

宜昌市民政局

关于征求《宜昌市新建住宅小区配建养老服务设施“四同步”实施办法（征求意见稿）》意见的函

市住建局、市自然资源和规划局：

根据省民政厅、省自然资源厅、省住建厅印发的《湖北省新建住宅小区配建养老服务设施“四同步”实施办法（试行）》（鄂民政发〔2022〕35号）等相关文件要求，宜昌市民政局拟定了《宜昌市新建住宅小区配建养老服务设施“四同步”实施办法（征求意见稿）》，请贵单位认真研究并提出意见建议，于12月8日前将修改意见反馈至市民政局。

附件：宜昌市新建住宅小区配建养老服务设施“四同步”实施办法（征求意见稿）



附件

宜昌市新建住宅小区配建养老服务设施 “四同步”实施办法

(征求意见稿)

为加强全市养老服务设施的规划建设，加快养老服务业发展，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)、《自然资源部关于加强规划和用地保障支持养老服务发展的指导意见》(自然资规〔2019〕3号)、《民政部关于进一步扩大养老服务供给促进养老服务消费的实施意见》(民发〔2019〕88号)、和省民政厅、省自然资源厅、省住建厅印发的《湖北省新建住宅小区配建养老服务设施“四同步”实施办法(试行)》(鄂民政发〔2022〕35号)等相关文件要求，结合本市实际，制定本办法。

一、适用范围

1. 本办法适用于宜昌市行政区域内新建住宅小区(包括新建居住区和新建居住小区)项目，在拟供应地块的规划条件或土地公开出让条件中，开展养老服务设施的“四同步”(同步规划、同步建设、同步验收、同步交付)工作。

2. 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、托养服务的房屋、场地等。

二、配建要求

(一) 规划布局要求

1. 新建住宅小区项目按照每百户不少于 20 平方米的标准配建养老服务设施，单处用房面积不得少于 350 平方米。大型住宅小区项目可以适当分散布局，小型住宅小区可与相邻居住小区联合集中配置。已建成住宅小区和老城区没有养老服务设施或现有设施达不到规划和建设指标要求的，各县（市、区）人民政府要通过购置、置换、租赁等方式，按照每百户不少于 15 平方米的标准，建设养老服务设施。

2. 配建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，按照现行《城市居住区规划设计标准》（GB50180），《城市公共设施规划规范》（GB50442），《城镇老年人设施规划规范》（GB50437）等标准要求规划布局。

3. 落实养老服务设施分区分级规划建设要求。各县（市、区）规划部门要落实人均不低于 0.1 平方米养老用地（用于养老服务设施建设或使用的用地）要求，按照“统筹规划、均衡布局、分级设置”的原则，结合实际，集中配置养老服务用房和设施。各县（市、区）可在不低于上述标准的基础上，确定本辖区的配建标准。养老服务设施应根据老年人口数量和服务半径，分区分级规划设置。

4. 配建养老服务设施宜靠近广场、公园、绿地等公共活动空

间。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，具备条件的，可合并建设，以提高服务用房和设施的利用效率。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，周边环境优美。

5. 配建养老服务设施原则上应设置于建筑物低层，以在建筑的一层、二层设置为宜，二层（含二层）以上的应设置无障碍电梯；与其它公共服务设施统筹规划设置时，不得安排在建筑的地下层、半地下层和夹层。配建养老服务设施的主要出入口应单独设置，同时应配建无障碍设施，实现无障碍进出。安全疏散出口不少于 2 个。

6. 配建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，并满足日照时数的要求。

7. 配建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. 配建养老服务设施出入口前的道路设计应便于人车分流，并满足消防、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。配建养老服务设施出入口处，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。

（二）设计要求

1. 建设单位应按照《老年人建筑设计规范》（JGJ122）、《养老设施建筑设计规范》（GB50867）、《社区老年人日间照料中心建设标准》（建标 143-2010）、《老年人照料设施建筑设计标准》

(JGJ450)、《无障碍设计规范》(GB50763)、《建筑设计防火规范》(GB50016) 等标准规范的要求，设计配建养老服务设施。

2. 多期开发的新建住宅小区项目，配建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，配建养老服务设施必须在住宅总规模完成 50%之前同步建设完成。

(三) 竣工验收要求

配建养老服务设施应严格按照设计文件实施，门窗、厕所、水电气、无障碍、消防等设施设备齐全，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. 民政部门要会同自然资源和规划等部门，按照国家标准规范，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。

2. 自然资源和规划部门在提出新建住宅小区项目拟供应地块规划条件时，应根据养老服务设施建设规划、控制性详细规划和有关标准规范的要求，同步提出配建养老服务设施相关要求。

