

怀远县民政局 怀远县自然资源和规划局 怀远县住房和城乡建设局

文件

怀民〔2021〕208号

怀远县新建住宅小区配套养老服务用房 建设管理办法

第一条 为积极应对人口老龄化，加快发展养老服务业，不断满足老年人持续增长的养老服务需求，解决居民住宅小区配套社区养老服务用房规划建设问题，促进社会和谐，推进经济社会持续健康发展。根据《国务院办公厅关于推进养老服务发展的意见》（国办发〔2019〕5号）、《住建部、国土资源部、民政部、全国老龄办关于加强养老服务设施规划建设工作的通知》（建标〔2014〕23号）、《民政部、国土资源部、财政部、住建部关

于推进城镇养老服务设施建设工作的通知》（民发〔2014〕116号）、《蚌埠市加快发展养老服务业实施意见》（蚌政办〔2016〕33号）、《蚌埠市居家和社区养老服务改革试点工作实施方案》（蚌政办秘〔2020〕1号）、《蚌埠市新建住宅小区配套养老服务用房建设管理办法》（蚌民〔2021〕169号）等相关规定，结合本县实际，制定本办法。

第二条 本办法适用于本县规划区内新建商品房住宅小区、拆迁安置小区等各类居住小区，配套社区居家养老服务用房的同步规划、同步建设、同步验收、同步交付以及使用和管理的工作。

第三条 社区居家养老服务用房是指为社区居家老年人提供基本公共养老服务且承载服务设施的场所，主要为社区老年人提供生活照料、助餐助浴、文化娱乐、精神慰藉、保健康复等服务。

第四条 开发建设单位配套建设社区居家养老服务用房具体标准如下：常住人口数3000户、10000人的城市社区配建不少于550平方米的托老所。新建住宅小区按照每百户不少于30平方米的标准配建养老服务用房，且单处用房建筑面积不得少于200平方米。

第五条 开发建设单位应按照《老年人居住建筑设计规范》（GB50340-2016）、《老年人照料设施建筑设计标准》（JGJ450-2018）、《社区老年人日间照料中心建设标准》（建标143-2010）、《无障碍设计规范》（GB50763-2012）等标准规范的要求，设计配建社区居家养老服务用房。

第六条 社区居家养老服务用房应配建于交通便利位置，主要出入口应单独设置；应配建于建筑的一、二楼等低层，但不得安排在建筑的地下层、半地下层和夹层，安排在建筑的二层（含二层）以上应设置无障碍电梯或无障碍坡道；房屋层高不得低于2.8米。

第七条 社区居家养老服务用房的主要功能用房应建设在朝南、日照充足、通风良好的位置，并满足有关规范规定的日照时数要求；房屋内部水、电等设施设置配套齐全，社区居家养老服务用房内应预留有线电话、有线电视、宽带网线等端口，具备正常使用功能。

第八条 社区居家养老服务用房应与污染源、噪声源及危险品生产、储存等区域保持合理间距，确保设施环境安全；消防设施的配置应符合建筑设计防火规范的有关规定，其建筑耐火等级不应低于二级。

第九条 社区居家养老服务用房出入口前的道路设计应便于人车分流的组织管理，并满足消防、疏散及救护等特殊要求，设置停车周转场地以及机动车和非机动车停车场。

第十条 开发建设单位必须把社区居家养老服务用房配建与住宅同步规划、同步建设、同步验收、同步交付使用。开发建设单位委托规划设计时，应当按照本办法和设计规范执行，并在规划设计图纸上标注社区居家养老服务用房的具体位置、注明建筑面积。

第十一条 对分期开发的新建住宅小区项目，配建的社区居

家养老服务用房应安排在首期，且不得拆分；对于确实无法安排在首期的项目，配建的社区居家养老服务用房必须在住宅总规模完成 50%之前同步建设完成。

第十二条 民政局进入同级规划委员会，参与规划评审、设计方案审查，做好社区居家养老服务用房的接收、调配、管理和监督工作；自然资源和规划局做好养老服务用房规划审批和规划核实、不动产登记等工作；住房和城乡建设局负责养老服务用房的工程质量监督，督促保障性安居工程等项目养老服务用房的配建工作。

