

# 福建省民政厅 福建省自然资源厅 文件 福建省住房和城乡建设厅

闽民养老〔2021〕140号

---

## 关于加强城区和住宅小区养老服务设施 配建工作的通知

各设区市民政局、自然资源局、住建（房管）局，平潭综合实验区社会事业局、自然资源与生态环境局、交通与建设局：

为规范新建城区和住宅区、老城区和已建成住宅区养老服务设施配建工作，根据《国务院办公厅关于促进养老托育服务健康发展的意见》（国办发〔2020〕52号）《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）《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）以及《福建省城乡养老服务设施规划及配置导则（试行）》等相关规定，现将有关工作要求通知如下：

## 一、提高配建标准

1. 县级以上地方人民政府应当根据老年人口比例以及分布情况，将社区养老服务设施用房纳入新建城区和住宅区规划，与住宅同步规划、同步建设、同步竣工验收、同步无偿交付使用。新建城区和住宅小区应当按照每百户不少于三十平方米建筑面积，且单处用房面积不得少于400平方米标准配建社区养老服务设施；推动构建城市地区“一刻钟”居家养老服务圈，社区养老服务设施服务半径应小于700米。

2. 老城区和已建成住宅区应当按照每百户不低于二十平方米建筑面积配备社区养老服务设施。配备设施用房不足的，地方政府应当通过购置、置换、租赁、改造等方式予以解决，或在相邻新建项目内予以补足。鼓励将配建指标进行适度集中，在镇街级统一设置不少于2000平方米具备日间照料、助餐配餐、短期托养、精神慰藉、文化娱乐、上门服务等综合功能的居家社区养老服务照料中心。

各地可在不低于上述标准基础上，确定本地区配建标准。

## 二、加强规划布局

3. 各市、县（区）政府要组织民政、自然资源、发改、住建（房管）等部门，结合养老服务设施建设现状和需求，编制完善养老服务设施布局专项规划，按照“街道-社区”合理设置社区养老服务设施，明确各级配建设施的具体规模及位置布点。自然资源部门负责将依法批准的专项规划主要内容纳入详细规划，叠加到国土空间规划“一张图”严格执行。

4. 新建城区和住宅小区配建的养老服务设施应当符合当地养老服务设施布局规划和社区服务体系规划建设规划，按照《城市公共设施规划规范》(GB 50442-2008)、《城镇老年人设施规划规范》(GB 50437-2007)和《城市居住区规划设计标准》(GB 50180-2018)等标准要求规划布局。开发建设单位委托规划设计时，应当按照相关标准规范执行，并在规划设计图纸上标注社区养老服务设施用房的具体位置和建筑面积。

5. 各地应按照“统筹规划、均衡布局、分级设置”的原则，避免出现配建设施小、散、远，无法满足使用管理需要。大型新建住宅小区配建养老服务设施布局应尽量缩短服务半径，占地面积较小的住宅小区可统筹多个小区邻近设置集中配建。

6. 社区养老服务设施用房应配建在便于老年人活动的地段，主要出入口应单独设置，宜与社区卫生、文化、教育、体育健身、残疾人康复等基本公共服务设施集中或邻近设置。与其他公共服务设施统筹规划建设的宜设置在建筑的三层(含三层)以下，其中老年人居室和老年人休息室不应安排在建筑的地下室内、半地下室、中间夹层，层高不低于2.8米，在建筑的二层(含二层)以上应设置无障碍电梯或无障碍坡道。

### **三、完善“四同步”规则**

#### **(一) 同步规划。**

7. 新建住宅小区项目用地涉及配建养老服务设施的，民政主管部门可以提出配建和建成后资产移交要求。自然资源主管部门在出具出让用地规划条件时，应当根据控制性详细规划、有关规

范标准和民政主管部门的配建要求，提出社区养老服务设施配建指标。同时，在土地出让公告和合同中应当明确配建、移交的养老服务设施的条件和要求。

8. 新建住宅小区建设工程设计方案实行联合审查和联合技术服务指导，民政部门应当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、功能用房、建筑层高、日照要求、交通条件等提出具体指导意见和审查意见，确保建设工程设计方案符合养老服务设施配套要求。

9. 因特殊情况需要调整配建社区养老服务设施用房规划设计方案的，自然资源部门在审定变更时应当征求同级民政部门意见，未经自然资源部门同意，建设单位不得变更规划许可内容。

## **（二）同步建设。**

10. 新建住宅小区配建的养老服务设施，应根据该小区建设工程规划设计方案确定的配建类型和要求，严格对照国家有关养老设施建筑标准规范，编制施工图设计文件。设计文件应按规定送施工图审查机构审查，未经审查合格的不得使用。

11. 因特殊情况确需修改审查合格的施工图设计文件，应由原设计单位修改；经原设计单位书面同意后，建设单位也可委托其他具有相应资质的设计单位修改。变更设计内容如涉及调整建设工程规划设计方案的，应当按照规定程序重新报批；涉及重大变更的，应将修改后的施工图送原审查机构审查。

