

YTCR-2022-0110002

烟 台 市 民 政 局
烟台市自然资源和规划局
烟台市住房和城乡建设局 **文件**
烟台市行政审批服务局
烟台市城市管理局

烟民〔2022〕21号

**关于印发《烟台市城镇居住区
社区养老服务设施规划、建设、移交和
使用管理办法》的通知**

各区市民政局(社会事务局)、自然资源和规划主管部门、住房和城乡建设局、行政审批服务局、城市管理局：

现将《烟台市城镇居住区社区养老服务设施规划、建设、移交

和使用管理办法》印发给你们，请结合实际，认真抓好贯彻落实。



烟台市民政局



烟台市自然资源和规划局



烟台市住房和城乡建设局



烟台市行政审批服务局



烟台市城市管理局

2022年4月6日

烟台市城镇居住区社区养老服务设施 规划、建设、移交和使用管理办法

第一章 总 则

第一条 为规范城镇居住区社区养老服务设施规划、建设、移交和使用管理工作，促进居家社区养老服务发展，根据《山东省养老服务条例》等有关法规政策规定，制定本办法。

第二条 本办法适用于烟台市行政区域内商品房住宅小区、拆迁安置小区、保障性住房等各类城镇居住区社区养老服务设施的规划、建设、移交和使用管理工作。

根据《山东省人民政府关于加快发展养老服务业的意见》(鲁政发〔2014〕11号)，本办法中的既有城镇居住区指2014年5月26日之前已明确拟出让土地规划条件的小区，新建城镇居住区指2014年5月26日之后明确拟出让土地规划条件的小区。

第三条 社区养老服务设施是指为社区老年人提供生活照料、康复护理、助餐助行、上门服务、紧急救援、精神慰藉等服务的场所。

第四条 配建社区养老服务设施应当与城镇居住区同步规划、同步建设、同步验收、同步交付使用。

占地面积较小的居住小区，可统筹多个小区规划配建社区养老服务设施。统筹配建时，应当结合小区密度、人口数量与分布状况等因素，参照《城市居住区规划设计标准》(GB50180—2018)、《完整居住社区建设标准(试行)》(建科规〔2020〕7号)《烟台

市区养老设施布局专项规划》等规划进行规划配建。

第五条 各级民政部门、自然资源和规划主管部门、住房城乡建设部门、行政审批部门、城市管理部门等部门及相关开发建设单位，应当按照职责分工，共同做好城镇居住区社区养老服务设施规划、建设、移交和使用管理工作。

第二章 规划

第六条 市、区市自然资源和规划主管部门提出新建城镇居住区项目用地规划条件时，应当根据经审查批准的公共服务设施、养老服务设施等空间类专项规划和控制性详细规划等要求，按照每百户不少于20平方米且单个项目建设面积不少于350平方米的标准，同步提出配建社区养老服务设施要求。有关部门和开发建设单位应当按照以下步骤将规划要求落实到位：

（一）房地产开发项目土地使用权出让或者划拨前，设区的市、区市自然资源和规划主管部门应当通知同级民政部门，就社区养老服务设施的配建规模、建设标准等提出建设条件意见，由自然资源和规划主管部门纳入土地出让方案或划拨条件，作为土地使用权出让或划拨的依据，并在《国有建设用地使用权出让合同》或《划拨决定书》中明确约定产权归属、无偿移交等内容。

（二）国有建设用地使用权竞得人签订《国有建设用地使用权出让合同》时，或划拨建设用地使用权人取得《划拨决定书》时，应当同时与县级民政部门签订新建城镇居住区社区养老设施配建移交协议，明确建设内容、建设标准、开（竣）工期限、产权归属、移交方式、违约责任等内容。

(三) 开发建设单位编制新建城镇居住区修建性详细规划、建设工程设计方案时，应当同步落实规划条件中配建社区养老服务设施的要求。配建社区养老服务设施应当按照《老年人照料设施建筑设计标准》(JGJ450-2018)、《建筑设计防火规范》(GB50016-2014(2018年版))、《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)等标准规范设计。

