

枣庄市民政局 枣庄市自然资源和规划局 文件 枣庄市住房和城乡建设局

枣民字〔2019〕51号

关于印发《**枣庄市住宅小区 配建社区居家养老服务用房和设施的建设、 移交与管理办法**》的通知

各区（市）民政局、自然资源局、住建局，枣庄高新区国土住建社会事业局：

为规范住宅小区配套社区居家养老服务用房和设施的建设、移交和管理工作，确保社区居家养老服务用房能够为老年人提供优质方便的服务，经枣庄市民政局、自然资源和规划局、住建局共同研究制定了《**枣庄市住宅小区配建社区居家养老服务用房和**

设施的建设、移交与管理办法》，现印发给你们，请遵照执行。



枣庄市住宅小区 配建居家养老服务用房和设施的建设、 移交与管理办法

为规范住宅小区配建社区居家养老服务用房和设施的建设、移交与管理工作，确保配建社区居家养老服务用房和设施能够为老年人提供优质方便基本公共养老服务，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）、《国土资源部办公厅关于印发〈养老服务设施用地指导意见〉的通知》（国土资厅发〔2014〕11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）、《山东省人民政府办公厅关于支持社区居家养老服务的若干意见》（鲁政办字〔2018〕18号）、《枣庄市人民政府关于加快发展养老服务业的意见》（枣政发〔2014〕13号）和《枣庄市人民政府办公室关于支持社区居家养老服务的若干意见》（枣政办发〔2018〕2号）的相关规定，制定本办法。

一、适用范围

本办法适用于枣庄市规划区域内住宅小区（包括新建居住小区和老城区连片改造居民区、棚户区，下同）项目。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房屋；社区居家养老服务设施是指为社区居家老年人提供基本公共养老服务的设施。包括居家养老服务中心（站）、社区老年人日间照料中心、老年活动中心（站）、呼叫中心、互联网平台、助餐点、助浴点、老年学校等。

二、配建要求

（一）规划布局要求

1. 新建住宅小区配建的社区居家养老服务用房和设施应当符合当地养老服务设施布局规划和社区服务体系建设规划，按照《城市公共设施规划规范》（GB 50442-2008）、《城镇老年人设施规划规范》（GB 50437-2007）和《城市居住区规划设计标准》（GB 50180-2018）等标准要求规划布局。

2. 各区（市）应按照“统筹规划、均衡布局、分级设置”的原则，结合本地区实际，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、国有建设用地使用权出让方案中，应对配套社区居家养老服务用房和设施的规划、建设等内容作出明确规定。在组织编制国土空间总体规划和详细规划时，应当按照省规定的人均用地标准分区分级规划配置养老服务设施，并明确具体位置、面积。凡新建居住小区，按照《城市居住区规划设计标准》（GB50180-2018）规定的配套要求执行。对老旧居住区没有养老服务设施或现有设施达不到建设指标要

求的，可通过购置、置换、租赁等方式按每百户不少于 15 平方米的标准调剂解决，单处用房建筑面积不得少于 300 平方米。

3. 宜靠近广场、公园、绿地等公共活动空间。

4. 应与社区卫生、文化、教育、体育健身、残疾人康复等基本公共服务设施统筹规划。要根据各类用房和设施的使用功能要求做到流线清晰、服务方便，周边环境美化。

5. 独立建设的社区居家养老服务用房和设施，应不超过三层，主朝向向南。与其他公共服务设施统筹规划设置时，应安排在建筑的三层以下，但不得安排在建筑的地下层、半地下层和夹层。社区居家养老服务用房和设施的主要出入口应单独设置，同时应配建无障碍设施。

6. 社区居家养老服务用房和设施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。

7. 社区居家养老服务用房和设施应与污染源、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。

8. 社区居家养老服务用房和设施出入口前的道路设计应便于人车分流的组织管理，并应满足消防、疏散及救护等要求，同时应设有可停车周转的场地，保证救护车辆就近停靠。社区居家养老服务用房和设施出入口处应当设置机动车及非机动车停车场地，便于老年人及居民使用。

（二）设计要求

1. 建设单位应按照《老年人建筑设计规范》（JGJ 122-99）、《养老设施建筑设计规范》（GB 50867）、《社区老年人日间照料中心建设标准》（建标 143-2010）、《老年人照料设施建筑设计标准》（JGJ450-2018）、《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用房和服务设施。

2. 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和设施应安排在首期，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和设施必须在住宅总规模完成 50%之前同步建设完成。

（三）建设标准

新建住宅小区配套社区居家养老服务用房和设施应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、无障碍等设施齐全，达到简单装修即可使用的标准。

三、配建程序

1. 自然资源和规划部门在编制拟供应地块规划条件时，应根据养老服务用房和设施建设规划、控制性详细规划和有关技术规范的要求，同步提出配建社区居家养老服务用房和设施的相关要求。

2. 住建部门在编制建设条件时，应将社区养老服务用房设施配建和权属移交要求列入建设条件。

3. 自然资源和规划部门在拟定国有建设用地使用权出让方案

时,应将规划条件确定配建的社区养老服务用房和设施作为无偿移交的公共服务设施列入出让方案,并纳入《国有建设用地使用权出让合同》。

4. 在新建住宅小区修建性详细规划设计方案审查时,自然资源和规划部门应核查社区居家养老服务用房和设施是否符合规划条件。施工图审查时,社区居家养老服务用房和设施设计不符合国家有关标准要求 and 规范的,不得通过审查。

5. 社区居家养老服务用房和设施未按规定要求配建或设计标准不达标的新建住宅小区自然资源和规划部门不予以竣工规划核实,住建部门不予以验收。

四、移交及运营管理

(一) 移交

新建住宅小区项目建设单位取得设施验收合格意见后,应按《国有建设用地使用权出让合同》约定向项目所在区(市)民政部门办理移交手续,开发单位应与当地民政部门签订《社区居家养老服务用房和设施移交协议书》,并于60日内完成移交工作。同时移交与社区居家养老服务用房建设相关的前期手续、竣工图纸等所有档案材料。区(市)民政部门应及时办理社区居家养老服务用房和设施的不动产确权和登记手续。对未按规定移交或擅自销售的居家养老服务用房和设施,区(市)自然资源部门不予办理不动产确权和登记手续。

（二）运营管理

新建住宅小区社区居家养老服务用房，由所在区（市）民政部统一登记管理，通过招标、委托等方式，提供给具有一定资质的企业、社会服务机构作为运营方，未经民政部门同意不得改变用途。新建住宅小区社区居家养老服务用房要优先满足本小区业主的需求。在满足小区业主需求后，民政部门在征得业主委员会同意情况下，可以进行调剂使用。

五、其它要求

1. 各区（市）要加强配建社区居家养老服务用房和设施建设的组织领导，建立健全工作机制，民政、自然资源和规划、住建等相关部门要认真履行职责，明确任务分工，加强配合协调，监管处理各类违法违规行爲，切实把配建社区居家养老服务用房和设施建设的各项工作落到实处。各区（市）民政部门要定期对住宅小区配建社区居家养老服务用房和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，将移交用房和设施以及运营情况报送市民政局。

2. 房地产测绘机构在建筑面积预测、实测时，要对社区居家养老服务用房和设施用房单独列项，并在测绘成果报告中注明其位置和面积。

3. 各区（市）可依照本办法制定实施细则。

4. 本办法自 2019 年 12 月 6 日起实行，有效期至 2024 年 12 月 6 日。