**长春市新建住宅小区社区居家养老服务用房配建移交管理办法（征求意见稿）**

第一章 总则

第一条 为规范新建住宅小区社区居家养老服务用房配建移交管理工作，加快发展社区居家养老服务，不断满足老年人持续增长的就近养老服务需求，结合我市实际，制定本办法。

　　**第二条** 本办法适用于长春市城区、开发区（含双阳、九台）行政区域内新建居住小区、新建住宅、老城区连片改造居民区、棚户区开发等各类新建住宅小区开发项目，在拟供应地块的规划条件或土地公开出让条件中明确由建设单位配套的社区居家养老服务用房的建设、移交和管理工作。

社区居家养老服务用房是指用于建设街道养老服务综合体、社区嵌入式养老服务机构、社区助老餐厅等为居家老年人提供生活照料、文化娱乐、康复护理、精神慰藉等服务的设施和场所。

**第三条** 市级民政、规自、建委、房管等部门分工负责本市行政区域内新建住宅小区社区居家养老服务用房配建工作的组织、协调、指导。

区级民政、规自、住建等部门在各自职责范围内负责本行政区域内新建住宅小区社区居家养老服务用房配建工作的行业指导、监督和管理。

**第四条** 新建住宅小区配建的社区养老服务用房等设施应当与住宅项目同步规划、同步建设、同步验收、同步交付使用。

第二章 配建要求

**第五条** 新建住宅小区配建的社区居家养老服务用房应当符合社区居家养老服务用房布局规划，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)《城市居住区规划设计规范》(GB 50180-93)等标准要求规划布局。

**第六条** 新建住宅小区按照每百户不少于20平方米建筑面积配建社区居家养老服务用房，且单体用房面积不得少于300平方米。

社区居家养老服务用房服务半径应小于1000米。大型新建住宅小区项目可以适当分散布局，小型新建住宅小区项目可在相邻附近适当集中配置，但要避免出现用房分布小而散，难以满足使用管理需要的情况。

各区应按照“统筹规划、均衡布局、分级设置”的原则，结合本地区实际，确定需要分散布局和集中配置的新建住宅小区规模。

**第七条** 社区居家养老服务用房选址应设置在辖区内市政设施条件较好、位置适中、方便老年人出入、便于服务辖区居民特别是老年人的地段，宜靠近广场、公园、绿地等公共活动空间。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集中或邻近设置，以提高用房服务和利用效率。小区封闭管理的，社区居家养老服务用房应设有直通小区外的独立出口。

各区要根据各类用房的使用功能要求做到流线清晰、服务方便、周边环境美化。

第八条 社区居家养老服务用房与其他综合管理服务设施结合设置时，应安排在建筑物的低层，一般应设置于一、二层，安排在建筑的二层(含二层)以上的应设置无障碍电梯。供老年人使用的场所不得安排在建筑的地下层、半地下层和夹层。

　　**第九条** 社区居家养老服务用房应建设在日照充足、通风良好的位置，并满足有关规范规定的日照时数要求。

社区居家养老服务用房应与污染源、噪声源及危险品生产、储存等区域的间距应满足国家有关规范的规定。

**第十条** 社区居家养老服务用房要符合适老化建筑标准，主要出入口应当单独设置，出入口实现无障碍进出，应采用无障碍台阶并安装扶手，设有轮椅坡道，安全出口不应少于2个。

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。

**第三章 同步规划**

**第十一条** 规自部门提出新建住宅小区项目拟供应地块规划条件时，应根据社区居家养老服务用房建设规划、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的相关要求。

　　**第十二条** 规自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用房配建位置、规模、设计标准等规划条件作为土地供应的前提条件，纳入出让公告和出让文件，同时写入《国有建设用地使用权出让合同》第十五条等相关条款，并予以执行。

　　**第十三条** 在编制住宅小区建设工程规划设计方案时，承担配建任务的项目建设单位应同步编制配建社区居家养老服务用房规划设计方案，并邀请新建住宅小区所在地区级民政部门和项目所在地街道办事处(乡、镇)进行指导，在指导编制社区居家养老服务用房规划设计方案时，民政部门应结合当地老年人口现状、养老服务需求以及用房运营管理需要对用房位置、各种功能用房面积、建筑高度、建筑日照、交通组织等提出书面具体指导意见。

　　**第十四条** 在新建住宅小区建设工程规划设计方案审查时，规自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。

**第十五条** 新建住宅小区申请办理建设工程规划许可证时，规自部门应联合民政部门对建设工程规划设计方案同步开展业务审查。

对不符合规划条件或国家有关建设标准规范的建设工程规划设计方案，不得通过审查，不得核发建设工程规划许可证。

**第十六条** 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，承担配建任务的项目建设单位应与项目所在地区级民政部门协商，取得民政部门书面意见后报当地规自部门审定。

未取得项目所在地区级民政部门书面意见的变更申请，规自部门不予受理。未经规自部门同意，建设单位不得擅自变更规划许可内容。

第四章 同步建设

**第十七条** 在编制新建住宅小区建设工程设计方案时，设计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用房类型，严格按照《老年人建筑设计规范》(JGJ 122-99)《养老设施建筑设计规范》(GB 50867)《无障碍设计规范》(GB50763-2012)等标准规范的要求进行设计。

　　**第十八条** 在新建住宅小区建设工程设计方案审查时，审查部门应当核查社区居家养老服务用房是否符合审查同意的建设工程规划设计方案和国家有关建设标准规范要求，对不符合审查同意的建设工程规划设计方案和国家有关标准规范要求的建设工程设计方案不得通过审查。

**第十九条** 建设单位不得擅自变更社区居家养老服务用房设计内容，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，并报所在地区级民政部门备案。

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。

**第二十条** 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。

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社区管理服务用房必须在住宅总规模完成50%之前同步建设完成。

第五章 同步竣工验收

**第二十一条** 新建住宅小区配套社区居家养老服务用房应严格按照设计文件实施，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。

**第二十二条** 规自部门应当对养老服务用房的配置情况进行规划核实，对存在配建养老服务用房缓建、缩建、停建、不建等问题的，在整改到位之前不得组织竣工验收。

**第六章 同步无偿移交**

第二十三条项目建设单位取得新建住宅小区验收合格意见后，应按《国有建设用地使用权出让合同》组成部分的规划条件约定向项目所在地街道办事处(乡、镇)办理移交手续，签订《社区居家养老服务用房移交协议书》，并于60日内完成移交工作。

**第二十四条** 新建住宅小区配建社区居家养老服务用房权属归项目所在区政府（管委会）所有，由区政府机关事务管理部门负责办理不动产登记，区民政部门代为管理。

新建住宅小区开发建设单位申请办理不动产首次登记时，开发建设单位应与项目所在地区机关事务管理局持移交协议和不动产登记规定的其他材料，共同申请社区居家养老服务用房的首次登记。不动产登记机构按照首次登记的规定，分别予以办理。社区居家养老服务用房的房屋用途登记为“社区居家养老服务用房”。

第二十五条 房地产测绘机构应当对社区居家养老服务用房用地单独测量，按照相关规定计算面积，其面积不计入分摊的共用面积，并在出具的报告中信息标注。

1. **运营管理**

**第二十六条** 新建住宅小区配建社区居家养老服务用房在保证公共服务性质的基础上，实施“公建民营”，打破单纯以价格为主的筛选标准，综合从业信誉、服务水平、可持续性等质量指标，引导养老运营机构早期介入、全程参与项目工程建设，根据实际无偿提供给有一定资质的企业、社会组织使用，进行社会化运营，保证服务质量和效益。

**第二十七条** 社区居家养老服务用房不得转让、抵押、挪作他用，任何单位和个人不得占用或者改作他用，否则由项目所在地区级民政部门责令限期改正，对拒不改正的收回社区居家养老服务用房，终止相关协议，并追究相关责任人责任。

第八章 监督检查

**第二十八条** 开发建设单位未配建社区居家养老服务用房或配建用房不符合要求的，应当进行置换。由所在地街道办事处（乡、镇）会同民政、规自、住建、国有资产管理部门聘请第三方组织对用房价值进行评估，置换本小区其他房屋，置换后的面积不应小于原应配建面积，且置换房屋应当符合本办法关于规划布局的相关要求。

按照第六条规定标准，配建用房总面积低于300平方米的，应当由所在地街道办事处（乡、镇）会同民政、规自、住建、国有资产管理部门聘请第三方组织对用房价值进行评估，折价交项目所在区政府（管委会）统一购置符合标准的配建用房。

第二十九条 各区民政、规自、住建等部门要加强对住宅小区配建社区居家养老服务用房的规划、设计、建设、验收、移交、使用工作的监督检查，每年至少联合开展一次新建住宅小区配建居家养老服务设施落实情况专项督导。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用房、不履行有关无偿移交配建用房约定、不按有关技术规范规划、设计和建设配建用房等违法、违规行为。

要建立年度定期报备制度，每年9月底由区民政部门牵头将本辖区工作开展情况报送市级相关部门。

第三十条 开发建设单位未按照规定配建移交社区居家养老服务用房的，规自和房管部门根据职责计入企业信用信息，做好企业信用档案管理和发布，做到守信激励，失信惩戒。

第九章 附则

**第三十一条** 榆树市、农安县、德惠市、公主岭市可以参照本办法执行。

**第三十二条** 本办法自2023年1月1日起施行。