**关于印发****《淮安市新建住宅区配套建设养老服务用房规划、建设、验收和交付管理实施办法》的通知**

各县区民政局、自然资源和规划局（分局）、住房和城乡建设局（建设房管局）、财政局、行政审批局、税务局，淮安经济技术开发区、生态文旅区社会事业局、自然资源和规划局、住房和城乡建设局、行政审批局，工业园区综合服务局、自然资源和规划局、住房和城乡建设局、行政审批局：

为加快发展养老服务业，破解新建住宅区配套建设养老服务设施难题，进一步完善新建住宅区与配套养老服务设施“四同步”政策，现就我市新建住宅区配套建设养老服务用房规划、建设、验收和交付管理有关工作通知如下，请结合实际认真组织实施。

|  |  |
| --- | --- |
| 淮安市民政局 | 淮安市自然资源和规划局 |
| 淮安市住房和城乡建设局 | 淮安市财政局 |
| 淮安市行政审批局 | 淮安市税务局  2020年10月X日 |

**淮安市新建住宅区配套建设养老服务用房规划、建设、验收和交付管理实施办法**

**（征求意见稿）**

**第一章 总 则**

**第一条 为进一步规范新建住宅区配套建设养老服务用房工作，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）、《江苏省养老服务条例》和市政府《关于加快发展养老服务业的实施意见》（淮政发〔2014〕181号）规定，制定本办法。**

**第二条 本办法适用于本市行政区域内新建住宅区。**

**第三条 本办法所称的养老服务用房，是指为社区居家老年人提供基本公共养老服务设施的房屋。包括社区居家养老服务中心、街道（乡镇）老年人日间照料中心（综合体）、智慧养老中心、老年人助餐点、老年人助浴点、嵌入式养老机构等设施建设用房。**

**第四条 民政、自然资源和规划、住房和城乡建设、行政审批等部门依照各自职责，共同做好配套建设养老服务用房的规划、建设、移交、产权登记、管理使用等工作。**

**第五条 新建住宅区配套建设的养老服务用房应当与住宅区同步规划、同步建设、同步验收、同步交付使用。分期建设的住宅区，配套建设的养老服务用房应于首期住宅区同时施工、同时验收，不得拆分。对于确实无法安排在首期的项目，开发单位需报经项目所在地民政、自然资源和规划、部门批准。**

**第六条 配套建设的养老服务用房经过确认，任何单位和个人不得擅自变更性质和用途。征收住宅区配套建设养老服务设施，经属地住建、民政部门同意，按照先安置后补偿的原则，妥善予以安置，不得中断正常为老服务工作。**

**第二章 规 划**

**第七条 按照“统筹规划、合理布局、均衡设置、完善功能”的原则，结合本地区实际，科学配套建设养老服务用房，并按照《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****-2018）和《城市居住区规划设计标准》（GB 50180-2018）等标准要求合理布局。**

**第八条 地块所在地政府（管委会）在申请办理土地出让或划拨前，应主动征求市、县民政部门对配建养老设施的建设意见，市、县民政部门对配建养老设施的建设、移交方式等方面提出明确书面意见**

**第九条 自然资源和规划部门在拟供应地块的规划条件中应明确“新建住宅区按每百户不小于25平方米的标准配套建设社区居家养老服务用房”要求，并作为挂牌出让公告和《国有建设用地使用权出让合同》的附件予以公开。**

**第十条 所有新建住宅开发建设单位应全部无偿配建养老服务设施用房，否则不予办理规划或建设、销售等手续。**

**第十一条 各级行政审批部门对新建住宅区项目进行核准或备案时，应按照规划条件或项目总平面图中明确的相关标准，在核准或备案文件中载明养老服务设施用房的建设规模。**

**第十二条 配套建设养老服务用房的选址要求：**

**（一）选址应选择新建小区位置适中、方便居民特别是老年人出入、便于服务的地方，宜靠近小区内部广场、绿地等公共活动空间。**

**（二）可与社区卫生、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，共同构建15分钟便民服务圈。要根据养老服务用房的使用功能，做到用房规整、无分割设置、流线清晰、服务方便，周边环境美化。**

**（三）养老服务设施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。二层以上的养老服务用房应设置电梯或无障碍坡道，无障碍坡道的建筑面积不计入总建筑面积内。**

**（四）应与污染源、噪声源等区域保持合理间距，确保养老服务用房周边环境安全。**

**（五）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。**

**第十三条 在新建住宅区建设工程规划设计方案审查时，自然资源和规划、民政部门应当密切配合，对配套建设的养老服务用房是否符合规划条件及选址要求进行审查。**

**第十四条 项目通过审查后，建设单位应与县区民政部门签订配套建设合同，明确住宅区交付时，按照土地出让合同约定****配套建设养老服务用房的产权，无偿移交所在县区民政部门（社会事业局、综合服务局），配套建设养老服务用房由所在地民政部门移交街道（乡镇）管理，归社区使用。**

**第三章 建 设**

**第十五条 建设单位应按照《老年人建筑设计规范》（JGJ 122-99）、《社区老年人日间照料中心服务基本要求》（GB/T 33168-2016）、《社区老年人日间照料中心设施设备配置》（GB/T 33169-2016）、《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》（GB 50763-2012）、《老年人照料设施建筑设计标准》（JGJ450-2018）等标准规范的要求，设计配套建设社区居家养老服务设施；按照《城市社区服务站建设标准》（建标167-2014）的要求，设计配套建设养老服务用房。**

