太和县人民政府办公室关于印发《太和县新建住宅小区配建社区居家养老服务用房的规划、建设、验收、交付与管理办法（试行）》的通知

太政办〔2022〕11号

各乡镇人民政府，经济开发区管委会，县直有关部门：

为规范新建住宅小区配建社区居家养老服务用房和设施的规划、建设、验收、交付与管理工作，现将《太和县新建住宅小区配建社区居家养老服务用房的规划、建设、验收、交付与管理办法（试行）》印发给你们，请遵照执行。

太和县人民政府办公室

2022 年 5 月 19 日

太和县新建住宅小区配建社区居家养老服务用房的规划、建设、验收、交付与管理办法（试行）

第一章　总　则

一、为规范新建住宅小区配建社区居家养老用房的规划、建设、验收、交付与管理工作，确保为老年人提供优质方便的服务，根据安徽省人民政府《关于加快发展养老服务业的实施意见》（皖政〔2014〕60号）、安徽省委办公厅省政府办公厅《关于印发安徽省促进养老托育服务健康发展实施方案的通知》（厅发〔2022〕2号）、太和县人民政府办公室《关于印发太和县加快养老服务发展若干政策的通知》（太政办秘〔2020〕63号）的相关规定，特制定本办法。

二、本办法所称的社区居家养老服务用房是指为社区老年人开展生活照料、文化娱乐、精神慰藉、保健康复等活动的服务场所。包括乡镇居家养老服务中心、社区居家养老服务中心（站）、助餐点、助浴点、老年学校等。

三、民政部门是新建住宅小区配建社区居家养老服务用房管

理的业务指导部门。自然资源和规划、住房和城乡建设等有关行政主管部门及各乡镇人民政府按照本办法和各自职责分工，负责新建住宅小区配建社区居家养老服务用房的相关管理工作。

第二章　规划与建设

四、新建住宅小区配建社区居家养老服务用房应按照每100户建筑面积不低于20-30平方米的标准配套建设，由县政府统一调配使用，并与住宅小区同步规划、同步建设、同步验收、同步无偿交付使用。

五、社区居家养老服务用房要建于住宅小区中心或交通便利位置，临近医疗机构等公共服务设施。应安排在一、二楼等较低楼层，层高不低于2.8米，但不得安排在建筑的地下层、半地下层和夹层。若安排在建筑的二层（含二层）以上的应在建筑一层设置独立的出入口、电梯和无障碍坡道，该电梯需符合老年人病床专用电梯需求；其主要生活服务用房应建设在朝南位置，日照、通风良好，其主要生活服务用房冬至日满窗日照不宜小于2小时；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，

其建筑耐火等级不应低于二级。

六、自然资源和规划部门应根据控制性详细规划和本办法有关规定，提出拟建住宅小区社区居家养老用房的配建要求，在出具规划条件前函询民政部门。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，对需承担配建社区居家养老服务用房的新建住宅小区，提出配建社区居家养老服务用房的具体要求。社区居家养老用房的配建要求纳入规划条件。

七、自然资源和规划部门在拟定国有建设用地使用权出让方案时，将确定的社区居家养老服务设施配建位置、规模、设计标准等规划条件和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、建后无偿移交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。

八、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)等标准规范以及规划条件明确的要求，设计配建居家养老服务用房。

九、在新建住宅小区建设工程设计方案联合审查时，自然资源和规划部门应当邀请民政部门参加，共同审查社区居家养老服务用房是否符合规划条件等要求。对不符合社区居家养老服务用

房配建要求的建设工程设计方案不得通过审查。

十、对设计方案和建设工程规划许可证已确定的社区居家养老服务用房（包括面积、位置），任何（建设）单位和个人不得擅自变更。如确需变更的，变更后的社区居家养老服务用房不得降低档次、品质，且应当经民政和自然资源和规划管理部门初审并经公示无异议的，方可按规定程序办理。

十一、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用房必须在住宅总规模完成50%之前同步建设完成。

第三章　验收与交付

十二、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用房纳入工程验收范围，并邀请民政部门、所在地乡镇参与竣工验收。验收合格后，应按《国有建设用地使用权出让合同》约定向项目所在地乡镇人民政府办理无偿移交手续，签订《社区居家养老服务用房无偿移交协议书》并于30日内完成移交工作。

十三、自然资源和规划部门应当会同民政部门和所在地乡镇

人民政府对养老服务设施的配置情况进行规划核实，对未按规划要求配建社区居家养老服务用房的新建住宅小区项目，不予核发《建设工程规划核实合格证》。

十四、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，房屋产权归乡镇人民政府所有，专房专用，由社区居民委员会使用管理并负责维修、养护。开发建设单位在申请办理房屋所有权初始登记时，应与各乡镇人民政府一起对社区居家养老服务用房一并申请登记。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“社区居家养老服务用房”字样。

十五、住建部门对新建住宅小区社区居家养老服务用房进行竣工验收备案。项目建设单位取得房屋和市政基础设施竣工验收备案证后，与接收单位配合办理转移登记。建设单位和接收单位提交关于社区居家养老服务用房的交接清单和完（免）税凭证等资料共同提出申请，由自然资源和规划主管部门一并为接收单位办理产权转移登记。

十六、自然资源和规划、住建部门等应按照省、市要求，建立完善“四同步”机制，在规划审批、土地出让、竣工验收、产权登记等方面严格把关，确保社区居家养老服务用房规划、建设、

