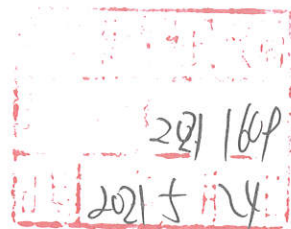


云南省民政厅
云南省自然资源厅 文件
云南省住房和城乡建设厅



云民发〔2021〕84号

关于印发《云南省新建住宅小区配建
社区居家养老服务设施用房管理办法
(试行)》的通知

各州、市民政局、自然资源局、住房和城乡建设局：

为规范新建住宅小区配建社区居家养老服务设施用房规划、建设、验收、移交和管理工作，确保配建社区居家养老服务设施用房能够不断满足老年人持续增长的社区居家养老服务需求，云南省民政厅、云南省自然资源厅、云南省住房和城乡建设厅共同制定了《云南省新建住宅小区配建社区居家养老服务设施用房管理办法（试行）》，

现印发给你们，请遵照执行。

附件：云南省新建住宅小区配建社区居家养老服务设施用房管理办法（试行）



云南省住房和城乡建设厅

2021年5月11日

（此件公开发布）

附件

云南省新建住宅小区配建社区居家养老服务设施用房管理办法（试行）

为积极应对人口老龄化，加快发展社区居家养老服务，不断满足老年人持续增长的养老服务需求，解决居民住宅配建社区居家养老服务设施用房的规划建设问题，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）、《云南省人民政府办公厅关于全面放开养老服务市场提升养老服务质量的实施意见》（云政办规〔2018〕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）的相关规定，结合我省实际，制定本办法。

一、适用范围

本办法适用于云南省行政区域内新建商品房住宅小区、危旧房改造小区、拆迁安置小区、经济适用房等各类居住小区配建的社区居家养老服务设施用房规划、建设、验收、移交和管理工作。

社区居家养老服务设施用房是指为社区老年人开展生活照料、文化娱乐、精神慰藉、保健康复等服务场所。

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设施用房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. 新建住宅小区应按照每百户不少于 20 平方米建筑面积配建社区居家养老服务设施用房，且单处用房建筑面积不得少于 300 平方米。各地可在不低于上述标准的基础上，确定本地区的配建标准。

3. 开发建设单位必须把社区居家养老服务设施用房纳入新建住宅规划，同步设计、同步建设、同步竣工验收、同步无偿交付使用。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设施用房的具体位置并注明建筑面积。

4. 社区居家养老服务设施用房要建于小区中心或交通便利位置，临近医疗机构等公共服务设施，主要出入口应单独设置；要安排在一、二楼等建筑的低层，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；房屋层高不低于2.8米，通风良好、日照充足；房屋内部水、电等设施设置配套齐全，社区居家养老服务设施用房内应预留有线电视、有线电视、宽带网线等端口，具备正常使用功能；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。

(二) 设计要求

1. 开发建设单位应按照《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，设计配建社区居家养老服务设施用房。

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设施用房必须在住宅总规模完成50%之前同步建设完成。

(三) 竣工验收要求

新建住宅小区配套社区居家养老服务设施用房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、无障碍等设施齐全材料环保，达到简单装修即可使用的标准。

三、配建程序

(一) 规划

1. 自然资源部门在核发新建住宅小区项目用地的规划条件时，应根据养老服务设施建设规划、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设施用房的相关要求。

2. 对于需承担配建社区居家养老服务设施用房的任务的拟供应地块，在国有建设用地使用权出让前，民政部门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并书面函告同级自然资源部门。

3. 出让住宅用地涉及配建养老服务设施的，自然资源部门在拟定国有建设用地使用权出让方案时，将确定的社区居家服务设施配建位置、规模、设计标准等规划条件以及民政部门对配建社区居家养老服务设施用房的具体建设意见作为土地供应的条件并明确不得分割转让，纳入出让公告和出让须知，并在国有建设用地使用权出让合同中明确配建社区居家养老服务设施的面积、开发投资条件和开发建设周期，以及建成后交付、运营、管理、监管方式等。