3. 自然资源和规划部门在拟定国有建设用地使用权出让方案时，应将确定配建养老服务用房和设施配建面积等纳入规划条件并无偿移交，列入出让方案、出让公告和出让须知，并将民政

部门确定的配建养老服务设施相关要求在土地供应时一并公告。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。

4. 民政部门在规划设计意见书中，明确配建养老服务用房和设施的建设标准、投资来源、房权归属、完成时限、移交方式等内容。

（二）设计规范

建设单位在编制住宅小区规划设计方案时，应同步规划配建养老服务设施，自然资源和规划部门在审查规划设计方案时应征求民政部门的意见。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等情况，在设施位置、各种功能用房面积、建筑高度、建筑日照、交通组织等方面出具书面的指导意见。

（三）规划许可

1. 在新建住宅小区申请办理建设工程规划许可证时，自然资源和规划部门应对配建养老服务设施建设工程规划设计方案同步开展业务审查。对不符合规划条件及国家有关建设标准规范的建设工程规划设计方案，不得通过审查，不得核发建设工程规划许可证。在新建住宅小区施工图审查时，图审单位对配建养老服务设施配置不符合建设工程规划设计方案和国家有关标准要求的施工图，不得通过审查。

2. 建设单位不得擅自变更配建养老服务设施设计内容。因特

殊情况需要调整配建养老服务设施规划设计方案的，应向自然资源和规划部门提出变更申请，自然资源和规划部门应联合民政部门对调整后的方案依法依规开展业务审查。变更设计不得有涉及降低国家有关建设标准规范要求的内容。获得同意后方可变更配建养老服务设施规划设计内容。

（四）建设要求

住房和城乡建设部门应按照规定办理新建住宅小区配建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。图审单位对配建养老服务设施配置不符合建设工程规划设计方案和国家有关标准要求的施工图，不得通过审查。新建住宅小区配建养老服务设施应按照通过审查的施工图设计文件实施，履行基本建设程序，建设单位严格按照现行有关技术规范管理项目，完工后及时履行工程竣工验收备案程序。

（五）竣工验收

1. 自然资源和规划部门应依法核实配建养老服务设施建设是否符合规划条件。对未经核实或者经核实不符合规划条件的，建设单位不得组织联合验收。住宅小区配建养老服务设施应按照通过审查的施工图设计文件实施，履行基本建设程序，建设单位严格按照现行有关技术规范管理项目，完工后及时履行工程竣工验收备案程序。

2. 承担配建任务的建设单位应将开展新建住宅小区配建养

老服务设施专项验收，并邀请项目所在地民政部门参与专项验收，并出具是否符合要求的书面意见。

3. 对存在配建养老服务设施缓建、缩建、停建、不建等问题的住宅小区，在整改没有到位之前，建设单位不得组织竣工验收；整改不到位的，住房和城乡建设部门不得进行验收备案。

4. 自然资源和规划部门在进行项目规划核实时，应对配建养老服务设施的配置情况进行核实，对未按规划要求配建养老服务设施的新建住宅小区项目，自然资源和规划部门不得核发建设工程竣工规划条件核实证明。

5. 房地产测绘机构在建筑面积预测、实测时，要对配建养老服务用房和设施单独列项，并在测绘成果报告中注明其位置和面积。

四、移交程序

1. 住宅小区建设单位取得项目所在地民政部门对配建养老服务设施验收合格意见后，建设单位应按《国有建设用地使用权出让合同》约定，将新建住宅小区配建的养老服务设施产权无偿移交给项目所在地县（市、区）民政部门，签订《宜昌市配建养老服务设施工程资料移交清单》和《宜昌市配建养老服务设施移交证明书》，并于 60 日内完成移交工作。

2. 民政部门在与建设单位办理完配建养老服务设施移交手续后，建设单位应当先向不动产登记部门申办配建养老服务用房不动产首次登记，再配合民政部门共同向不动产登记部门申办不

动产转移登记，确保及时将配建养老服务用房的产权登记到民政部门名下。配套养老服务设施用房办理登记时，在不动产登记簿和不动产权证书附记栏注明“社区养老服务设施用房”。

3. 对已建成的住宅小区，各地民政部门应按照就近提供服务、落实配建标准、明确产权归属等原则，解决好养老服务场地问题；将规划用于养老服务设施的用房挪作他用的，要通过资源整合、购置、腾退、置换等方式，配置相应面积和符合使用标准的养老服务设施。

五、运营管理

1. 新建住宅小区配建养老服务设施应在保证公共服务性的基础上，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配建养老服务设施的使用监管，应充分调动社会力量参与运营管理的积极性，完善公建民营等机制，提高服务质量和效益。