验收和交付到位。

十七、本办法施行之前未交付的社区居家养老服务用房，由民政、自然资源和规划、住建等部门联合乡镇及时对接开发建设单位，共同完成交付手续。

十八、开发建设单位和各乡镇人民政府在办理移交手续后15日内，应当将社区居家养老服务用房移交清单报送民政部门。

第四章　使用与管理

十九、民政部门将接受的配建养老服务设施进行登记造册，定期在民政部门网站进行公示，统一管理。

二十、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。也可通过委托运营的方式，根据实际无偿或低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，保障服务质量和效益。

二十一、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，由各乡镇人民政府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。

二十二、自然资源和规划、住建等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。

二十三、本办法自印发之日起试行。

附件：1.社区居家养老服务用房和设施移交协议书

2.移交证明书

附件 1

社区居家养老服务用房和设施移交协议书

项目名称:_____

甲方:_____乡镇人民政府

乙方:_____

项目建设监管单位: 太和县住房和城乡建设局

根据太和县人民政府办公室《关于印发<太和县加快养老服务发展若干政策>的通知》（太政办【2020】63 号）精神，经三方协商，现就乙方负责建设的住宅小区配套养老服务用房和设施移交给甲方，并就移交事宜签订协议如下:

一、住宅小区基本情况

_____（小区名称），总建筑面积_____平方米，其中：住宅____平方米，合计住房___套。该居住项目共分_期建设。

二、配套养老服务用房和设施建设标准

乙方同意按照国家法律、法规以及有关政策要求开展配套养老服务用房和设施的建设工作，并达到以下要求：

（一）建设标准

1.符合国家及省市有关养老服务用房和设施的建设规范和设计标准，符合消防有关要求。按每百户不低于20平方米(老旧小区按每百户不低于15平方米)的要求，集中建设(配套)___平方米。

2.规划设计中，选址应交通方便，充分考虑老年用房日照、采光、通风需求，建筑与室外环境有良好结合。

3.建筑功能用房满足运营机构使用需求，并充分考虑适老化，空间布置具有灵活性，预留可改造条件。

4.配套养老服务用房和设施的水、电、气等设施应独立计量，有条件的则实现独立设置，并满足使用要求。

（二）装修标准

1.配套养老服务用房和设施移交前应达到简单装修、入住即可使用的标准，墙体四白落地、水泥地面平整、门窗和厕所完善，水、电、气设施齐全。

2.考虑老年人特点,器具设施安装，强弱电等点位预留应符合老年人体工程学要求。

3.配套养老服务用房和设施选用的建筑材料和装修材料应符合国家及省市有关绿色与环保节能要求的规范和标准。

4.配套养老服务用房（设施）、场地、设备等在交付使用时应达到国家及省市规定的绿色、环保、节能和室内空气达标的有

关要求。

5.其他约定标准。

三、移交管理

（一）配套养老服务用房和设施的消防、人民防空、环境卫生设施、防雷装置等应当按规定验收合格。通信工程、有线广播电视传输覆盖网、环境保护设施、特种设备等交付使用前应当按规定验收。养老服务用房和设施经验收合格后，方可交用。

（二）交用验收时，因乙方原因，造成配套养老服务用房和设施的水、电、气等设施未达到设计使用功能的，由乙方负责整改。

（三）乙方同意配套养老服务用房和设施水、电、气的用户名在办理交用手续后变更至甲方或甲方确定的运营主体名下。

（四）配套养老服务用房和设施移交前的各项管理工作由乙方负责。

（五）甲方应合理组织使用配套养老服务用房和设施，不得改变用途。

（六）移交后，甲方对配套养老服务用房和设施享有管理权、使用权。

四、违约责任

乙方未按本协议确定的建设标准、装修标准进行建设的，甲

方有权要求乙方整改。非经甲方书面同意，乙方应在接到整改通知后　　日内完成整改至合格。乙方拒绝、拖延整改或整改不合格的，可由甲方另行委托第三方整改，由此产生的费用，由乙方承担。

五、争议解决办法

本协议未尽事宜或因履行本协议发生争议的，由当事方友好协商解决，协商不成的，三方约定选择下列第　种方式解决：

（一）提交仲裁委员会仲裁；

（二）依法向甲方所在地人民法院起诉。

六、其他

（一）本协议一式三份，甲方、乙方、项目建设监管单位各一份。

（二）履行本协议所涉及的国家、安徽省、阜阳市的文件、规范、标准、政策、法律如有调整时，以最新要求为准。

（三）本协议如有未尽事宜，应另行签署补充协议。

甲方单位（签章）：　　乙方单位（签章）：

项目建设监管单位（签章）：

月　　日

附件 2

移交证明书

<table>
<tr><td rowspan="8">配套养老服务用房和设施建设基本情况</td><td>项目名称</td><td colspan="3"></td></tr>
<tr><td>项目地址</td><td colspan="3"></td></tr>
<tr><td>设计单位</td><td colspan="3"></td></tr>
<tr><td>结构类型</td><td></td><td>层　　数</td><td></td></tr>
<tr><td>建筑面积(m²)</td><td></td><td>开工日期</td><td></td></tr>
<tr><td>占地面积(m²)</td><td></td><td>竣工日期</td><td></td></tr>
<tr><td>人防地下室(m²)</td><td></td><td>移交日期</td><td></td></tr>
<tr><td colspan="4">工程总造价(万元)</td></tr>
<tr><td rowspan="2">移交意见</td><td>建设单位</td><td colspan="3"></td></tr>
<tr><td>接收单位</td><td colspan="3"></td></tr>
<tr><td rowspan="2"></td><td colspan="2">建设单位(公章)</td><td colspan="2">接收单位(公章)</td></tr>
<tr><td colspan="2">负责人签字:</td><td colspan="2">负责人签字:</td></tr>
</table>

单位 公章	交接人签字:	交接人签字:
	联系电话:	联系电话: