

湛江市人民政府文件

湛府规〔2020〕13号

湛江市人民政府关于印发湛江市新建住宅小区配套建设社区居家养老服务用房管理办法的通知

各县（市、区）人民政府（管委会），市府直属各单位：

现将《湛江市新建住宅小区配套建设社区居家养老服务用房管理办法》印发给你们，请认真贯彻执行。执行过程中遇到的问题，请径向市民政局反映。



湛江市新建住宅小区配套建设社区 居家养老服务用房管理办法

第一章 总 则

第一条 为规范新建住宅小区配套建设居家养老服务用房的规划、建设、移交与管理工作，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），《广东省养老服务条例》（省人大常委会公告第22号），《广东省人民政府办公厅关于印发广东省加快推进养老服务发展若干措施的通知》（粤府办〔2019〕23号）以及其他相关规定，结合我市实际，制定本办法。

第二条 本办法适用于市辖各区、湛江经开区新建商品房住宅小区、危旧房改造小区、拆迁安置小区、城市更新“三旧改造”等各类居住小区配套建设的社区居家养老服务用房规划、建设、管理工作。

第三条 本办法所称的居家养老服务用房，是指为社区居家老年人提供生活照料、文化娱乐、精神慰藉、保健康复等服务的房屋，包括镇政府（街道办）养老服务中心、托老所、社区养老服务站、社区长者日间照料中心、老年活动中心（站）、长者饭堂、长者学堂、长者驿站等。

第二章 规划建设标准

第四条 新建住宅小区配套建设社区居家养老服务用房，应同时满足《湛江市城市规划管理技术规定》及每百户（标准户），不低于20平方米的标准。

第五条 开发建设单位应按照《老年人照料设施建筑设计标准》《社区老年人日间照料中心建设标准》《无障碍设计规范》等标准规范的要求，配套建设社区居家养老服务用房。

第六条 社区居家养老服务用房要建于小区方便老人进出位置，临近医疗机构等公共服务设施，主要出入口应单独设置；要安排在建筑低层的一、二楼，不得安排在地下层、半地下层和夹层，安排在二楼的应设置无障碍电梯或无障碍坡道；房屋层高不低于2.8米，通风采光良好；房屋内部水、电等设施设置配套齐全，社区居家养老服务用房内应预留有线电话、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，其建筑耐火等级不低于二级。

第七条 新建住宅小区的住宅建设项目与配套建设的社区居家养老服务用房同步规划设计、同步施工建设、同步竣工验收、同步交付使用。开发建设单位委托设计时，应当按照本办法和设计规范执行，在规划设计图纸上标注社区居家养老服务用房的具体位置，并注明建筑面积。

第八条 对分期开发的新建住宅小区项目，配套建设的社区

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，配套建设的社区居家养老服务用房，必须在住宅总规模完成 50%之前建设完成。

第九条 新建住宅小区配套建设的居家养老服务用房应当简单装修、门窗和厕所完善，达到移交即可投入使用的标准。

第三章 部门职责分工

第十条 民政部门是新建住宅小区配套建设社区居家养老服务用房管理的主管部门。自然资源部门、住房城乡建设部门等有关行政主管部门及各区政府、湛江经开区管委会按照各自职责做好新建住宅小区配套建设社区居家养老服务用房的管理工作。

（一）规划。

1. 自然资源、城市更新部门应将养老服务设施建设规划落实在控制性详细规划或单元规划中，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，根据控制性详细规划和有关技术规范的要求，提出配套建设社区居家养老服务用房的相关要求。

2. 在国有建设用地使用权出让或划拨前，应将民政部门列为政府土地审查专题会议成员单位参与相关会议并发表意见。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、交通出行等提出具体的指导意见。

3. 自然资源部门在拟定国有建设用地使用权出让方案时，对配套建设社区居家养老服务用房的具体建设意见作为土地供应的前提条件，纳入出让公告和出让须知。同时写入《国有建设用地使用权出让合同》并予以执行。

