

梅州市民政局 梅州市自然资源局 文件 梅州市住房和城乡建设局

梅市民字〔2022〕11号

梅州市民政局 梅州市自然资源局 梅州市住房和 城乡建设局关于印发梅州市新建住宅小区 配套建设养老服务设施管理办法的通知

各县（市、区）人民政府：

经梅州市人民政府同意，现将《梅州市新建住宅小区配套建设养老服务设施管理办法》印发给你们，请认真贯彻执行。



梅州市住房和城乡建设局

2022年5月16日



梅州市新建住宅小区配套建设 养老服务设施管理办法

第一章 总 则

第一条 为了规范新建住宅小区配套建设养老服务设施的建设与管理，促进社会和谐，推进经济社会持续健康发展，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）、《广东省养老服务条例》《广东省人民政府办公厅关于印发广东省加快推进养老服务发展若干措施的通知》（粤府办〔2019〕23号）等相关规定，结合我市实际，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小区配套建设养老服务设施的规划、建设、验收、移交和管理。

第三条 本办法所称养老服务设施，是指专门为老年人提供生活照料、康复护理、文体娱乐、托养等服务的房屋、场地、设施等。

第二章 规划和建设

第四条 市、县人民政府在编制国土空间总体规划、控制性详细规划时，应当按照人均用地不少于0.1平方米的标准分区分级规划养老服务设施，并根据本地经济社会发展水平和养老服务需求等情况逐步提高标准；将养老服务设施建设用地纳入土地利用总体规划和年度计划，予以优先安排。市、县（市、区）人民

政府民政部门应当会同有关部门编制养老服务设施专项规划，经本级人民政府批准后实施。

镇人民政府组织编制镇规划、村庄规划时，应当根据本地实际情况，结合镇所在地的县（市）域乡村建设规划，落实农村养老服务设施用地布局、建设要求等具体安排。在人口聚集地、中心村应当根据本地养老服务需求规划养老服务设施。

第五条 新建住宅小区配套建设居家社区养老服务设施，应当满足每百户不低于 20 平方米的标准。

第六条 建设单位应当按照《老年人照料设施建筑设计标准》《社区老年人日间照料中心建设标准》《无障碍设计规范》等标准规范的要求，配套建设养老服务设施。养老服务设施包括但不限于活动室、保健室、多功能服务设施等。

第七条 居家社区养老服务设施应当建于小区方便老人进出位置，临近医疗机构等公共服务设施，单独设置主要出入口；尽量安排在建筑的一层，安排在其他楼层的，应设置无障碍电梯或无障碍坡道，居室、休息室不得安排在地下室和半地下室，房屋层高不低于 3 米，通风采光良好；房屋内部水、电等设施配套齐全，居家社区养老服务设施内应预留有线电话、有线电视、网络等端口，具备正常使用功能；消防设施的配置应符合建筑设计防火规范的有关规定，其建筑耐火等级不低于二级。

第八条 新建住宅小区的住宅建设项目与配套建设的养老服务设施同步规划设计、同步施工建设、同步竣工验收、同步无

偿交付使用。建设单位委托设计时，应当按照本办法和设计规范执行，在规划设计图纸上标注居家社区养老服务设施的具体位置，并注明建筑面积。

第九条 对分期开发的新建住宅小区项目，配套建设的居家社区养老服务设施应当安排在首期，且不得拆分。对于确实无法安排在首期的项目，配套建设的养老服务设施，必须在住宅总规模完成 50%之前建设完成。

第十条 新建住宅小区配套建设的养老服务设施应当按照适用、环保、温馨的原则完成室内装修，达到移交即可投入使用的标准。

第十一条 未经法定程序，任何组织和个人不得擅自改变养老服务设施建设用地用途或者养老服务设施使用性质，不得侵占、损害或者擅自拆除养老服务设施。

第三章 部门职责分工

第十二条 民政部门是新建住宅小区配套建设居家社区养老服务设施管理的行业主管部门。自然资源部门、住房城乡建设部门等有关行政主管部门及各县（市、区）人民政府按照各自职责做好新建住宅小区配套建设居家社区养老服务设施的管理工作。

（一）规划阶段。

1. 自然资源部门应将各类养老服务设施的规划布点等内容

纳入国土空间总体规划和控制性详细规划，自然资源部门在核发新建住宅小区项目用地的规划条件时，根据控制性详细规划和有关技术规范的要求，提出配套建设居家社区养老服务设施的相关要求。