1. 与基本公共服务设施统筹规划，相对集中设置。应当根据各类用房和设施的使用功能要求，做到流线清晰、服务方便。

2. 应当安排在建筑的低层，主要出入口可单独设置；安排在建筑的二层(含二层)以上的，应当设置无障碍电梯；不得安排在建筑的地下层、半地下层和夹层；应配建无障碍设施。

3. 出入口前的道路设计应当便于人车分流的组织管理，并满足消防、疏散及救护等要求。主要功能用房应当建设在日照充足、通风良好的位置，并满足规定的日照标准要求。

4. 单独选址的养老服务设施项目，应当选择市政设施条件较好、位置适中、区域相对独立、通风和采光条件较好、方便老年人及居民出入、便于服务辖区老年人的地段，宜靠近广场、公园、绿地等公共活动空间。

(四) 市、区市自然资源和规划主管部门审定新建城镇居住区修建性详细规划、审查建设工程设计方案时，应当核实规划设计的社区养老服务设施是否符合规划条件，并通知民政部门参与并联审查。

因特殊情况需要在新建城镇居住区修建性详细规划、建设工

程设计方案中调整配建社区养老服务设施的，市、区市自然资源和规划主管部门应当通知民政部门参与变更审查。未经审查同意，开发建设单位不得变更。

第七条 本办法施行前未按照要求规划社区养老服务设施的新建城镇居住区，市、区市自然资源和规划主管部门应当组织开展排查，分类实施整改。

（一）具备调整规划条件的，市、区市自然资源和规划主管部门应当及时组织调整规划设计方案，将社区养老服务设施列入规划条件，按照本办法第六条实施。

（二）不具备调整规划条件的，市、区市自然资源和规划主管部门应当会同民政部门、住房城乡建设部门、区人民政府，统筹居住区内已规划或者建设的公共服务设施或者其他符合条件的建筑设施，调剂作为社区养老服务设施。

第三章 建设

第八条 已规划社区养老服务设施的新建城镇居住区，市、区市住房城乡建设部门应当会同有关部门，做好施工管理、竣工验收等工作。

（一）开发建设单位应当按照设计方案实施，确保配建社区养老服务设施达到简单装修、入住即可使用的标准，墙体四白落地，平整水泥地面，门窗和厕所完善，水、电、气、暖设施齐全、达到使用条件，符合无障碍设施要求。

（二）市、区市自然资源和规划主管部门应当对社区养老服务设施建设是否符合规划条件进行核实。未经规划核实或者经核

实不符合规划条件的，不予核发建设工程竣工规划核实认可文件。

（三）竣工验收阶段，联合验收牵头部门应当通知民政部门参与联合验收。配建社区养老服务设施验收不合格的，牵头验收部门应当会同民政部门提出具体整改意见，在开发建设单位整改完成后再行组织验收。

（四）房地产测绘机构进行建筑面积预测、实测时，应当对社区养老服务设施用房单独列项、计算面积，其面积不计入分摊的共用建筑面积。

第九条 未配建社区养老服务设施的新建城镇居住区，在无法按照第七条规定整改的情况下，区人民政府应当按照《山东省养老服务条例》第十一条规定，通过新建、改建、购置、置换、租赁等多种方式，按照标准配置社区养老服务设施。

第十条 未配建社区养老服务设施的既有城镇居住区，区人民政府应当通过新建、改建、购置、置换、租赁等多种方式，按照标准配置社区养老服务设施。

市、区市住房城乡建设部门应当结合老旧小区改造，深入挖掘小区内空间资源，对具备条件的通过新建、改造等多种方式，补齐社区养老服务设施短板。

第四章 移交

第十一条 产权归政府的社区养老服务设施，开发建设单位应当自城镇居住区项目竣工验收合格之日起3个月内，将配建社区养老服务设施及有关建设资料全部无偿移交所在地县级民政部门。

开发建设单位办理居民小区不动产首次登记时，应当会同县

级民政部门对社区养老服务设施一并申请不动产登记。县级民政部门应当将接收的有关建设资料按照“一设施、一档案”要求，建立专门档案长期保存管理。

第十二条 产权不归政府的社区养老服务设施，在不变更产权关系的前提下，开发建设单位应当于竣工验收合格之日起1个月内将社区养老服务设施纳入县级民政部门统一登记管理范围；已建成但尚未纳入民政部门统一登记管理范围的，设施产权方应当在本办法施行起1个月内纳入民政部门统一登记管理范围。