2. 实施“公建民营”的配建养老服务设施，应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，引进养老运营企业、机构，早期介入、全程参与项目工程建设，探索开展连锁化、品牌化、专业化运营，提升养老服务质量和水平。配建养老服务设施不得用于转让、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，对拒不改正的收回相关设施、终止相关协议，并依法追究相关责任人责任。

六、相关工作

1. 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）文件要求，县级民政部门应会同自然资源和规划、住建部门开展新建住宅小区与配套养老服务设施“四同步”专项清查。重点清查自2019年4月以来新建住宅小区与配套养老服务设施“四同步”未落实、社区养老服务设施未达标、已建成养老服务设施未移交或未有效利用等问题，形成问题清单。未配建养老服务设施的，相关责任单位要拿出明确整改方案；配建了养老设施但未移交的要按省文件要求移交县级民政部门用于养老服务；未有效利用的要及时引进专业机构开展养老服务，充分发挥服务老年人群作用。

2. “到2022年，各地新建城区、新建居住区配套建设养老服务设施达标率达到100%”指标作为积极应对人口老龄化能力评价的约束性指标之一，已经纳入国家高质量发展综合绩效评价，作为对省级人民政府考核的重要内容，自2022年开始起正式参与评价计算。各地要切实加强组织领导，制定细化办法，明确任务分工和职责要求，确保“四同步”工作落实到位。

3. 各地民政部门要定期会同有关部门对配建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。建立年度定期报备制度，每年8月市民政、自然资源和规划、住建部门将对各地“四同步”工作落实情况进行专项检查，并将检查情况通报各地人民政府并报送省级相关部门。

七、其它要求

1. 本办法所涉及的标准、技术和规范与国家新颁布实施的标准、技术和规范不一致的，以国家新颁布标准、技术和规范为准。
2. 各县（市、区）可依照本意见制定实施细则。

- 附件：1. 宜昌市配建养老服务设施工程资料移交清单
2. 宜昌市配建养老服务设施移交证明书

附件 1

宜昌市配建养老服务设施工程资料移交清单

工程名称			开工时间		
工程地点			竣工时间		
建设单位		联系人		电话	
设计单位		联系人		电话	
监理单位		联系人		电话	
施工单位		联系人		电话	
总建筑面积		总占地面积			
文件资料明细（提交复印件的应加盖企业行政公章）					
文件名称	原件/复印件	数量	需要说明情况		
1. 发展和改革委员会立项批复					
2. 建设用地征地结案表					
3. 国有土地划拨决定书/土地出让合同					
4. 建设用地批准书					
5. 国有土地使用证（含地籍测绘成果）					
6. 建设用地钉桩坐标成果通知单或用地钉桩通知单					
7. 审定设计方案通知书及附件					
8. 规划验线、验槽文件（测绘报告、验收文件）					

9. 建设规划立项名称与土地证使用名称不相符变更名称			
10. 规划验收合格通知书			
11. 建设工程规划许可证、附件及附图			
12. 建设用地规划许可证、附件及附图			
13. 建设工程施工许可证			
14. 建筑工程竣工测量成果报告书（包含房屋建筑面积等）			
15. 宜昌市房屋建筑和市政基础设施工程竣工验收备案表			
16. 工程消防竣工验收意见书			
17. 土建（建筑、结构）竣工图（纸质版和电子版）			
18. 电、气（含设备）竣工图（纸质版和电子版）			
19. 水、暖（含设备）竣工图（纸质版和电子版）			
20. 工程变更洽商记录			
21. 竣工后红线范围内地下管线图（纸质版和电子版）			
22. 环境影响报告书批复			
23. 室内环境评估监测报告			
24. 开采自备井相关批复手续			
25. 地质勘察报告			
26. 验槽记录及地基处理文件			
27. 固定资产转出转入明细表			

28. 保修合同			
29. 装修材料检测报告			
30. 锅炉、电梯等特种设备的出厂合格证、年检资料及安检备案手续			
31. 宜昌市门楼牌编号证明信			
32. 燃气合同和购气卡			
其他资料			
交件单位: (公章)		接收单位: (公章)	
经办人:		经办人:	
交接时间:			
备注:			

附件 2

宜昌市配建养老服务设施移交证明书

配建养老服务 设施建设工程 基本情况	项目名称			
	项目四至			
	设计单位			
	结构类型		层数	
	建筑面积		开工日期	
	占地面积		竣工日期	
	人防地下室		移交日期	
	工程总造价			
移交意见	建设单位:	年 月 日		
	接收单位:	年 月 日		
	备注			
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	建设单位:		接收单位:	
	签字:		签字:	
	电话:		电话:	