（一）规划。

1.自然资源和规划局在核发新建住宅小区项目用地的规划设计条件前，民政局应结合当地老年人口现状、养老服务需求以及设施运营管理需要对设施位置、各种功能用房面积、建筑高度、建筑日照、交通组织等提出具体的指导意见。自然资源和规划局根据控制性详细规划，参照养老服务设施建设规划和民政局的意见，将配建社区居家养老服务用房规模等相关要求纳入规划设计条件。

2.在新建住宅小区建设工程规划设计方案审查时，自然资源和规划局应当核查社区居家养老服务用房是否符合规划条件，对不符合规划条件的建设工程规划设计方案不得通过审查。

3.在新建住宅小区施工图审查时，图审单位应当核查社区居家养老服务用房和设施配置是否符合建设工程规划设计方案和国家有关标准要求，对不符合要求的施工图不得通过审查。

4.因特殊情况需要调整配建社区居家养老服务用房规划设计方案的，自然资源和规划局在审定变更时应征求民政局意见，未经自然资源和规划局同意，建设单位不得擅自变更规划许可内容。

（二）设计。

1.在编制新建住宅小区建设工程设计方案时，建设单位应根据该小区建设工程规划设计方案确定的社区养老服务用房类型和要求，严格按照国家有关建设标准规范要求进行设计。

2.因特殊情况需要变更配建社区居家养老服务用房设计的，应经原审批部门审核同意，建设单位不得擅自变更社区居家养老服务用房设计内容。变更设计内容如涉及调整建设工程规划设计方案的，应按新建住宅小区建设工程规划方案调整程序处理。变更设计不得有涉及降低国家有关建设标准规范要求的内容。

（三）竣工验收。

1.新建住宅小区配建的社区居家养老服务用房开工前应办理施工许可手续，建设单位应严格按照规划及施工图设计文件组织竣工验收，竣工验收时应邀请项目所在地民政局参与。

2.经民政局验收合格后，开发建设单位应按《国有建设用地使用权出让合同》约定向项目所在地民政局办理移交手续，签订《社区养老服务用房移交协议书》，并于30日内完成移交工作。

3.自然资源和规划局对项目进行规划核实时，对未与民政局签订《社区养老服务用房移交协议书》的，不予核发《建设工程规划核实合格证》，住房城乡建设局不予办理《新建住宅小区综

合查验备案》手续。

第十三条 社区居家养老服务用房作为住宅的公共服务配套用房，应墙体四白落地，水泥地面平整，门窗、厕所、水电气、无障碍等设施齐全，达到简单装修即可使用的标准，由开发建设单位无偿提供，产权归同级政府所有，民政局作为主管部门，行使社区居家养老服务用房管理权。开发建设单位在申请办理房屋所有权初始登记时，应与民政局一起对社区居家养老服务用房一并申请登记，相关部门应按有关规定，符合免征（收）社区居家养老服务用房公共维修基金、契税和其它登记费等，应该免征（收）。房地产测绘机构应当对社区居家养老服务用房独立测量、计算面积，其面积不计入分摊的共用建筑面积，并在《房产测绘成果报告书》中标注“社区居家养老服务用房”字样。

第十四条 社区居家养老服务用房应注重充分调动社会力量参与运营管理的积极性，鼓励交由社会力量进行建设和运营，或者由政府出资建设，建设完成后采取“公建民营”的模式，交由社会力量运营，提高服务质量和效益。实施“公建民营”的社区居家养老服务用房，民政局具体负责组织实施，可采取公开招标方式，选择具有一定资质的企业、社会服务机构作为运营方，鼓励采取连锁运营的方式，提升社区居家养老服务质量和水平。

第十五条 建立新建住宅小区配套养老服务用房移交和运营情况报告制度，民政局每季度对本地社区居家养老服务用房移交、社会化运营等情况进行汇总，并报市民政局备案。

第十六条 新建住宅小区配建的社区居家养老服务用房作为社区居家养老服务设施，为社区居家老年人提供基本公共养老服务，任何单位和个人不得用于出租、转让或挪作他用，有以上行为的，由民政局责令限期改正或收回社区居家养老服务用房，由相关部门依法追究相关人员责任。

第十七条 自然资源和规划局、住房和城乡建设局等行政主管部门在按职能审批审核住宅规划、建设和不动产登记证有关资料时，未按本办法履行职责，造成应配备的社区居家养老服务用房缺失的，依法追究相关人员责任。

第十八条 本办法自印发之日起施行。

怀远县民政局

怀远县自然资源和规划局

怀远县住房和城乡建设局

2021年10月19日

怀远县民政局信息公开