第十三条 县级民政部门应当对社区养老服务设施统一登记造册，实施编号管理，具体编号规则为SQ区划代码—设施代码（如烟台市莱山区为SQ370613-0001）。

第五章 使用

第十四条 产权归政府的社区养老服务设施，县级民政部门应当通过公开竞争、委托等方式，无偿或者低偿委托专业养老服务组织运营，用于开展非营利性养老服务，优先保障辖区内特困、经济困难、失能、高龄老年人的养老服务需求。优先选择连锁化、品牌化的专业养老服务组织作为运营方。

第十五条 产权不归政府的社区养老服务设施，县级民政部门应当加强日常指导和监督管理，确保用于开展养老服务。

第十六条 运营方应当坚持以老年人需求为导向，按照《山东省社区养老设施管理与运行规范》（DB37/T 3777—2020）等标准和要求，因地制宜为老年人提供养老服务。

对符合条件的社区养老服务设施，应当按照有关规定落实资

金扶持和税费减免政策。

第十七条 县级以上民政部门应当加强对社区养老服务设施运营和服务情况的监督管理，规范服务行为，提升服务质量。

第十八条 未经法定程序，任何组织和个人不得擅自改变依法规划配建、配置的养老服务设施使用性质。

第六章 监 管

第十九条 民政部门、自然资源和规划主管部门、住房城乡建设部门、行政审批部门、城市管理部门，按照职责分工，加强对社区养老服务设施配建工作的监管。对未按规定规划、建设、移交和使用管理社区养老服务设施的，依据《山东省养老服务条例》有关规定，给予处罚。

第七章 附 则

第二十条 区市可根据本办法，制定具体实施细则。

第二十一条 本办法由烟台市民政局、烟台市自然资源和规划局、烟台市住房和城乡建设局、烟台市行政审批服务局、烟台市城市管理局负责解释，自2022年5月6日起施行，有效期至2026年12月31日。《烟台市城镇住宅小区社区居家养老服务用房规划、建设、移交与管理工作的办法》（烟民〔2020〕68号）同时废止。

附件：烟台市新建城镇居住区配套社区养老服务设施建设协议书（示范文本）

附件

烟台市新建城镇居住区配套社区养老服务设施建设协议书（示范文本）

编 号:

项目名称:

甲 方: 区市民政局

乙 方: 公司

项目建设监管方: 区市住建主管部门

根据《山东省养老服务条例》、《关于印发〈山东省城镇居住区社区养老服务设施规划、建设、移交和使用管理办法〉的通知》（鲁民〔2021〕83号）工作要求，以及《老年人照料设施建筑设计标准》（JGJ450-2018）、《建筑设计防火规范》（GB50016-2014（2018年版））、《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）、《完整居住社区建设指南》等规定，经三方协商，现就乙方负责建设并无偿移交的新建住宅小区配套养老服务设施建设有关事项达成如下协议：

一、项目情况

根据（规划方案复函文号）批准，位于（地块名称或小区名称）规划建设居住项目，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、建设内容

（一）配套养老服务设施基本情况

根据国有建设用地使用权出让文件、出让合同（划拨决定书）有关决定要求，乙方在_____（地块名称或小区名称）开发居住项目的同时，负责同步投资建设配套养老服务设施项目如下：

城镇居住区社区养老服务设施：___所，建筑面积___平方米。

（二）配套养老服务设施计划开工、竣工验收及交付时间

社区养老服务设施计划于___年___月开工，___年___月完成竣工验收，___年___月之前与甲方办理移交手续，___年___月之前与甲方办理不动产登记手续。

三、配套社区养老服务设施建设标准

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

（一）建设标准

1. 符合国家、省、市有关养老服务设施的建设规范和设计标准。每个日间照料中心按照每百户不少于 20 平方米且单个项目建设面积不少于 350 平方米的标准。

2. 与基本公共服务设施统筹规划，相对集中设置。应当根据各类用房和设施的使用功能要求，做到流线清晰、服务方便。

3. 应当安排在建筑的低层，主要出入口可单独设置；安排在建筑的二层（含二层）以上的，应当设置无障碍电梯；不得安排在建筑的地下层、半地下层和夹层；应配建无障碍设施。