4. 在土地出让合同签订之日起 30 日内，自然资源部门将居家养老服务用房配套建设情况书面告知所在地民政部门，同时抄送所在地区政府（管委会）。

5. 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。

6. 因特殊情况需要调整配套建设社区居家养老服务用房规划设计方案的，自然资源、城市更新部门在审定变更时应当征求民政部门意见，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，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和要求，严格按照有关建设标准规范要求进行设计。

2. 因特殊情况需要变更配套建设社区居家养老服务用房设计的，应经原审批部门同意，开发建设单位不得擅自变更社区居家养老服务用房设计内容。变更设计不得降低有关建设标准规范

要求的内容。

（三）竣工验收。

1. 应将新建住宅小区配套建设社区居家养老服务用房纳入工程竣工联合验收，项目所在地民政部门参与验收。验收合格后，应按《国有建设用地使用权出让合同》约定向项目所在地镇政府（街道办）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30日内完成移交工作。

2. 自然资源部门会同民政部门对养老服务设施的配置情况进行规划核实，对未按规划要求配套建设社区居家养老服务用房的新建住宅小区项目，不予核发《建设工程竣工规划核实合格单》。

第十一条 建设单位应当按照《国有建设用地使用权出让合同》约定无偿移交社区居家养老服务用房，移交的养老服务用房权属归所在地镇政府（街道办）所有，由所在地区政府（管委会）统筹安排使用。建设单位在申请办理房屋不动产首次登记时，应与所在地镇政府（街道办）一起对社区居家养老服务用房一并申请登记。不动产登记机构首次登记时直接登记在镇政府（街道办）名下，并在登记簿备注“社区居家养老服务用房”字样。房地产测绘机构应当对社区居家养老服务用房独立测量、计算面积，其

面积不计入分摊的共用建筑面积。

第四章 使用管理

第十二条 各区政府、湛江经开区管委会要加强配套建设居家养老服务用房建设的组织领导，民政、自然资源、住房城乡建设及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，切实把配套建设居家养老服务用房建设的各项工作落到实处。市民政部门应当对新建住宅小区配套建设居家养老服务用房建设工作实施专项督导，可委托第三方专业机构开展相关检查和评估工作。

第十三条 新建城市住宅小区配套建设的居家养老服务用房应当按照社会化、产业化的发展方向，实施“公建民营或委托管理等方式”，充分调动社会力量参与建设和运营的积极性。所在地区政府（管委会）民政部门将配套建设的居家养老用房登记造册，定期在民政部门网站进行公示，并指导镇政府（街道办）运营管理，采取政府购买服务等方式进行社会化运营，通过公建民营或委托运营提供给有相应资质的企业、社会组织使用，保障公益功能、提高利用效率，保证服务质量和效益。

第十四条 社区居家养老服务用房未按规定要求配套建设或设计标准不达标的新建城市住宅小区，自然资源部门不予以竣工规划核实。

第十五条 已建住宅小区无养老服务设施或者养老服务设

施未达到规划要求和建设标准的，由所在地区政府（管委会）统筹协调，原则上按照每百户（标准户）不低于十五平方米的标准，通过新建、改建、购置、置换、租赁等方式进行配置。

第五章 附 则

第十六条 社区居家养老服务用房不得用于出租、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。

第十七条 自然资源、住房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用房缺失的，依法追究相关责任人责任。

第十八条 本办法由市民政局、市自然资源局负责解释，自发布之日起施行，有效期 5 年。

第十九条 各县（市）政府可参考本办法制定实施细则。

公开方式：主动公开

抄送：市委各部委办，市人大常委会办公室，市政协办公室，市纪委监委办公室，驻湛各部队，市法院，市检察院，中央省驻湛各单位，各人民团体，各大专院校，各新闻单位。

湛江市人民政府办公室

2020 年 9 月 14 日印发
