

张掖市人民政府办公室文件

张政办发〔2022〕95号

张掖市人民政府办公室 关于印发《张掖市城镇住宅小区社区养老服务设施配建移交管理办法（试行）》的通知

各县区人民政府，市政府各部门，市直及省属驻张各单位：

《张掖市城镇住宅小区社区养老服务设施配建移交管理办法（试行）》已经市政府同意，现印发给你们，请认真贯彻落实。



张掖市城镇住宅小区社区养老服务设施配建移交管理办法（试行）

为规范全市城镇住宅小区社区养老服务设施的建设、移交与管理工作，确保为老年人提供优质便捷的基本公共养老服务，根据《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）《甘肃省养老服务条例》《甘肃省人民政府办公厅关于加快推进养老服务发展的实施意见》（甘政办发〔2021〕82号）等规定，制定本办法。

一、适用范围

本办法适用于全市行政区域内商品房住宅小区、老旧房改造小区、拆迁安置小区、经济适用房、售后公有住房等各类城镇居住区社区养老服务设施的规划、建设、移交和使用管理工作。

住宅小区社区养老服务设施是指专门为老年人提供日间照料、康复护理、助餐助行、上门服务、紧急救援、文化娱乐、精神慰藉等服务的场所，是区别于社区工作用房和居民活动用房的专用公共设施。

二、配建标准

配建社区养老服务设施应当与城镇居住小区同步规划、同步建设、同步验收、同步交付使用。

新建住宅小区时，按每百户不少于 35 平方米用地面积的标准配建社区养老服务设施。

已建成居住区和老城区没有养老服务设施或现有设施达不到要求的，各县区政府通过新建、购置、置换、租赁等方式，按照每百户不少于 20 平方米用地面积的标准配套建设养老服务设施。相对较小且未配建养老服务设施的小区，县区政府应当因地制宜，按照就近就便原则，在周边区域内统筹安排，联合建设。

三、配建要求

（一）规划布局要求

城镇住宅小区配建的社区养老服务设施应当符合全市养老服务设施布局规划和社区服务体系规划建设规划，按照现行《城市公共设施规划规范》（GB50442-2015）《城镇老年人设施规划规范》（GB50437-2007）和《城市居住区规划设计标准》（GB50180）等标准要求规划布局。

按照“统筹规划、均衡布局、分级设置”的原则，结合县区实际，集中配置养老服务用房和设施，避免出现用房和设施分布小而散，难以满足使用管理需要的情况。在拟供应地块的规划条件、土地出让条件中，应当对配套住宅小区社区养老服务设施的建设、移交和管理等工作作出明确规定。

（二）选址要求

配建的社区养老服务设施应当选择通风、采光条件较好、区域相对独立、便于老年人生活的位置。养老服务设施应当设置在建筑的低层（1至3层），不得设置在建筑的地下层、半地下层和夹层，在建筑二层（含二层）以上的应当设置无障碍电梯。主要出入口应当单独设置，养老服务设施出入口前的道路设计应当便于人车分流的组织管理，并应当满足消防、疏散及救护等要求，出入口处应当设置非机动车停车场地，便于老年人及居民使用。应当与污染源、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。

（三）设计要求

建设单位应当按照《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，设计配建社区养老服务用房。

（四）竣工验收要求

城镇住宅小区社区养老服务设施应当严格按照设计文件实施，其中，墙体四白落地，水泥地面平整，门窗、厕所、水电气迅、无障碍等设施齐全，达到简单装修即可使用的标准。

四、配建程序

（一）规划设计

在项目规划设计条件提出时，自然资源部门应当按照有关要

求对配建社区养老服务设施规模、位置、内容等提出明确意见，并将此内容纳入土地合同或划拨决定书中。

自然资源部门在提出新建住宅小区项目拟供应地块规划条件时，应当根据养老服务设施建设规划、控制性详细规划和有关标准规范的要求，同步提出配建住宅小区社区养老服务设施的相关要求。

