

枣 庄 市 民 政 局
枣庄市自然资源和规划局
枣庄市住房和城乡建设局
枣庄市行政审批服务局

文件

枣民字〔2022〕2号

关于印发《**枣庄市城镇居住区
社区养老服务设施规划、建设、移交
和使用管理办法**》的通知

各区（市）民政局、自然资源局、住房城乡建设局、审批服务局，
枣庄市高新区社会事务综合服务中心、国土住建局、行政审批局：

现将《枣庄市城镇居住区社区养老服务设施规划、建设、移交

和使用管理办法》印发你们，请结合实际，认真抓好贯彻落实。



2022年1月28日

枣庄市城镇居住区社区养老服务设施 规划、建设、移交和使用管理办法

第一章 总 则

第一条 为规范城镇居住区社区养老服务设施规划、建设、移交和使用管理工作，促进居家社区养老服务发展，根据《山东省养老服务条例》《山东省城镇居住社区养老服务设施规划、建设、移交和使用管理办法》等有关法规政策规定，制定本办法。

第二条 本办法适用于枣庄市行政区域内商品房住宅小区、拆迁安置小区、经济适用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。

根据《山东省人民政府关于加快发展养老服务业的意见》（鲁政发〔2014〕11号），本办法中的既有城镇居住区指2014年5月26日之前已明确拟出让土地规划条件的小区，新建城镇居住区指2014年5月26日之后明确拟出让土地规划条件的小区。

第三条 社区养老服务设施是指为社区老年人提供生活照料、康复护理、助餐助行、上门服务、紧急救援、精神慰藉等服务的场所。

第四条 配建社区养老服务设施应当与城镇居住区同步规划、同步建设、同步验收、同步交付使用。

占地面积较小的居住小区，可统筹多个小区规划配建社区养老服务设施。统筹配建时，应当结合小区密度、人口数量与分布状况等因素，参照《城市居住区规划设计标准》(GB50180—2018)、《完整居住社区建设标准（试行）》（建科规〔2020〕7号）进行规划配建。

第五条 各级民政、自然资源规划、住房城乡建设、行政审批等部门及相关开发建设单位，应当按照职责分工，共同做好城镇居住区社区养老服务设施规划、建设、移交和使用管理工作。

第二章 规 划

第六条 市、区（市）自然资源规划部门提出新建城镇居住区项目用地规划条件时，应当根据经审查批准的公共服务设施、养老服务设施等空间类专项规划和控制性详细规划等要求，按照每百户不少于 20 平方米的标准，同步提出配建社区养老服务设施要求。有关部门和开发建设单位应当按照以下步骤将规划要求落实到位：

（一）房地产开发项目土地使用权出让或者划拨前，建设条件意见书中应明确社区养老服务设施的配建规模、建设标准等内容，由自然资源规划部门纳入土地出让方案或划拨条件，作为土地使用

权出让或划拨的依据，并在《国有建设用地使用权出让合同》或《划拨决定书》中明确约定产权归属、无偿移交等内容。

（二）国有建设用地使用权竞得人签订《国有建设用地使用权出让合同》时，或划拨建设用地使用权人取得《划拨决定书》时，应当同时与区（市）民政部门签订新建城镇居住区社区养老设施配建移交协议，明确建设内容、建设标准、开(竣)工期限、产权归属、移交方式、违约责任等内容。

（三）开发建设单位编制新建城镇居住区修建性详细规划、建设工程设计方案时，应当同步落实规划条件中配建社区养老服务设施的要求。配建社区养老服务设施应当按照《老年人照料设施建筑设计标准》(JGJ450-2018)、《建筑设计防火规范》〔GB50016-2014（2018年版）〕、《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)等标准规范设计。

1.与基本公共服务设施统筹规划，相对集中设置。应当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。

2.应当安排在建筑的低层，主要出入口可单独设置；安排在建筑的二层（含二层）以上的，应当设置无障碍电梯；不得安排在建筑的地下层、半地下层和夹层；应配建无障碍设施。

3.出入口前的道路设计应当便于人车分流的组织管理，并满足消防、疏散及救护等要求。主要功能用房应当建设在日照充足、通

风良好的位置，并满足规定的日照标准要求。

4.单独选址的养老服务设施项目，应当选择市政设施条件较好、位置适中、区域相对独立、通风和采光条件较好、方便老年人及居民出入、便于服务辖区老年人的地段，宜靠近广场、公园、绿地等公共活动空间。

（四）市、区（市）自然资源规划部门审定新建城镇居住区修建性详细规划、审查建设工程设计方案时，应当核实规划的社区养老服务设施是否符合规划条件，并通知同级民政部门参与并联审查。

因特殊情况需要在新建城镇居住区修建性详细规划、建设工程设计方案中调整配建社区养老服务设施的，市、区（市）自然资源规划部门应当通知同级民政部门参与变更审查。未经审查同意，开发建设单位不得变更。

