

临 沂 市 民 政 局  
临沂市自然资源和规划局  
临沂市住房和城乡建设局  
临沂市行政审批服务局

# 文件

临民〔2020〕28号

---

## 关于印发《临沂市住宅小区配建社区养老服务设施用房规划、建设、移交与管理使用办法》的通知

各县区民政局、自然资源和规划局、城乡规划编制研究中心、住房和城乡建设局、住房保障中心、行政审批服务局，临沂高新技术产业开发区社会事业发展局、临沂市自然资源和规划局高新技术产业开发区分局、临沂高新技术产业开发区建设局、临沂高新技术产业开发区行政审批服务局：

现将《临沂市住宅小区配建社区养老服务设施用房规划、

建设、移交与管理使用办法》印发给你们，请结合实际遵照执行。



2020年4月10日

# 临沂市住宅小区配建社区养老服务设施用房 规划、建设、移交与管理使用办法

## 第一章 总则

**第一条** 为规范住宅小区配建社区养老服务设施的规划、建设、移交与管理使用工作，确保为老年人提供优质便利的服务，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）、《山东省养老服务条例》、《山东省人民政府办公厅关于支持社区居家养老服务的若干意见》（鲁政办发〔2018〕18号）、《山东省人民政府办公厅转发省民政厅省国土资源厅省住房城乡建设厅省老龄办全省社区养老服务设施清查整改工作方案的通知》（鲁政办发〔2018〕171号）、《山东省人民政府办公厅关于推进养老服务发展的实施意见》（鲁政办字〔2019〕31号）、《临沂市人民政府办公室转发市民政局市国土资源局市规划局市住建局市房产局市老龄办全市社区养老服务设施清查整改工作方案的通知》（临政办字〔2018〕214号）等文件要求，特制定本办法。

**第二条** 本办法适用于本市行政区域内城镇住宅小区，包括并不限于新建住宅小区、老旧小区和老城区连片改造居民区、棚户区等。其中老旧小区指鲁政发〔2014〕11号文件下发前（2014年6月前）批准规划的住宅小区。

**第三条** 本办法所称的社区养老服务设施用房，是指为社区老年人提供基本公共养老服务的设施及承载服务设施的房屋。包括社区养老服务设施、机构养老服务设施以及老年活动中心(站)、呼叫中心、信息平台、助餐点、助浴点、老年学校等。其中，社区养老服务设施，即专门从事社区居家养老服务的场所，包括社区老年人日间照料中心、社区养老服务中心等，建筑面积不少于300平方米。机构养老服务设施，即为社区老年人提供集中居住和照料服务的设施，包括街道综合养老服务机构、社区嵌入式养老服务机构等。

## 第二章 规划

**第四条** 住宅小区配建的社区养老服务设施用房应当符合当地控制性详细规划和养老服务设施建设专项规划，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》（GB50180-2018）等标准要求规划布局。社区养老服务设施用房应按照“十五分钟生活圈”标准要求，选址邻近医疗卫生设施、交通便利地段，应位置适中、方便老年人出入，便于服务社区老年人。

**第五条** 按照“统筹规划、均衡布局、分级设置”的原则，结合本县区实际，集中配置社区养老服务设施用房，避免出现分布小而散，难以满足使用管理需要的情况。自然资源和规划主管

部门在拟供应地块的规划条件、土地出让条件中，应当明确配套社区养老服务设施用房同步规划设计要求，确定地块位置、使用性质、开发强度等内容；在审查城镇住宅小区建设项目设计方案前，应当征求同级民政部门意见。土地使用者（建设单位）应与所在县级民政部门签订《临沂市住宅小区配套社区养老服务设施建设移交协议书》（附件1）。

**第六条** 制定城市总体规划、控制性详细规划，必须按照人均用地不少于 0.2 平方米的标准，分区分级规划设置养老服务设施。社区人口规模在 0.5-1 万人、1-1.5 万人、1.5-3 万人、3-5 万人的社区，应分别配套建设面积不少于 300 平方米、750 平方米、1085 平方米、1600 平方米的社区养老服务设施用房。新建住宅小区应按每百户不少于 20 平方米的标准，配套建设养老服务设施。多个占地面积较小、人数较少的住宅小区可以统筹配置社区养老服务设施用房。