4. 出入口前的道路设计应当便于人车分流的组织管理，并满足消防、疏散及救护等要求。主要功能用房应当建设在日照充足、

通风良好的位置，并满足规定的日照标准要求。；有条件的养老设施宜安排充足的健身空间。

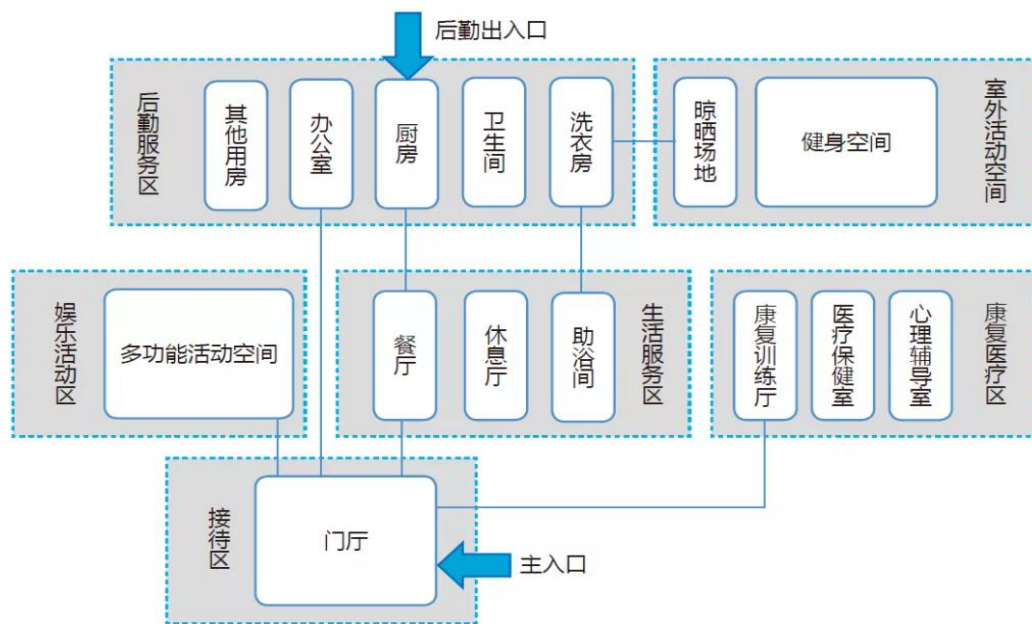
5. 日间照料中心应根据日托老年人的特点和各项设施的功能要求，合理设置老年人的生活服务、保健康复、娱乐及辅助用房：

（一）生活服务区：应包括休息厅、助浴间（含理发室）和餐厅（含配餐间），室内通道和床（椅）距应满足轮椅进出及日常照料的需要；

（二）康复医疗区：应包括社区卫生站（所）或医疗保健室、心理辅导室和康复训练厅（或室外活动场所），配有老年人健身康复器材和常用药品；

（三）娱乐活动区：应包括社区老年人活动场所、阅览室（含书画室）、多功能活动室，配备相应文体活动设备；

（四）后勤服务区：应包括办公室、厨房、洗衣房、公共卫生间和其他用房（含库房等）。



老年人日间照料中心功能布局示意图

6. 单独选址的养老服务设施项目，应当选择市政设施条件较好、位置适中、区域相对独立、通风和采光条件较好、方便老年人及居民出入、便于服务辖区老年人的地段，宜靠近广场、公园、绿地等公共活动空间。

（二）装修标准

1. 开发建设单位应当按照设计方案实施，确保配建社区养老服务设施达到简单装修、入住即可使用的标准，墙体四白落地，平整水泥地面，门窗和厕所完善，水、电、气、暖设施齐全、达到使用条件，符合无障碍设施要求