4. 在新建住宅小区建设工程规划设计方案审查时，自

然资源部门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。

5. 因特殊情况需要调整配建社区居家养老服务设施用房规划设计方案的，自然资源部门在审定变更时须征求民政部门意见，未经自然资源部门同意，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居家养老服务设施类型和要求，严格按照国家有关建设标准规范要求要求进行设计。

2. 因特殊情况需要变更配建社区居家养老服务设施用房设计的，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设施用房设计内容。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. 竣工验收阶段，承担配建任务的项目建设单位应将新建住宅小区配建社区居家养老服务设施用房纳入工程验

收范围，并邀请项目所在地县级民政部门参与竣工验收。

2. 自然资源部门应当会同民政部门对养老服务设施用房的配置情况进行规划核实，对未按规划要求配建社区居家养老服务设施用房的新建住宅小区项目，不予核发《云南省建设工程规划核实意见》。

四、移交及运营管理

(一) 移交

1. 社区居家养老服务设施用房作为住宅的公共服务配套用房，由开发建设单位无偿移交当地县（市、区）民政部门用于养老服务，权属归所在地民政部门所有。开发建设单位在申请办理房屋所有权初始登记时，应与当地民政部门一起对社区居家养老服务设施用房一并申请登记。房地产测绘机构应当对社区居家养老服务设施用房独立测量、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“社区居家养老服务设施用房”字样。

2. 新建住宅小区项目验收合格后，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部门办理移交手续，签订《社区居家养老服务设施用房移交协议书》并于30日内完成移交工作。未按要求办理配建社区居家养老服务设施用房移交手续的，自然资源部门暂缓办理住宅小

区不动产登记手续。

（二）运营管理

1. 新建住宅小区配建社区居家养老服务设施用房应注重充分调动社会力量参与运营管理的积极性，要严格按照养老设施公建民营的指导意见要求，鼓励采取“公建民营”模式运营，提高养老公共服务设施运营的质量和效益。

2. 社区居家养老服务设施用房不得用于转让、抵押或挪作他用；任何单位和个人不得占用或者改作他用。有以上行为的，由县级民政部门责令限期改正或收回社区居家养老服务设施用房，并追究相关责任人责任。

五、其它要求

（一）各地要加强新建住宅小区配建社区居家养老服务设施用房工作的组织领导，建立健全工作机制，民政、自然资源、住建等相关部门要认真履行职责，明确任务和分工，加强配合和协调，及时监管并依法处理不按规划条件确定的标准和要求配建社区居家养老服务设施用房、不履行有关无偿移交配套设施约定、不按有关技术规范规划、设计和建设配套设施等违法、违规行为，切实把配建社区居家养老服务设施用房的各项工作落到实处。

（二）各县（市、区）民政部门要定期对住宅小区配建社区居家养老服务设施用房建设运营管理工作实施专项

督导；要建立年度定期报备制度，将移交设施和运营情况于每年 11 月底前报送省民政厅，抄送省自然资源厅、省住房城乡建设厅。

（三）自然资源、住房和城乡建设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设施用房缺失的，依法追究相关责任人责任。

（四）各州（市）民政、自然资源、住房和城乡建设部门要每年联合开展新建住宅小区配建养老服务设施用房建设情况监督检查，重点清查《云南省人民政府办公厅关于全面放开养老服务市场提升养老服务质量的实施意见》（云政办规〔2018〕5号）实施以来，新建住宅小区配建养老服务设施“四同步”（同步规划、同步建设、同步验收、同步交付）未落实，配建养老服务设施用房未达标、已建成养老服务设施用房未移交或未有效利用等问题，确保到 2022 年配建养老服务设施用房达标率达到 100%。

（五）各州（市）可依照本办法制定实施细则。