山东省新建城镇居住区社区养老服务设施  
规划、建设、移交和使用管理办法

（公开征求意见稿）

为实施积极应对人口老龄化国家战略，规范新建小区社区养老服务设施规划、建设、移交与管理工作，推动居家社区养老服务发展，根据《山东省养老服务条例》和有关政策规定，制定本管理办法。

第一章 总 则

第一条 本办法适用于山东省行政区域内新建的商品房居住区、安置小区、保障性租赁住房等各类城镇居住区。

第二条 社区养老服务设施是指为社区老年人提供生活照料、康复护理、助餐助行、上门服务、紧急救援、精神慰藉等服务的场所。

第三条 配建社区养老服务设施应当按照每百户不低于20平方米的标准进行规划建设，与新建居住区同步规划、同步建设、同步验收、同步交付使用。

占地面积较小的居住小区，可统筹多个小区规划配建社区养老服务设施。统筹配建时，应综合考虑本地城区实际情况，综合小区密度、周边人口数量与分布状况等因素，参照《城市居住区规划设计标准》(GB50180—2018)和《完整居住社区建设标准（试行）》进行规划配建，原则上规划配建的单处社区养老服务设施建筑面积不得少于350平方米。

第四条 各级民政、自然资源、住房城乡建设、行政审批、行政执法等有关行政主管部门及相关建设单位，要认真落实职责分工，加强协作配合，共同做好新建居住区社区养老服务设施规划、建设、移交和使用管理工作。民政部门作为养老服务工作的主管部门，负责牵头和协调推进有关工作。

第二章 规划设计

第五条 设区的市、县（市）自然资源部门在提出新建居住区项目用地规划条件时，应根据经审查批准的公共服务设施、养老服务设施等空间类专项规划和控制性详细规划等要求，按照每百户不少于20平方米的标准，同步提出配建社区养老服务设施要求，明确地块位置、使用性质、开发强度等内容。用地规划条件中明确配建社区养老服务设施的要求，不得随意调整。

第六条 设区的市、县（市）自然资源部门在拟定国有建设用地使用权出让方案时，应当将社区养老服务设施配建规模、设计标准等作为建设条件纳入出让方案，并在《国有建设用地使用权出让合同》中明确约定配建社区养老服务设施的范围、标准及建成后无偿移交等内容。

第七条 列入用地规划并纳入土地供应前提条件配建、在土地使用权出让合同中约定建成后无偿移交的社区养老服务设施，产权归政府所有，县（市、区）民政部门作为业务主管部门，依法履行监督管理职责。县级民政部门可结合工作实际，委托街道办事处或乡镇人民政府负责日常管理等工作。

第八条 设区的市、县（市）住房城乡建设部门应当会同民政、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的建设标准、投资来源、产权归属、完成时限、移交方式等内容。

第九条 国有建设用地使用权竞得人在签订《国有建设用地使用权出让合同》时，应当按照约定与县级民政部门签订新建居住区社区养老设施配建协议，具体样式由各市统一制定。

第十条 建设单位在编制新建居住区修建性详细规划、建设工程设计方案时，必须同步落实规划条件中关于配建社区养老服务设施的要求。

第十一条 设区的市、县（市）自然资源部门在审查新建居住区修建性详细规划、建设工程设计方案时，应核实规划设计的社区养老服务设施是否符合规划条件，并通知民政部门参与并联审查。

因特殊情况需要在新建居住区修建性详细规划、建设工程设计方案中调整配建社区养老服务设施的，设区的市、县（市）自然资源部门应通知民政部门参与变更审查。未经审查同意，建设单位不得擅自变更规划许可内容。

第十二条 配建社区养老服务设施应当按照《老年人照料设施建筑设计标准》(JGJ450-2018)、《建筑设计防火规范》（GB50016-2014（2018年版））、《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》(GB50763-2012)等标准规范的要求进行设计和建设。

1.对单独选址的养老服务设施项目，应选择市政设施条件较好、位置适中、区域相对独立、通风和采光条件较好、方便老年人及居民出入、便于服务辖区老年人的地段，宜靠近广场、公园、绿地等公共活动空间。

