建设规范等要求，建设标准化智慧化菜市场。

八、室内副食品市场（菜市场）应具有公益属性，设置公益经营区域（摊位），按照政府要求做好保供稳价工作，提高应对突发事件保障市场供应的能力。

章丘区、济阳区、平阴县、商河县参照执行。

本通知自2021年1月1日起施行。

 附件：《社区室内副食品市场（菜市场）用房移交协议》（示 范文本）

济南市商务局

济南市自然资源和规划局

济南市住房和城乡建设局

2020年12月4日

附件

社区室内副食品市场（菜市场）用房移交协议

（示范文本）

甲方： （建设单位）

乙方： （所在地街道办事处）

根据济政字〔2017〕79号文件精神，甲、乙双方经协商一致，就甲方开发的 小区室内副食品市场（菜市场）用房移交事宜达成如下协议：

1.甲方负责建设室内副食品市场（菜市场）用房，与开发项目同步建设，分期开发的项目应将室内副食品市场（菜市场）用房安排在首期建设。开工时间 年 月 日，竣工时间： 年 月 日，移交时间： 年 月 日。

2.甲方开发的 住宅小区 期，共有住户 户，根据土地出让方案明确的规划条件，甲方交给乙方室内副食品市场用房（菜市场）建筑面积为 平方米，位于 。

3.室内副食品市场（菜市场）用房的移交。甲方应在项目竣工验收交付使用时，邀请乙方和所属社区相关负责人现场验收室内副食品市场（菜市场）用房，并办理移交手续。

4.甲方交给乙方的室内副食品市场（菜市场）用房应设立独立公共厕所，室内能通水通电，达到装修设计基本要求。

5.项目取得综合验收备案后，室内副食品市场（菜市场）用房可交付使用，由乙方办理确权登记手续，甲方负责配合乙方提供办理上述手续所必需的资料。

6.室内副食品市场用房（菜市场）产权归所在地街道办事处，由街道办事处按照公益性的目的和要求，公开招标。

7.违约责任。甲方如不提供室内副食品市场（菜市场）用房，乙方有权提请住房和城乡建设部门责令限期整改，并将其不良行为纳入企业信用档案。

8.本协议一式五份，甲、乙双方各执一份，双方签字盖章后生效。

三份分别送区县（功能区）商务主管部门、区县（功能区）住房和城乡建设部门、区县（功能区）国土资源（不动产登记管理）部门备案。

甲方：（盖章） 乙方：（盖章）

代表： 代表：

年 月 日