**第七条** 自然资源和规划主管部门依法对配套社区养老服务设施用房建设是否符合规划条件予以核实，未经核实或者经核实不符合规划条件的，建设单位不得组织竣工验收。

**第八条** 住房和城乡建设主管部门应当会同民政、自然资源等部门，在房地产开发项目建设条件意见书中明确社区养老服务设施用房的建设标准、投资来源、完成时限、移交方式等内容，并纳入工程验收范围，由建设单位组织实施。建设单位应当按照核准的规划要求配套建设社区养老服务设施用房，与住宅建设项目同步规划、同步建设、同步验收、同步交付使用。对分期开发

的项目，其配建的社区养老服务设施用房应安排在首期建设，且不得拆分，在住宅总规模完成 50% 之前同步建设完成。社区养老服务设施用房未落实“四同步”机制或设计标准不达标的住宅小区，自然资源和规划部门不予进行项目竣工规划核实，住房和城乡建设部门不予办理建设工程竣工验收备案和房地产开发项目竣工综合验收备案。对于在建住宅小区未在首期或未按标准配建社区养老服务设施用房的，由住房和城乡建设主管部门责令按要求整改。

**第九条** 已建成的住宅小区未配套建设或者建设的配套社区养老服务设施用房不符合规定要求的，所在地县区人民政府应当通过新建、改建、购置、置换、租赁等方式，按照新建住宅小区每百户不少于 20 平方米、老旧住宅小区每百户不少于 15 平方米的标准调剂解决。具体可按照省住建厅、省民政厅、省国土资源厅、省老龄办《关于印发〈关于加强城镇社区居家养老服务用房建设与管理工作的指导意见〉的通知》（鲁建房字〔2018〕24 号）所规定的调剂方式执行。因城市拆迁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。调剂解决的单处社区养老服务设施用房建筑面积不得少于 300 平方米。

#### **第十条** 配建社区养老服务设施用房选址要求

（一）选址应选择市政设施条件较好、位置适中、方便居民特别是老年人出入、便于服务辖区居民特别是老年人的地段，宜靠近广场、公园、绿地等公共活动空间。

(二) 应与社区卫生、文化、教育、体育健身、残疾人康复等基本公共服务设施统筹规划。要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，周边环境美化。

(三) 独立建设的养老设施，应不超过三层，主朝向向南。与其他公共服务设施统筹规划设置时，应安排在建筑的三层以下，但不得安排在建筑的地下层、半地下层和夹层。主要出入口应单独设置，同时应配建无障碍设施。

(四) 主要功能用房应建设在朝南、日照充足、通风良好的位置，并满足有关规范规定的日照时数要求。

(五) 应与污染源、噪声源及危险品生产、储存等区域保持合理间距，确保设施环境安全。

(六) 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，同时应设有可停车周转的场地，保证救护车辆就近停靠。出入口处应当设置机动车及非机动车停车场地，便于老年人及居民使用。

### 第三章 建设

**第十一条** 住宅小区配套社区养老服务设施用房应严格按照设计文件实施，符合无障碍环境、消防安全、环境保护、卫生防疫等要求，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、无障碍、智能化等设施齐全。

**第十二条** 建设单位应按照《无障碍设计规范》（GB 50763-2012）、《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）、《建筑设计防火规范》（GB50016-2014）等建设标准和技术规范的要求，设计配建社区养老服务设施用房。

