河南省民政厅
河南省自然资源厅
河南省住房和城乡建设厅文件

豫民文〔2021〕214号

河南省民政厅 河南省自然资源厅 河南省住房和城乡建设厅关于印发《河南省社区养老服务设施配建移交管理办法》的通知

各省辖市、济源示范区、省直管县（市）民政局、自然资源局、住房城乡建设局：

为规范新建居住区养老服务设施配建、移交与管理工作，确保社区养老服务设施为群众提供优质方便的服务，河南省民政厅、河南省自然资源厅、河南省住房和城乡建设厅共同制定了《河南省社区养老服务设施配建移交管理办法》，现印发给你们，

请认真遵照执行。

河南省民政厅　　河南省自然资源厅　　河南省住房和城乡建设厅

2021年10月14日

河南省社区养老服务设施配建移交管理办法

为积极应对人口老龄化，加快发展社区居家养老服务，不断满足老年人持续增长的养老服务需求，规范解决居民居住区配建养老服务设施问题，切实为老年人提供优质方便的就近养老服务，根据《中共中央国务院关于优化生育政策促进人口长期均衡发展的决定》《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）和《河南省老年人权益保障条例》的有关要求，结合我省实际，制定本办法。

一、适用范围

本办法适用于河南省行政区域内商品房居住区、旧房改造小区、拆迁安置小区等各类居住小区配置的社区养老服务设施规划、建设、验收、移交和管理工作。

社区养老服务设施是指为社区老年人开展生活照料、文化娱乐、精神慰藉等服务场所，重点包括社区（街道）养老服务中心、老年人日间照料中心等。

二、配建要求

（一）规划布局要求

1. 新建居住区配建的社区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规范》（GB 50180－93）等标准要求规划布局。

2. 新建居住区按照每百户不少于30平方米、已建成居住区按照每百户不少于20平方米的建筑面积配建社区养老服务设施，且单项建筑面积应当满足老年人实际需要，避免出现设施分布小而散。各地可在适老化规划布局和不低于上述建设标准的基础上，确定本地区的具体配建标准。

3. 社区养老服务设施选址要在辖区内老年人口集中、城镇居住区规划的服务半径辐射的范围内，宜临近医疗机构、文体场所、公园等公共服务设施。同时应满足周边环境较为安全、交通相对便利，水、电、气、暖、通讯等基础设施较为完备等基本条件。

4. 社区养老服务设施原则上应设置于建筑物低层，一般应设置于一、二层，安排在建筑的二层（含二层）以上应设置无障碍电梯或无障碍坡道。供老年人使用的场所不得安排在建筑的地下层、半地下层和夹层。要符合适老化建筑标准，如主要出入口应单独设置，出入口实现无障碍进出，应采用无障碍台阶并安装扶手，设有轮椅坡道。安全疏散出口不应少于2个。房屋层高不低于2.8米，通风良好、日照充足，房屋内部水电等设施设置配套齐全，用房内应预留电话、有线电视、宽带网线等端口，具备正常使用功能；消防设施配置、建筑耐火等级应符合国家工程建

设消防技术标准。

5. 建筑外观要具有可识别性，应在明显处预留悬挂标识牌的位置，使用政府确定的统一公共服务标识，不能以委托运营服务机构的品牌标识替代，让老年人清晰可见，安心享受服务。

6. 社区养老服务设施的主要功能用房应建设在日照充足、通风良好的位置，并满足有关规范规定的日照时数要求。

7. 社区养老服务设施应与污染源、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。

8. 社区养老服务设施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；出入口处应当设置非机动车停车场地，便于老年人及居民使用。

（二）设计要求

1. 建设单位按照老年人建筑设计、老年人照料设施建筑设计、养老设施建筑设计、无障碍设计、建筑设计防火等标准规范的要求，设计配建社区养老服务设施。

2. 对分期开发的新建居住区项目，配建的养老服务设施应安排在首期，且不得拆分。确实无法安排在首期的项目，应在规划地块建设总量完工50%之前同步建设完成。未配建或者建设的养老服务设施不符合规定要求的，要通过新建、改建、扩建、购置、腾退、置换等方式整改到位。

（三）竣工验收要求

社区养老服务设施建设应严格按照设计文件实施，其中，墙体四白落地，水泥地面平整，门窗、厕所、水电气暖、无障碍等设施齐全、材料环保，达到简单装修即可使用的标准。

三、配建程序

（一）规划和用地

1. 民政部门会同自然资源等部门，结合社会经济发展水平、老年人口结构和分布等情况，编制养老服务设施布局专项规划，经本级人民政府批准后，将其内容纳入国土空间总体规划和详细规划中，指导养老服务设施规划建设。自然资源部门在核发新建居住区项目用地的规划条件时，根据详细规划和有关技术规范的要求，同步提出配建社区养老服务设施的相关要求。

2. 拟定国有建设用地使用权出让或划拨方案时，将确定的社区养老服务设施配建位置规模、设计标准、产权等具体建设意见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或划拨决定书并予以执行。