第七条 本办法施行前未按照要求规划社区养老服务设施的新建城镇居住区，市、区（市）自然资源规划部门应当组织开展排查，分类实施整改。

（一）具备调整规划条件的，市、区（市）自然资源规划部门应当及时组织调整规划设计方案，将社区养老服务设施列入规划条件，按照本办法第六条实施。

（二）不具备调整规划条件的，市、区（市）自然资源规划部

门应当会同同级住房城乡建设部门，统筹居住区内已规划或者建设的公共服务设施或者其他符合条件的建筑设施，调剂作为社区养老服务设施。

第三章 建设

第八条 已规划社区养老服务设施的新建城镇居住区，市、区（市）住房城乡建设部门应当会同有关部门，做好施工管理、竣工验收等工作。

（一）开发建设单位应当按照设计方案实施，确保配建社区养老服务设施达到简单装修、入住即可使用的标准，墙体四白落地，平整水泥地面，门窗和厕所完善，水、电、气、暖设施齐全、达到使用条件，符合无障碍设施要求。

（二）市、区（市）自然资源规划部门应当对社区养老服务设施建设是否符合规划条件进行核实。未经规划核实或者经核实不符合规划条件的，不予核发建设工程竣工规划核实认可文件。

（三）竣工验收阶段，联合验收牵头部门应当通知民政部门参与联合验收。配建社区养老服务设施验收不合格的，牵头验收部门应当会同民政部门提出具体整改意见，在开发建设单位整改完成后再行组织验收。

（四）房地产测绘机构进行建筑面积预测、实测时，应当对社

区养老服务设施用房单独列项、计算面积，其面积不计入分摊的共用建筑面积。

第九条 未配建社区养老服务设施的新建城镇居住区，在无法按照第七条规定整改的情况下，区（市）人民政府应当按照《山东省养老服务条例》第十一条规定，通过新建、改建、购置、置换、租赁等多种方式，按照标准配置社区养老服务设施。

第十条 未配建社区养老服务设施的既有城镇居住区，区（市）人民政府应当通过新建、改建、购置、置换、租赁等多种方式，按照标准配置社区养老服务设施。

市、区（市）住房城乡建设部门、自然资源规划部门、民政部门结合老旧小区改造，深入挖掘小区内空间资源，对具备条件的通过新建、改造等多种方式，补齐社区养老服务设施短板。

第四章 移 交

第十一条 产权归政府的社区养老服务设施，开发建设单位应当自城镇居住区项目竣工验收合格之日起3个月内，将配建社区养老服务设施及有关建设资料全部无偿移交所在地区（市）民政部门。

开发建设单位办理居民小区不动产首次登记时，应当会同区（市）民政部门对社区养老服务设施一并申请不动产登记。区（市）民政部门应当将接收的有关建设资料按照“一设施、一档案”要求，

建立专门档案长期保存管理。

第十二条 产权不归政府的社区养老服务设施，在不变更产权关系的前提下，开发建设单位应当于竣工验收合格之日起1个月内将社区养老服务设施纳入区（市）民政部门统一登记管理范围；已建成但尚未纳入民政部门统一登记管理范围的，设施产权方应当在本办法施行起1个月内纳入民政部门统一登记管理范围。

第十三条 各区（市）民政部门应当对社区养老服务设施统一登记造册，实施编号管理，具体编号规则为SQ区划代码—设施代码（如枣庄市市中区为SQ370402-0001）。

第五章 使 用

第十四条 产权归政府的社区养老服务设施，区（市）民政部门应当通过公开竞争、委托等方式，无偿或者低偿委托专业养老服务组织运营，用于开展非营利性养老服务，优先保障辖区内特困、经济困难、失能、高龄老年人的养老服务需求。优先选择连锁化、品牌化的专业养老服务组织作为运营方。

第十五条 产权不归政府的社区养老服务设施，区（市）民政部门应当加强日常指导和监督管理，确保用于开展养老服务。

第十六条 运营方应当坚持以老年人需求为导向，按照《山东省社区养老设施管理与运行规范》（DB37/T3777-2020）等标准和

要求，因地制宜为老年人提供养老服务。

对符合条件的社区养老服务设施，应当按照有关规定落实资金扶持和税费减免政策。

第十七条 市、区（市）民政部门应当加强对社区养老服务设施运营和服务情况的监督管理，规范服务行为，提升服务质量。

第十八条 未经法定程序，任何组织和个人不得擅自改变依法规划配建、配置的养老服务设施使用性质。

第六章 监 管

第十九条 《山东省养老服务条例》施行后未按照规定标准规划配置社区养老服务设施的，依据《山东省养老服务条例》第七十二条规定，对直接负责的主管人员和其他直接责任人员依法给予处分。

第二十条 开发建设单位未按照规定配建社区养老服务设施将城镇居住区建设项目交付使用的，或者未按照规定将配建社区养老服务设施及有关建设资料全部无偿移交所在地区（市）民政部门的，由同级住房城乡建设部门或者负责实施执法的部门依据《山东省养老服务条例》第六十七条规定，责令限期改正，逾期不改正的处配套社区养老服务设施建设工程造价二倍以上五倍以下的罚款。

第二十一条 擅自改变依法规划配建、配置的社区养老服务设

施使用性质的，由区（市）民政部门或者负责实施执法的部门依据《山东省养老服务条例》第六十八条规定，责令限期改正，有违法所得的，没收违法所得；逾期不改正的，处五万元以上十万元以下的罚款；情节严重的，处十万元以上三十万元以下的罚款。

第七章 附 则

第二十二条 各区（市）应根据本办法，制定具体实施细则。

第二十三条 本办法由枣庄市民政局、枣庄市自然资源和规划局、枣庄市住房和城乡建设局、枣庄市行政审批服务局负责解释，自2022年1月28日起实行，有效期至2027年1月28日，此前发布的《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》（枣民字〔2019〕51号）同时废止。