在编制住宅小区修建性详细规划设计方案时，承担配建任务的项目建设单位应当同步编制配建住宅小区社区养老服务设施规划设计方案和施工图设计。可邀请新建住宅小区所在县区民政部门、项目所在乡镇（街道）进行指导，在设施位置、各种功能用房面积、建筑高度、建筑日照、交通组织等方面提出具体的指导意见。

在新建住宅小区修建性详细规划设计方案审查时，自然资源部门应当核查住宅小区社区养老服务设施是否符合规划条件。在新建住宅小区施工图审查时，图审单位对住宅小区社区养老服务设施配置不符合建设工程规划设计方案和国家有关标准要求的施工图，不得通过审查。

因特殊情况需要调整配建住宅小区社区养老服务设施规划设计方案的，承担配建任务的项目建设单位应当按原程序向自然资源部门报审，自然资源部门按程序依法予以审批。

自然资源部门在进行项目规划核实时，应当对养老服务设施的配置情况进行核实，对未按规划要求配建住宅小区社区养老服

务设施的新建住宅小区项目，不予规划许可。

（二）竣工验收

竣工验收阶段，承担配建任务的项目建设单位应当将新建居住区配建社区养老服务设施纳入工程验收范围，并邀请项目所在县区民政部门参与竣工验收。

自然资源部门在竣工联合验收时应当对新建居住小区配建社区养老服务设施是否符合规划条件予以核实，对未按规划条件要求配建的，不予核发《竣工规划验收合格书》。

对存在配建社区养老服务设施缓建、缩建、停建、不建等问题的，在整改到位之前不得组织竣工联合验收。

房地产测绘机构在建筑面积预测、实测时，应当对住宅小区社区养老服务设施用房单独列项，并在测绘成果报告中注明其位置和面积。

五、移交登记及运营管理

（一）移交登记

住宅小区社区养老服务设施作为居住区的公共服务配套用房，由项目建设单位建设并及时移交项目所在县区民政部门管理和使用。建设单位在取得住宅小区养老服务设施验收合格意见后，应当按《国有建设用地使用权出让合同》约定向项目所在地民政部门办理移交手续，签订社区养老服务设施用房移交协议，并于60日内完成移交工作。

建设单位申请办理不动产首次登记时，应当与民政部门持移

交协议和不动产登记规定的其他材料，共同申请社区养老服务设施用房的首次登记。不动产登记机构按照首次登记的规定，分别予以办理。社区养老服务设施用房的房屋用途登记为“社区养老服务设施用房”。未按要求办理移交和登记手续的，暂缓办理住宅小区的不动产登记。

建设单位未按规定移交养老服务用房的，住建部门和自然资源部门根据职责，计入企业信用信息，加强企业信用档案管理和及时发布，守信激励，失信惩戒。

（二）运营管理

县区民政部门依据职责具体负责社区养老服务设施用房的使用监管。住宅小区配建的社区养老服务设施应当充分调动社会力量参与运营管理，鼓励采取“公建民营”模式运营，建立完善“公建民营”机制，提高服务质量和效益。实施“公建民营”的住宅小区养老服务设施，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。

养老服务设施用房不得用于转让、抵押或挪作他用，由市、县区民政部门负责监督管理。

六、其它要求

（一）各县区应当加强城镇住宅小区养老服务设施建设的组织领导，建立健全工作机制，民政、自然资源、住建等相关部门应当认真履行职责，明确任务分工，加强配合协调，依法处理各

类违法违规行为，切实把配建住宅小区养老服务设施各项工作落到实处。

（二）各县区民政部门应当定期对住宅小区社区养老服务设施建设运营管理工作实施专项督查，建立年度定期报告制度，每年9月底前由民政部门牵头将本县区移交用房和设施以及运营情况报市民政局。

（三）各县区可依照本办法制定实施细则。

（四）本办法自印发之日起施行，有效期2年。

抄送：市委办公室，市人大常委会办公室，市政协办公室。

公开属性：主动公开

张掖市人民政府办公室

2022年7月11日印发