（二）设计规范

新建居住区应严格按照国家有关建设标准规范要求进行配建社区养老服务设施规划设计。建设单位可邀请民政部门对配建社区养老服务设施进行指导，民政部门应提出书面具体指导意见。

（三）规划许可

1. 在新建居住区申请办理建设工程规划许可证时，自然资源部门应联合民政部门对建设工程规划设计方案同步开展业务审

查。对不符合规划条件或国家有关建设标准规范的建设工程规划设计方案，不得通过联合审查，不得核发建设工程规划许可证。

2. 因特殊情况需要调整配建社区养老服务设施规划设计方案的，自然资源部门在同意调整前，应联合民政部门对调整后的养老服务设施规划设计方案同步开展业务审查。调整后的养老服务设施规划设计方案应符合规划条件和国家有关建设标准规范，建设单位不得擅自变更。

（四）建设要求

住房城乡建设部门应按照有关规定办理社区养老服务设施建筑工程施工许可等手续，加强对施工图审查监督，依法强化质量安全管理。

（五）竣工联合验收

1. 竣工验收阶段，承担配建任务的项目建设单位应将新建居住区配建社区养老服务设施纳入工程验收范围，并邀请主管民政部门参与竣工验收。

2. 自然资源部门在竣工联合验收时应对新建居住区配建社区养老服务设施是否符合规划条件予以核实，对未按规划条件要求配建的，不予核发《建设工程规划土地核实意见确认书》。

3. 对存在配建养老服务设施缓建、缩建、停建、不建等问题的，在整改到位之前不得组织竣工联合验收。

四、移交及运营管理

（一）移交登记

1. 社区养老服务设施作为居住区的公共服务配套用房，由开发单位建设并无偿移交民政部门用于养老服务，不动产权利归民政部门。

2. 新建居住区项目验收合格后，应按国有建设用地使用权出让合同或划拨决定书约定向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，并于30日内完成移交。

3. 新建居住区开发建设单位申请办理不动产首次登记时，应与民政部门持移交协议和不动产登记规定的其他材料，共同申请社区养老服务设施用房的首次登记。不动产登记机构按照首次登记的规定，分别予以办理。社区养老服务设施用房的房屋用途登记为“社区养老服务设施用房”。未按要求办理移交和登记手续的，暂缓办理居住区的不动产登记。

4. 房地产测绘机构应当对社区养老服务设施用地单独测量，按照相关规定计算面积，其面积不计入分摊的共用面积，并在出具的报告中信息标注。

5. 建设单位未按规定移交养老服务用房的，住房城乡建设和自然资源部门根据职责，计入企业信用信息，做好企业信用档案管理和发布，守信激励，失信惩戒。

（二）运营管理

新建居住区配建社区养老服务设施用房在保证公共服务性的基础上，支持和引导社会力量参与，提高服务质量和效益，为老年人提供方便可及、安全可靠的普惠养老服务。民政部门依据部

门职责具体负责社区养老服务设施用房的使用监管，完善公建民营机制，打破单纯以价格为主的筛选标准，综合从业信誉、服务水平、可持续性等质量指标，引导养老运营机构早期介入、全程参与项目工程建设，探索开展连锁化运营，选择合适的组织为老年人提供服务。社区养老服务设施用房不得用于转让、抵押或挪作他用，任何单位和个人不得占用或者改作他用，否则由民政部门责令限期改正，对拒不改正的收回社区养老服务设施用房、终止相关协议，并追究相关责任人责任。

五、其它要求

（一）各地要加强配建社区养老服务设施的组织领导，建立健全工作机制，民政、自然资源、住房城乡建设等相关部门要认真履行职责，结合本辖区实际细化具体办法，明确任务分工和监管要求，加强配合和协调，及时监管并依法处理不按有关要求规划、设计、建设、移交、使用社区养老服务设施的行为，确保各项工作落到实处。

（二）各省辖市、济源示范区、省直管县（市）民政部门要定期会同有关部门对社区养老服务设施的规划、设计、建设、移交、使用等工作进行专项督导；要建立年度定期报备制度，每年9月底前由民政部门牵头将本辖区此项工作开展情况报送省级相关部门。

（三）各省辖市、济源示范区、省直管县（市）自然资源、住房城乡建设部门在依职能审批审核规划、建设和不动产登记等

手续时，未按本办法履行职责，造成应配备的社区养老服务设施缺失的，依法追究相关责任人责任。

（四）各地民政、自然资源、住房城乡建设部门要结合本地实际，积极向同级党委、政府主要领导汇报，研究制定针对近年来新建居住区配建社区养老服务设施的清查整顿方案，按照有关要求，重点清查应规未规、应建未建、建而未交、低标配建、挪作他用等情形，要采取有力措施全部整改到位。老旧小区配建养老服务按照相关规定执行，移交管理可参照本办法。

各省辖市、济源示范区、省直管县（市）依照本办法制定实施意见。

河南省民政厅办公室　　2021年10月14日印发