嵩明县新建住宅小区（居住区）配建养老服务设施用房管理实施细则

（试行）

为规范嵩明县新建住宅小区（居住区）养老服务设施规划、建设、验收、移交及管理工作，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）、《云南省人民政府办公厅关于全面放开养老服务市场提升养老服务质量的实施意见》（云政办规〔2018〕5号）、《住建部、国土资源部、民政部、全国老龄办关于加强养老服务设施规划建设工作的通知》（建标〔2014〕23号）、《民政部、国土资源部、财政部、住建部关于推进城镇养老服务设施建设工作的通知》（民发〔2014〕116号）、《财政部、税务总局、发展改革委、民政部、商务部、卫生健康委关于养老、托育、家政等社区家庭服务业税费优惠政策的公告》（财政部公告2019年第76号）、《昆明市民政局、昆明市自然资源和规划局、昆明市住房和城乡建设局关于印发<昆明市新建住宅小区（居住区）配建社区居家养老服务设施用房管理办法（试行）>的通知》（昆民通〔2021〕61号）等文件精神及相关规定，结合嵩明县实际，制定本细则。

第一章 总则

**第一条**  本细则适用于嵩明县行政区域内新建商品房住宅小区（居住区）、危旧房改造小区、拆迁安置小区、保障性住房等各类居住小区。

**第二条** 本细则所称养老服务设施用房是指为老年人提供日间照料、文化娱乐、精神慰藉、保健康复、助餐及日常活动等服务的场所 。

**第三条** 配建标准。新建住宅小区（居住区）按照每百户不低于20平方米，同时满足《昆明市城乡规划管理技术规定》的要求，且单处用房使用面积不得少于300平方米。鼓励将配建指标进行适度集中，社区可集中配建不少于800平方米使用面积的社区级养老服务用房，镇（街道）可集中配建建筑面积不少于1500平方米的街道（镇）级综合养老服务中心。

所有新建住宅小区（居住区）配建养老服务设施用房均应集中配建，不得分散设置，即同一个住宅小区建设项目，养老服务用房应规划建设在相邻附近适当集中配置。大型建筑面积在10万平方米以上的新建住宅项目可以适当分2-3处分区布局。

**第四条** 社区居家养老服务设施用房应建设在通风良好、日照充足（居住空间冬至日满窗日照的有效时间不少于 2 个小时）位置；应远离污染源、噪声源及危险品生产、储存等区域，确保设施环境安全。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，同时应设置可停车周转的场地，保证车辆就近停靠。社区居家养老服务设施出入口处应当设置非机动车停车场地，便于老年人及居民使用。

第二章 配建养老服务设施规划建设

**第五条** 提前告知配建要求。在新建住宅小区（居住区）初审或有供地意向时，各级规划部门、属地镇（街道）、管委会应告知投资方配套建设养老服务设施用房的基本要求。

**第六条** 签订配建承诺书。 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，自然资源部门应协调其同步与民政签订新建住宅小区（居住区）项目养老服务设施用房配建承诺书，明确建设内容、位置、设计标准、详细验收标准、开（竣）工时间、移交方式、时限、产权办理、违约责任等内容。

**第七条** 规划设计标准。配套养老服务设施用房，应当按照《城镇老年人设施规划规范》（GB50437-2007）、《城市公共设施规划规范》（GB50442-2008）、《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）、《养老设施建筑设计规范》（GB50867-2013）、《老年人照料设施建筑设计标准》（JGJ450-2018）、《城市居住区规划设计标准》（GB50180-2018）、《昆明市新时代老年幸福食堂建设实施方案（试行）》（昆民通〔2021〕41号）、《养老机构消防安全管理规定》（民发〔2023〕37号）等标准要求进行规划布局。

养老服务设施用房原则上应规划在建筑裙房、裙楼临街位置，不低于住宅层高，有独立的出入口，有独立通道；二层应当设置医用电梯或者无障碍坡道；不得配置在三层（含三层）及以上、建筑的地下层、半地下层、夹层、架空层、顶楼、阁楼、车库、走廊和出口偏僻的方位。设计方案、图纸需明确标注养老服务设施建筑面积、位置等基本信息。