**第十六条 新建住宅区配套养老服务用房应按照审查合格的施工图设计文件实施，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、网络、智能化接入、无障碍等设施齐全。**

**第十七条 房地产测绘机构在建筑面积预测、实测时，要对配套建设的养老服务用房单独列项，并在测绘成果报告中注明其位置和面积。不得将养老用房计入公摊用的公共建筑面积。**

**第十八条 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用房的，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。**

**第十九条 住建部门应严格审查配套建设养老服务用房的施工图设计文件，联合项目所在地县区民政部门，加强对配套养老服务用房施工过程的监督管理，确保工程质量。**

**第四章 验收**

**第二十条 新建住宅区工程竣工验收阶段，项目建设单位要将新建住宅区配套建设养老服务用房纳入工程验收范围，由建设单位组织，项目所在地县区民政部门参与共同验收，共同对符合建设功能要求的配套建设养老服务用房出具验收意见。**

**第二十一条 凡未按照建设工程规划许可配套建设养老服务用房或者分期建设的住宅区项目未与首期住宅项目同步建成的，自然资源和规划部门不予规划核实、住建部门不予办理小区最终竣工验收备案、不动产登记部门不予办理产权登记等手续。**

**第二十二条 对存在配建养老服务用房缓建、缩建、停建、不建和建而不交等问题的，在整改到位之前住建不予项目建设服务。**

**第五章 交 付**

**第二十三条 新建住宅区项目建设单位取得项目所在地民政部门验收合格意见后60日内，应按照土地出让合同约定将配套建设的养老服务用房产权，与所在县区民政部门（社会事业局、综合服务局）一并申请该不动产转移登记，税务等部门应按照有关规定，免征（收）养老服务用房契税、公共维修资金等费用，不动产登记费按现有免收文件执行；同时向所在县区民政部门（社会事业局、综合服务局）移交与养老设施建设相关的前期手续、竣工图纸等所有档案材料后，由所在县区民政部门无偿移交所在街道（乡镇）管理，归社区使用。**

**第二十四条 配套建设养老服务用房所在地民政部门对开发单位移交的配套建设的养老服务用房的规模、位置等有异议的，可到自然资源和规划部门进行调查核实，自然资源和规划部门应给予协助配合。开发单位未按本办法规定及时移交配套建设养老服务用房产权的，由所在地民政部门书面告知属地政府（管委会），属地政府（管委会）应依照职责，责令建设单位限期移交。**

**第六章 管 理**

**第二十五条 任何单位和个人不得将应当移交属地民政部门的配套建设养老服务用房出售、转让、抵押、改变用途、长期闲置或者擅自拆改。各区民政、自然资源和规划、住建部门应组织相关部门对本辖区已建成住宅区的养老服务用房建设、权属等情况进行核查。存在问题的，按照下列要求，依法进行规范：**

**（一）国有土地使用权出让合同约定的配套建设养老服务用房的，未按土地出让合同约定与住宅区建设项目同步设计、施工、验收和交付的，由项目所在县区民政部门、自然资源和规划部门、住建部门分别依据职责，责令开发单位限期进行整改。**

**（二）配套建设养老服务用房不足或者建设不达标的，由项目所在县区民政部门会同自然资源和规划、住建部门依据职责，制定整改方案，通过补建、改建、新建等方式予以整改。**

**（三）移交属地民政部门（社会事业局、综合服务局）后被挪作他用的，应立即整改；未及时开展养老服务的，县区民政部门（社会事业局、综合服务局）要制定使用方案，限期投入使用。**

**第二十六条 住宅区配套建设养老服务用房应按照社会化、产业化的发展方向，充分调动社会力量参与建设和运营的积极性。****养老服务用房所有权方民政部门将接收的配套建设养老服务用房登记造册，统一管理，引入社会力量运营的，可由所在县区民政部门或街道（乡镇）或通过招标、委托等方式，根据实际无偿或低偿提供给有一定资质的企业、社会组织使用，进行社会化运营，保证服务质量和效益。**

**第二十七条 各县区要加强配套建设养老服务用房建设的组织领导，建立由县区民政、行政审批、自然资源和规划、住房城乡建设等部门组成的工作机制。各成员单位要认真履行职责，明确任务和分工，加强配合和协调，切实把配套建设养老服务用房建设的各项工作落到实处。县区民政部门要对住宅区配套建设养老设施建设工作实施专项督导，投入运营后纳入养老服务日常监督管理范畴。要建立年度定期报备制度，将移交设施和运营情况报送市民政局。各县区要建立第三方评估机制，委托第三方专业机构定期开展相关检查和评估工作。**

**第七章 附 则**

**第二十八条 本办法由淮安市民政局、自然资源和规划局、住房和城乡建设局、财政局、行政审批局、税务局负责解释，自文件印发之日起施行。**

**文件印发前，已规划建成，但开发单位未按规定移交的，由属地政府（管委会）责令其于2020年 12月31日前，按此办法规定完成移交。**

**第二十九条 各县区可依照本办法制定相关工作规范。**