12. 对分期开发的新建住宅小区，配建养老服务设施用房应安排在首期建设，且不得拆分。对确因客观原因无法安排在首期

项目的，必须在住宅总规模完成 50%之前同步建设完成。

### **（三）同步竣工验收。**

13. 新建住宅小区配建养老服务设施应严格按照设计图纸和施工技术标准实施，其中重点验收墙体四白落地，水泥地面平整，门窗、厕所、水电气、无障碍等设施齐全，达到简单装修即可使用的标准。

14. 竣工验收阶段，项目建设单位应将新建住宅小区配建社区养老服务设施用房纳入工程验收范围。民政部门参与竣工联合验收，对建设项目是否按照要求配建养老服务设施进行把关，对未按照要求配建社区养老服务设施用房的新建住宅小区项目，不予通过验收。

### **（四）同步无偿交付使用。**

15. 社区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当地县（市、区）民政部门用于养老服务，权属归民政部门所有。开发建设单位在申请办理房屋所有权首次登记时，应配合当地民政部门先行或同步对社区养老服务设施用房进行申请登记。房产测绘机构应对社区养老服务设施用房独立测量、计算面积，其建筑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》和《不动产权证书》中标注“社区养老服务设施用房”字样。

16. 新建住宅小区项目验收合格后，开发建设单位应按《国有建设用地使用权出让合同》《项目监管协议》约定，向项目所在地民政部门办理移交手续，签订《社区养老服务设施用房移交

协议书》，并于 60 日内完成移交手续，与民政部门签订《社区养老服务设施用房移交确认书》。对未取得《社区养老服务设施用房移交确认书》的，自然资源部门暂缓办理住宅小区不动产登记手续。

#### 四、统筹利用闲置资源

17. 支持在城市住宅小区建设补短板 and 城镇老旧小区改造中统筹推进养老服务设施建设，鼓励地方探索将老旧小区中的国企房屋和设施以适当方式转交政府集中改造利用。整合改造中需要办理不动产登记的，不动产登记机构应及时依法办理登记手续。

18. 对利用现有空闲的厂房、酒店、学校、商业用房、社区用房等进行改造举办养老服务机构的，可通过民政部门向县级人民政府申请“一事一议”，或建立常态化联审制度，综合民政、自然资源、住建（房管）、消防救援机构以及设施所在乡镇（街道）等各方意见，限期作出决策。其中，属地乡镇（街道）主要就项目必要性及潜在社会风险等提出意见；自然资源部门主要就上述项目是否纳入土地收储计划、规划适宜性等提出意见；住建（房管）部门和消防救援机构主要就房屋结构安全、消防安全等提出意见；涉及园区及管委会的，园区及管委会就区域功能布局适宜性提出意见。各地要进一步深化“放管服”改革，加大简政放权力度，尽量对整合改造闲置社会资源举办养老服务设施提供便利服务。

19. 凡利用建筑面积 1000 平方米以下的独栋建筑或者建筑物内的部分楼层改造为养老服务设施的，在符合国家相关标准的

前提下，可不再要求出具近期动迁计划说明、临时改变建筑使用功能说明、环评审批文件或备案回执。

20. 对利用存量建设用地建设营利性养老服务机构的，在符合规划等条件下，原划拨使用的土地，经市、县人民政府批准，依法办理有偿使用手续，补缴土地出让价款（租金）。利用存量房屋举办养老机构，所使用存量房屋在符合详细规划且不改变用地主体的条件下，可在五年内继续按土地原用途和权利类型适用过渡期政策；过渡期满及涉及转让需办理改变用地主体手续的，可以按新用途、新权利类型、市场价格，以协议方式办理用地手续，但有偿使用合同或划拨决定书以及法律法规等明确要收回土地使用权的情形除外。

## **五、加强运营管理**

21. 新建城区和住宅小区配建养老服务设施，必须在建设单位交付后 1 年内投入运营。社会各界、企事业单位、小区居民等应当支持配合养老服务设施的选址与建设，不得阻扰养老服务机构的正常运营。县（市、区）民政部门应当将社区养老服务设施统一登记造册，可委托乡镇（街道）负责日常管理等工作；鼓励采取“公建民营”模式交由具有相应资质的专业化服务组织运营。

22. 支持将县域或乡镇（街道）范围内的社区养老服务设施统筹打包委托运营。原则上总运营期限不超过 15 年，合同每 3 至 5 年一签，并在协议中约定退出机制和普惠性收费标准，确保提供普惠性养老服务，严禁擅自改变使用用途或调整为经营性养老服务设施。

## 六、严格监督检查

23. 各地要加强社区养老服务设施配建工作的组织领导，民政、自然资源、住建（房管）等相关部门应根据职责和分工，加强配合和协调，及时监管查处不按规划配建、配建不达标、不履行无偿交付配建设施约定等违法违规行为。

24. 各设区市民政部门要会同自然资源、住建（房管）部门，每年联合开展一次社区养老服务设施配建工作专项督导。各县（市、区）民政部门要建立年度定期报备制度，于每年3月底前将上年度设施移交和运营情况报送设区市民政部门汇总后，抄送省民政厅、自然资源厅、住建厅。

福建省民政厅      福建省自然资源厅      福建省住房和城乡建设厅  
2021年11月30日

（此件主动公开）