**第八条** 严格规划审查。开发建设单位编制新建住宅小区（居住区）项目修建性详细规划、建设工程设计方案时，应当同步落实规划条件中养老服务设施配建的要求。自然资源部门审定新建住宅小区（居住区）项目修建性详细规划、审查建设工程设计方案时，应当核实规划设计的养老服务设施是否符合规划条件，是否符合国家养老服务设施规划规范，并通知民政部门参与审查。如设计方案不满足或不符合养老服务设施用房要求的，自然资源部门应不予核发《建设工程规划许可证》。设计因特殊情况需要在新建住宅小区（居住区）修建性详细规划、建设工程设计方案中调整配建养老服务设施的，自然资源部门应当通知民政部门参与变更审查，并依法履行方案变更程序。未经审查同意，开发建设单位不得变更。

**第九条** 严格同步建设。对分期开发的新建住宅小区（居住区） 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设施用房必须在住宅总规模完成50%之前同步建设完成。

**第十条** 严格建设标准。养老服务设施用房建设要坚持实用性原则，严格按照规划方案进行建设。用房门窗、厕所、水电气、无障碍等设施所用材料应符合环保要求。

1.房间及过道地面应采用不易破损、耐磨、防滑、平整且具有弹性的材料，墙体四白落地，墙面、顶面挂白、安装照明灯。

2.厨房、卫生间做防水处理后地面及墙壁贴瓷砖，集成吊顶、安装照明灯，卫生间安装便器、洗手池。地面应平整并采用防滑材料，浴盆和便器旁应安装扶手，为坐姿洗浴设施预留条件。

3.养老服务设施用房应加强安防设计，所有房间安装铝合金门窗，窗立樘加固定玻璃（或护窗栏杆）高度不低于1.2米，外门使用防火门，内门使用钢质复合门（带上链）或木质门（带包门），财务室或贵重物品存放室设防盗门。

4.按照无障碍设施建设有关标准和规范进行无障碍设施建设，过道及楼道应安装扶手。

5.弱电系统预埋管道穿线与房屋功能（网络、多媒体、广播、监控等）配套，开关、插座安装完整。

**第十一条** 严格消防审查。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，且建筑抗震设防标准应按国家和省级有关养老设施规范执行。

符合《建设工程消防验收设计审查验收管理暂行规定》（住建部58号令）第十四条规定内容的，建设单位应当将消防设计文件同步报送住房城乡建设部门进行消防设计审查，未进行消防设计审查或者审查不合格，建设单位不得擅自组织施工。

**第十二条** 严格规划核实。新建住宅小区（居住区）项目动工后，要严格履行监管职责，按规定开展规划核实，对于未按照规划进行施工的，自然资源部门应不予核发建设工程规划核实意见。

第三章 配建养老服务设施验收移交

**第十三条** 项目工程竣工验收。对于配建有养老服务设施的项目，在项目工程竣工验收时，承担配建任务的项目建设单位，应将新建住宅小区（居住区）配建社区居家养老服务设施用房纳入工程验收范围。由县住房城乡建设局会同县自然资源局、县民政局、属地镇（街道）实施联合验收。

**第十四条** 签订移交协议书。项目建设单位在取得建设工程竣工规划核实认可文件，验收合格后，应及时与民政部门签订移交协议书，将建成的养老服务设施产权无偿移交民政部门。

建设单位签订居住区配套公共服务设施移交协议时，应将社区养老服务设施的用地资料、报建图纸资料、建筑施工图纸以及竣工验收合格文件移交给接收单位，并协助办理不动产登记手续。若以上资料不齐全的，民政部门有权拒绝接收。未按要求办理配建社区居家养老服务设施用房移交手续的，所属镇（街道）应当根据签订的协议追究其违约责任；相关部门应当将开发建设单位违反本细则的不良行为依法依规记入企业诚信档案、向社会公布。产权登记部门应不予登记。

签订移交协议的养老服务设施用房，由建设单位在达到正式移交条件后30日内通知县民政局，并由县民政局组织属地镇（街道）及相关部门共同参加完成移交工作。

**第十五条** 共同登记。养老服务设施用房作为住宅的公共服务配套用房，由开发、建设单位无偿移交民政等相关部门用于养老服务，开发建设单位在申请办理房屋所有权初始登记时，应当与民政等相关部门共同对社区居家养老服务设施用房一并申请登记。房地产测绘机构应当对社区居家养老服务设施用房独立测算、计算面积，其面积不计入分摊的共用建筑面积，并在《房产测绘结果报告书》中标注“社区居家养老服务设施用房”字样。

