**附件11**

**《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》政策解读**

湛江市人民政府出台《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》（以下简称《办法》），有效期为5年。《办法》规定，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用房。有关政策解读如下：

**一、四类住宅小区纳入配建要求**

为了方便实际操作，《办法》首先明确了社区居家养老服务用房的性质，即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。《办法》出台是为了应对人口老龄化，加快发展养老服务业，规范新建住宅小区配套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,积极应对人口老龄化。

同时，为了更好识别哪些新建住宅小区需要配套建设社区居家养老服务用房，《办法》列举出具体类型。本市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”等都需要按照《办法》的规定配套建设社区居家养老服务用房。

**二、每百户小区不少于20平方米**

《办法》明确，开发建设单位作为配套建设社区居家养老服务用房的责任人，在配套建设社区居家养老服务用房时，必须参照“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用房”的标准。

同时，《办法》还对开发建设单位配建社区居家养老服务用房的位置、空间、设施设备、消防、建设期等方面作出了具体规定。要求开发建设单位必须把社区居家养老服务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。

**三、开发建设单位必须无偿提供**

针对新建住宅小区配套社区居家养老服务用房的权属关系，新建住宅小区配套社区居家养老服务用房后续如何管理使用等问题，《办法》作出了具体规定。

一是社区居家养老服务用房作为住宅的公共服务配套用房，由开发建设单位无偿提供，权属归所在地镇政府（街道办）所有，由所在地区人民政府（管委会）统筹，主管部门为民政部门，安排给社区居民委员会使用并负责维修、养护。

二是新建住宅小区配建社区居家养老服务用房应注重充分调动社会力量参与运营管理的积极性，鼓励采取“公建民营”模式运营，提高服务质量和效益。

三是《办法》明确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，有以上行为的，由市民政部门责令限期改正或收回社区居家养老服务用房，并追究相关责任人责任。

**四、不配套建设追究责任人责任**

按照规定，今后四类住宅小区需按照《办法》的规定配套建设社区居家养老服务用房。

第一，根据分工，《办法》明确了市住房和城乡建设局、市自然资源局、市民政局、区政府（管委会）、镇政府（街道办）和社区居委会的职责，在规划、设计、竣工验收等方面对配建程序进行了规范设计，确保事、权、责清晰。

第二，为了保证建成后能够顺利移交，《办法》规定，开发建设单位在申请办理房屋所有权初始登记时，应与区人民政府、镇政府（街道办）一起对社区居家养老服务用房申请登记。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用房缺失的，依法追究相关责任人责任。

**五、提出了其他解决养老服务用房办法**

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，由所在地区人民政府（管委会）统筹协调，原则上按照每百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。