2. 在控制性详细规划或单元规划编制时，应将民政部门列为国土空间规划委员会会议成员单位。民政部门应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、各种功能设施面积、交通出行等提出具体的指导意见。

3. 自然资源部门在拟定国有建设用地使用权供应方案时，根据地块规划条件，将配套建设居家社区养老服务设施的相关要求作为土地供应的前提条件，纳入出让公告和出让须知，并将相关要求列入国有建设用地使用权出让合同或国有建设用地划拨决定书。

4. 在土地出让合同签订或划拨决定书下发后 30 日内，自然资源部门将地块配套建设居家社区养老服务设施的相关要求书面告知所在地民政部门，同时抄送所在地县（市、区）人民政府。

5. 在新建住宅小区建设工程规划设计方案审查时，自然资源部门应当核查养老服务设施是否符合规划条件。对不符合规划条件的建设工程规划设计方案不得通过审查。

6. 因特殊情况需要调整配套建设养老服务设施规划设计方案的，自然资源等部门在审定变更时应当征求民政部门意见。未经自然资源部门同意，建设单位不得擅自变更规划许可内容。

（二）设计阶段。

1. 在编制新建住宅小区建设工程设计方案时，设计单位应根据该小区建设工程规划设计方案确定的养老服务设施类型和要求，严格按照有关建设标准规范要求设计。

2. 因特殊情况需要变更配套建设养老服务设施设计的，应经原审批部门同意，建设单位不得擅自变更养老服务设施设计内容。变更设计不得降低有关建设标准规范要求的内容。

（三）竣工验收阶段。

1. 自然资源部门对未按规划要求配套建设养老服务设施的新建住宅小区项目，不予核发建设工程规划条件核实确认书，并进行整改落实。

2. 建设单位应按相关法律法规规定组织勘察、设计、施工、监理等单位进行养老服务设施工程竣工验收，验收标准应符合相关规定和本办法要求。住房城乡建设行政主管部门和建设单位应当征求所在地民政部门的意见。

（四）无偿移交阶段。

1. 养老服务设施验收合格后，建设单位应按土地出让合同约定或划拨决定书规定向项目所在镇人民政府（街道办事处）办理无偿移交手续，签订养老服务设施无偿移交协议书，并完成移交工作。不动产登记机构对办理养老服务设施不动产权属登记给予便利，按规定减免相关办证费用，并在登记簿备注“养老服务设施”等字样。养老服务设施面积不计入住宅建筑分摊面积。

2. 养老服务设施无偿移交后，由所在地镇人民政府（街道办事处）按照规划用途安排使用，县级民政部门负责指导运营管理。

第四章 监督管理

第十三条 县级人民政府应加强配套建设养老服务设施的组织领导，民政、自然资源、住房城乡建设及相关部门应认真履行职责，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设施的各项工作落到实处。

市、县两级民政部门应当对新建住宅小区配套建设养老服务设施工作实施专项督导，可依法委托第三方专业机构开展相关检查和评估工作。

自然资源部门负责对养老服务机构规划用地等进行监督检查。未按规定要求配套建设或设计标准不达标的新建住宅小区，自然资源部门不予以规划核实。

住房城乡建设部门负责监督工程建设各方的工程质量安全行为，确保养老服务设施工程符合建设标准规范要求。

第十四条 县级民政部门应将住宅小区配套建设的养老服务设施登记造册，定期在民政部门网站进行公示。

第十五条 政府投资建设和公建配套的居家社区养老服务设施应当按照保障公益功能、提高利用效率的原则，由镇人民政府（街道办事处）负责运营管理或者采取政府购买服务等方式委托具有相应资质的服务机构运营。

第五章 附 则

第十六条 已建住宅区无养老服务设施或者养老服务设施未达到规划要求和建设标准的，所在地人民政府应当加强统筹协调，按照每百户不低于 15 平方米的标准，通过新建、改建、购置、置换、租赁等方式进行配置，并符合本办法等规定。

第十七条 有关部门及其工作人员未依法履行监督管理职责或者有其他滥用职权、玩忽职守、徇私舞弊行为的，由有权机关责令限期改正；情节严重的，对直接负责的主管人员和其他直接责任人员依法给予处分；构成犯罪的，依法追究刑事责任。

第十八条 本办法自 2022 年 6 月 15 日起施行，有效期 5 年。各县（市、区）可根据本办法制定具体实施细则。

公开方式：主动公开

梅州市民政局办公室

2022 年 5 月 16 日印发