**第十六条** 有关费用缴纳。根据《关于养老、托育、家政等社区家庭服务业税费优惠政策的公告》（财政部公告2019年 第76号）及有关文件规定，住宅小区内配建养老服务设施免征契税，免征不动产登记费，免缴维修基金和其它相关费用。免收物业费及停车费、装修押金等费用。

**第十七条** 特殊事项处置。一是对于2021年12月9日前审批的住宅小区项目，如没有设置单独出入口的，开发商或物业单位要负责单独为养老服务设施用房建设单独出入口，或配合民政、属地镇（街道）开设单独出入口，保证养老服务设施用房正常使用。二是对于未按照第七条相关标准要求进行规划布局，将房屋建设在地下层、半地下层、夹层、架空层、顶楼、阁楼、车库的，民政部门可不予接收，按照谁审批谁负责原则进行处理。三是对于未按《昆明市民政局 昆明市自然资源和规划局 昆明市住房和城乡建设局关于印发<昆明市新建住宅小区（居住区）配建社区居家养老服务设施用房管理办法（试行）>的通知》（昆民通〔2021〕61号）进行移交的，由县住房城乡建设局根据项目验收情况，拿出清单、划分时限，做好相关移交工作。四是对于2014年至2021年12月前审批建设的配建有养老服务设施用房的住宅小区（居住区），由县民政局、县自然资源局、县住房城乡建设局根据实际需要，按照“一事一议”的原则，做好养老服务设施用房管理工作。

第四章 配建养老服务设施使用管理

**第十八条** 移交的养老服务设施用房，原则上由县民政局统筹调配使用。各镇（街道）根据社区及镇（街道）级养老服务设施情况，书面向县民政局提出申请，800平方米以下的可用于社区养老服务中心，800平方米以上可申请用于社区嵌入式养老服务机构。

**第十九条** 新建住宅小区（居住区）配建养老服务设施用房移交后，县民政局按照养老服务相关管理办法做好业务指导和监管。民政部门应当将辖区内养老服务设施统一登记造册，并通过自营、委托运营、承包等方式实现项目运营，为老年人提供老年助餐、日间照料、文体娱乐、健康教育、上门服务等普惠性养老服务。县民政局应组织相关部门和镇（街道）定期不定期对配建社区养老服务设施使用情况进行监督检查。发现违规使用情况的，应当及时纠正，并依法处理。

**第二十条** 养老服务设施用房对外出租、承包的，设施使用费收取严格按照《云南省民政厅 云南省住房和城乡建设厅 云南省自然资源厅 云南省财政厅关于在城市更新工作中加强城镇老旧小区养老服务设施建设的通知》（云民发〔2021〕55号）《昆明市人民政府办公室印发关于推进养老服务发展实施办法（试行）的通知》（昆政办〔2021〕17号）及有关文件规定，通过开展项目评估及公开招标的方式，无偿或低偿委托养老服务企业、组织运营，不得办成高价经营机构，以公益性或微利经营方式提供养老服务。

**第二十一条** 社区养老服务设施用房未经民政部门同意的，不得改变用途，因房屋征收或其他原因无法保留或改变用途的，由相关单位在本区域内提供不少于同等面积的养老服务用房。养老服务用房在使用期间，不得转让、抵押、损毁设施，任何单位和个人不得占用或者挪作他用。有以上行为的，由县民政局责令限期整改或收回，并追究相关责任人责任。

**第二十二条** 新建住宅小区配建养老服务设施因拆迁、规划或其他原因无法保留或改变用途的，可采取同等面积进行置换或新建，并与民政部门签订相关协议，确保资产不流失。

第五章 附则

**第二十三条** 其他未尽事宜按上级有关规定执行。本细则所依据的国家法律、法规和相关政策发生变化时，按新规定执行。

**第二十四条** 本细则由嵩明县民政局、嵩明县自然资源局、嵩明县住房城乡建设局按照职责负责解释。

**第二十五条** 本细则自印发之日起施行。