**第十三条** 房地产测绘机构在建筑面积预测、实测时，要对养老设施单独列项，并在测绘成果报告中注明其位置和面积。不得将社区养老服务设施用房计入公摊用的公共建筑面积。

## 第四章 移交

**第十四条** 住房和城乡建设主管部门对新建住宅小区社区养老服务设施用房进行竣工验收备案后，及时将相关信息提供给同级民政部门。

**第十五条** 新建住宅小区项目建设单位应当按照签订的《临沂市住宅小区配套社区养老服务设施建设移交协议书》，自工程验收备案之后将设施及有关建设资料全部无偿移交所在地县级民政部门，由民政部门统一登记管理，专房专用，用于开展养老服务。建设单位未按照规定建设配套社区养老服务设施用房将住宅小区建设项目交付使用的，或者未按照规定将配套社区养老服务设施用房及有关建设资料全部无偿移交所在地县级民政部门的，由县级住房和城乡建设部门责令限期改正；逾期不改正的，根据《山东省养老服务条例》处配套社区养老服务设施建设工程

造价二倍以上五倍以下的罚款。

**第十六条** 自然资源和规划、住房和城乡建设主管部门等要按照国家、省、市有关政策法规要求，建立完善“四同步”机制，在规划审批、土地出让、竣工验收等方面严格把关，确保社区养老服务设施用房规划、建设和交付到位。行政审批服务部门依法依规对符合条件的社区养老服务设施办理法人登记。

## 第五章 管理与使用

**第十七条** 住宅小区配建的社区养老服务设施用房应按照社会化、产业化的发展方向，充分调动社会力量参与积极性。县级民政部门将接收的配建社区养老服务设施用房登记造册，通过公开竞争等方式无偿或者低偿委托养老服务组织运营，统一管理，保证服务质量和效益，定期将相关信息在民政部门网站进行公示。未经法定程序，任何组织和个人不得擅自改变依法规划建设、配置的社区养老服务设施用房使用性质。对擅自改变依法规划建设或者配置的社区养老服务设施用房使用性质的，由县级民政部门依据《山东省养老服务条例》责令限期改正，有违法所得的，没收违法所得；逾期不改正的，处五万元以上十万元以下的罚款；情节严重的，处十万元以上三十万元以下的罚款。

**第十八条** 各县区要加强配建社区养老服务设施用房建设的组织领导，民政、自然资源和规划、住房和城乡建设、行政审批服务部门要认真履行职责，明确任务分工，加强配合协调，强化

督导检查，切实把社区养老服务设施用房配建的各项工作落到实处。要建立年度定期报备制度，按时将社区养老服务设施用房规划、建设、移交和管理使用情况报送市级相关部门。各县区可委托第三方专业机构开展相关检查和评估工作。

## 第六章 附则

**第十九条** 本办法由市民政局、市自然资源和规划局、市住房和城乡建设局、市行政审批服务局负责解释，自发布之日起施行，有效期5年。

**第二十条** 本办法所引用的相关法规、政策、规范、标准等如有调整时，以最新要求为准。

**第二十一条** 各县区可依照本办法制定实施细则。如各县区部门职责划分与市级部门职责划分不一致的，相关权责、任务以实际情况为准。

- 附件：1.《临沂市住宅小区配套社区养老服务设施建设移交协议书》（示范文本）
- 2.《配建养老服务设施工程资料移交清单》
- 3.《社区养老服务设施用房移交证明书》（示范文本）

## 附件 1

# 临沂市住宅小区配套社区养老服务设施 建设移交协议书

(示范文本)

编号:

项目名称: \_\_\_\_\_

甲方: \_\_\_\_\_ (县级民政部门)

乙方: \_\_\_\_\_ (住宅小区开发建设单位)

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)、《山东省养老服务条例》等精神,及住建部《老年人照料设施建筑设计标准》(JGJ450-2018)等规定,经双方协商,现就乙方负责建设并无偿移交的住宅小区配套养老设施建设有关事项达成如下协议:

## 一、项目情况

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(户)。该居住项目共分\_\_\_\_\_期建设。

## 二、建设内容

### (一) 配套养老设施基本情况

根据国有土地使用权出让合同有关决定要求,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

设配套社区养老服务设施\_\_\_\_\_所，建筑面积\_\_\_\_\_平方米，位于项目第\_\_\_\_\_期。

### （二）配套养老设施开工、竣工验收及交付时间

配套社区养老服务设施用房于\_\_\_\_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。

## 三、配套养老设施建设标准

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设施的建设规范和设计标准，建筑面积应在 300 平方米以上。