2. 配套社区养老服务设施选用的建筑材料和装修材料应符合国家、省、市有关绿色与环保节能要求的规范和标准。

3. 配套社区养老服务设施、场地、设备等在交付使用时应达到国家、省、市规定的绿色、环保、节能和室内空气达标的有关要求。

4. 其他约定标准：_____

四、方案审定

（一）甲、乙双方应共同研究确定配套养老服务设施的规划方案、初步设计方案，乙方不得擅自开展配套养老服务设施的施工。

（二）乙方将自然资源和规划主管部门按程序审批的配套养老服务设施的规划设计方案抄送甲方。

（三）如遇特殊情况确需调整方案的，须经甲、乙双方协商一致后上报规划部门审定。未经规划部门同意，任何一方不得擅自

自变更规划许可内容。

五、同步建设

（一）乙方承诺配套养老服务设施按本协议或有关规定与住宅同步建设、同步交付使用。

（二）如有需要，甲方将积极配合乙方办理配套养老服务设施建设用地土地使用手续。

六、监督检查

在项目建设期间，甲方有权对配套养老服务设施进行全过程监督和检查，乙方须予以配合。乙方未按照协议约定完成配套养老服务设施建设的，项目建设监管方应依据相关规定实施监督管理并责令改正。

七、竣工验收及移交管理

（一）配套社区养老服务设施竣工后，乙方应及时组织竣工验收。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后方可交付使用。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。社区养老服务设施经验收合格后，方可交用。

（二）乙方应在养老服务设施竣工验收合格后 日内，向甲方发出交接通知。甲乙双方应在约定的交接日期共同办理项目交接手续。配套养老服务设施和相关资料在移交时应一并无偿移交甲方，并与甲方签署《移交证明书》。乙方发出移交通知后____日内，甲方无故不接收的，乙方免除违约责任。

（三）交用验收前，未进行工程室内空气质量检测的，乙方须配合甲方委托的空气检测机构对配套养老服务设施室内进行空气质量检测。因乙方原因，造成室内空气质量未达到国家、省、市有关标准的，由乙方负责整改，整改达标后方可交用。

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

（五）配套养老服务设施移交前，未经甲方书面同意，乙方不得使用或许可他人使用、经营或许可他人经营、转让、出租、抵押持有的配套养老服务设施，不得擅自改变配套养老服务设施的规划建筑使用性质。

（六）本协议约定的配套养老服务设施房屋产权归甲方所有。乙方在与甲方办理交用手续后，应全程配合甲方办理不动产登记手续。登记过程中，双方要承担应由各自承担的各项税费。

乙方同意上述配套养老服务设施水、电、气、暖的用户名在办理交用手续后____日内变更至甲方或甲方确定的运营主体名下。

（七）在甲方接收配套养老服务设施后的两个供暖期内，乙方有义务和甲方一起对供暖效果进行监测。因乙方原因导致室温未达到烟台市的相关标准，乙方应最晚在下一供暖季前完成整改并承担相应的费用，同时保修时间进行相应延长。

（八）配套养老服务设施移交前的各项管理工作由乙方负责。

八、配套养老服务设施的使用

甲方应依据养老服务设施专项规划，在办理完成验收交接手

续___后___日内确定运营主体，并按规定保证本协议居住项目居民的养老服务需求。

九、违约责任

乙方履行本协议期间，出现下列情况分别按以下方式处理：

（一）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。

（二）因乙方原因，乙方未按协议约定期限完成配套养老服务设施建设的，或建成后未及时办理移交的，视为违约。

十、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。

十一、其他

（一）甲方负责委派管理人员全程参与并配合乙方完成配套养老服务设施的规划设计、建设和移交工作。乙方负责委派管理人员与甲方接洽相应工作。

甲方代表姓名：___ 职务：___ 联系方式：___

乙方代表姓名：___ 职务：___ 联系方式：___

(二) 本协议仅适用于由乙方建设的新建住宅小区配套养老服务设施项目。

(三) 本协议自三方法定代表人或委托代理人签字并加盖公章之日起生效，协议一式六份，甲、乙双方和项目建设监管方各执两份，具有同等法律效力。

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

(五) 本协议附件是本协议的有效组成部分，具有同等法律效力。

(六) 本协议如有未尽事宜，应另行签署补充协议。

甲方单位（盖章）：

法定代表人或委托代理人签字：

经办人：

电 话：

年 月 日

乙方单位（盖章）：

法定代表人或委托代理人签字：

经办人： 电 话：

年 月 日

项目建设监管单位（盖章）：

法定代表人或委托代理人签字：

经办人： 电 话：

年 月 日