2.宜与社区卫生、文化、教育、体育健身、康复中心、物业管理、幼儿托管等基本公共服务设施统筹规划，相对集中设置。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。

3.应安排在建筑的低层，主要出入口可单独设置；安排在建筑的二层（含二层）以上的应设置无障碍电梯；不得安排在建筑的地下层、半地下层和夹层；应配建无障碍设施。

4.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。

5.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，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。

第三章 建设验收

第十三条 社区养老服务设施应当达到简单装修、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、暖设施齐全。

第十四条 设区的市、县（市）住房城乡建设部门要加强对社区养老服务设施建设施工的指导和管理，确保工程质量安全。

第十五条 设区的市、县（市）自然资源部门应当对社区养老服务设施建设是否符合规划条件进行核实。未经规划核实或经核实不符合规划条件的，不予核发建设工程竣工规划核实认可文件。

第十六条 房地产测绘机构进行建筑面积预测、实测时，应当对社区养老服务设施用房单独列项、计算面积，其面积不计入分摊的共用建筑面积。

第十七条 竣工验收阶段，建设单位应将配建社区养老服务设施纳入项目竣工验收范围，向联合验收牵头部门建议邀请民政部门参与联合验收。配建社区养老服务设施验收不合格的，民政部门会同有关部门提出具体整改意见，建设单位整改完成后提交复验申请，相关验收部门再行验收。房地产开发项目配建养老服务设施未通过验收的，不予办理竣工综合验收备案。非建设单位原因导致不能及时移交的配建社区养老服务设施，房地产开发项目竣工综合验收备案时可以容缺。

第四章 移交使用

第十八条 建设单位在申请办理房屋所有权初始登记时，应与县级民政部门或产权归属方持移交协议等相关材料，一并申请配建社区养老服务设施的不动产登记。

第十九条 自新建居住区项目竣工验收合格之日起三个月内，建设单位应当将社区养老服务设施及有关建设资料全部无偿移交所在地县级民政部门，并签订配建社区养老服务设施移交证明书。

第二十条 县级民政部门应将接收的有关建设资料按照“一设施、一档案”要求，建立专门档案进行长期保存管理。

第二十一条 县级民政部门应当将社区养老服务设施统一登记造册，实施编号管理。

第二十二条 鼓励通过公开竞争、委托等方式，无偿或者低偿委托专业养老服务组织运营。

优先选择连锁化、品牌化的专业养老服务组织、物业服务企业作为运营方。

第二十三条 配建社区养老服务设施应当用于开展非营利性服务，优先保障辖区内特困、经济困难、高龄、失能老年人的养老服务需求。

第二十四条 运营方应坚持以老年人需求为导向，按照有关标准和要求，因地制宜为老年人提供日间照料、配餐送餐、长期托养等专业化养老服务。

第五章 监 管

第二十五条 县级民政部门应当加强对社区养老服务设施运营和服务情况的监督检查，规范服务行为，提升服务质量，确保养老服务用途不改变。

第二十六条 未按照规定标准规划配置社区养老服务设施的，依据《山东省养老服务条例》第七十二条规定进行处理。

第二十七条 建设单位未按照规定建设配套社区养老服务设施将城镇居住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以及有关建设资料全部无偿移交所在地县级民政部门的，由住房城乡建设部门或行政执法部门依据《山东省养老服务条例》第六十七条规定进行处理。

第二十八条 任何单位和个人不得改变规划配建的社区养老服务设施使用性质，不得擅自出租、转让、抵押或挪作他用。对擅自改变配建社区养老服务设施使用性质的，由民政部门或行政执法部门依据《山东省养老服务条例》第六十八条规定进行处罚。

第六章 附 则

第二十九条 各市可依照本办法，制定具体实施细则。

第三十条 本办法下发前已配建的社区养老服务设施，应按照本办法有关规定，做好设施移交、登记管理和使用等工作。

第三十一条 本办法由山东省民政厅、山东省自然资源厅、山东省住房和城乡建设厅负责解释，自2021年 月 日起实施，有效期3年。