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.配套养老设施的水、电、气、暖等设施应独立计量，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、暖设施齐全。

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人体工学要求。

3.配套养老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:

#### **四、方案审定**

(一)乙方报审给自然资源和规划部门的配套养老设施的规划设计方案、规划许可的申报材料以及规划部门的批复文件,分别在报审、申报和获得批复的同时,将前述文件副本抄送甲方。

(二)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,任何一方不得擅自变更规划许可内容。

#### **五、同步建设**

(一)乙方承诺配套养老设施按本协议或有关规定与住宅同步设计、同步报批、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设施建设相关手续。

#### **六、监督检查**

在项目建设期间,甲方有权对配套养老设施进行全过程监督和检查,乙方须予以配合。

#### **七、竣工验收及移交管理**

(一)配套养老设施竣工后,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。养老设施经验收合格后，方可交用。

（二）乙方应在工程验收备案之后与甲方办理配建养老服务设施交接手续。配套养老设施和相关资料（附件2）在移交时应一并无偿移交甲方，并与甲方签署《社区养老服务设施用房移交证明书》（附件3）。

（三）交用验收前，未进行工程室内空气质量检测的，乙方须委托空气检测机构对配套养老设施室内进行空气检测。因乙方原因，造成室内空气质量未达到国家及省市有关标准的，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设施，不得擅自改变配套养老设施的规划建筑使用性质。

（六）在甲方接收配套养老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临沂市的相关标准，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。

（七）配套养老设施移交前的各项管理工作由乙方负责。

## 八、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设施建设的，或建成后未及时办理移交的，视为违约。

## 九、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，双方约定选择下列第种方式解决：

（一）依法向甲方所在地仲裁委员会仲裁；

（二）依法向甲方所在地人民法院起诉。

## 十、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）本协议适用于由乙方新建设的住宅小区配套养老设施项目，已建成住宅小区配套养老设施项目可参照使用。

（三）本协议自双方法定代表人或委托代理人签字并加盖公章

章之日起生效，协议一式四份，甲、乙双方各执两份，具有同等法律效力。

（四）履行本协议所涉及的国家、省、市相关法规、政策、规范、标准等如有调整时，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

## 附件 2

# 配建养老服务设施工程资料移交清单

配建养老服务设施工程资料移交清单，主要包括以下材料：

- 1.配建养老服务设施项目建设方案以及核准批复文件、专项预算批复等资料；
- 2.配建养老服务设施规划许可证、施工许可证、土地证等材料；
- 3.配建养老服务设施招投标相关材料，包括招标文件、投标文件、中标通知书、评标报告以及设计费、监理费、招标代理费等材料；
- 4.配建养老服务设施施工合同、施工图纸、招标图纸、工程决算报告等材料；
- 5.配建养老服务设施施工变更洽商、甲乙双方认价资料，以及竣工验收材料；
- 6.配建养老服务设施施工监理相关材料；
- 7.配建养老服务设施项目有关的其他材料。

## 附件 3

## 社区养老服务设施用房移交证明书

(示范文本)

配套养老设施 建设基本情况	项目名称			
	项目地址			
	设计单位			
	结构类型		层数	
	建筑面积(m <sup>2</sup> )		开工日期	
	占地面积(m <sup>2</sup> )		竣工日期	
	人防地下室		移交日期	
	工程总造价(万元)			
移交意见	建设单位			年 月 日
	接收单位			年 月 日
	项目建设 是否符合标准		移交材料 是否齐全	
单位公章	建设单位(公章)		接收单位(公章)	
	负责人签字:		负责人签字:	
交接人员签字 及联系电话	建设单位:		接收单位:	
	签字:		签字:	
	电话:		电话:	

临沂市民政局办公室

2020年4月17日印发