关于印发《菏泽市住宅小区配建养老服务设施的建设、移交与管理工作实施方案》的通知

各县区民政局、自然资源和规划局、住房和城乡建设局，市开发区、高新区相关部门：

为规范新建、老旧住宅区配建养老服务设施的建设、移交与管理工作，确保配建养老服务设施能够为老年人提供优质便捷的服务，**根据《山东省养老服务条例》《关于加快发展养老服务业的意见》（鲁政发〔2014〕11 号）《菏泽市人民政府办公室关于进一步加快社区养老服务设施建设的实施意见》（菏政办字〔2018〕92号）《菏泽市人民政府办公室关于进一步加快推进养老服务发展的通知》（菏政办发〔2020〕1号）**等文件精神，结合我市实际，制定了《菏泽市住宅小区配建养老服务设施的建设、移交与管理工作实施方案》，现印发给你们，请认真贯彻执行。

菏泽市民政局 菏泽市自然资源和规划局

菏泽市住房和城乡建设局

2021年2月24日

菏泽市住宅小区配建养老服务设施的

建设、移交与管理工作实施方案

**第一章  总 则**

**第一条 为规范住宅小区配建养老服务设施的建设、移交与管理工作，确保配建养老服务设施能够为老年人提供优质方便的服务，根据《山东省养老服务条例》《关于加快发展养老服务业的意见》（鲁政发〔2014〕11 号）《菏泽市人民政府办公室关于进一步加快社区养老服务设施建设的实施意见》（菏政办字〔2018〕92号）《菏泽市人民政府办公室关于进一步加快推进养老服务发展的通知》（菏政办发〔2020〕1号）的相关规定，特制定本实施方案。**

**第二条 本**实施**方案适用于菏泽市行政区域内新建、已建住宅区配建养老服务设施的建设、移交与管理工作。**

**第三条 本**实施方案**所称的养老服务设施，是指为社区居家老年人提供基本公共养老服务的设施及承载服务设施的房屋。包括居家和社区养老服务中心（站）、社区老年人日间照料中心、老年活动中心（站）、12349平台中心、助餐点、老年大学等。**

**第二章  规 划**

**第四条 新建住宅小区配建的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）（2018年版）和《城市居住区规划设计标准》（GB50180-2018）等标准要求规划布局。**

**第五条 按照“统筹规划、均衡布局、分级设置”的原则，结合本地区实际，集中配置养老服务设施，避免出现养老服务设施分布小而散，难以满足使用管理需要的情况。在拟供应地块的规划条件应严格按照经批复实施的养老服务设施布局专项规划（含社区服务体系建设规划），对配套养老服务设施的配建规模作出明确规定。**

**第六条 新建住宅小区按每百户不少于20平方米的标准配套建设社区居家养老服务用房， 不足百户的小区可与周边小区统筹配置社区养老服务设施。**

**第七条 已建成的住宅小区按每百户不少于15平方米的标准调剂解决， 不足百户的小区至少应设置75平方米的养老服务设施用房。老旧住宅小区没有养老服务设施或现有设施达不到建设指标要求的，可通过购置、置换、租赁等方式开辟养老服务设施。**

**第八条 市自然资源和规划局在提出居住项目的土地供应规划条件时，应依据“按每百户不少于20平方米的标准”同步提出配建养老服务设施的相关要求，规划条件中明确配建养老服务设施的规模要求等，并不得随意调整。**

**第九条 在新建住宅小区建设工程规划设计方案审查时，自然资源和规划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。**

**第十条 项目所在县区的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经营性质、建设标准、投资来源、产权归属、完成时限、移交方式等内容。自然资源和规划部门应当将《房地产开发项目建设意见书》内容纳入国有土地使用权出让公告或出让须知中。**

**第十一条 配建养老服务设施的选址要求：**

**（一）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、采光、方便老年人及居民出入、便于服务辖区老年人的地段，宜靠近居住相对集中、广场、公园、绿地等公共活动空间。**

**（二）可与社区卫生、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。**

**（三）设置时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。同时应配建无障碍设施。**

**（四）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。**

**（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，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**

**第十二条 建设单位应按照《老年人建筑设计规范》（JGJ 122-99）、《养老服务设施建筑设计规范》（GB 50867-2013）、《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）等标准规范的要求，设计配建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，设计配建养老服务设施。**

**第十三条 养老服务设施未按规定要求配建或设计标准不达标的新建住宅小区规划部门不予以竣工规划核实，住建部门不予以验收。**

**第十四条 新建住宅小区配套养老服务设施应按照通过审查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、无障碍等设施齐全。**

**第十五条 房地产测绘机构在建筑面积预测、实测时，要对养老服务设施单独列项，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。**

**第十六条 新建住宅小区工程竣工验收阶段，项目建设单位应将新建住宅小区配建养老服务设施纳入工程验收范围，由建设单位组织实施，并报送县区民政部门验收，民政部门对符合建设功能要求的配建养老服务设施出具验收意见。对分期开发的项目，配建的养老服务设施应安排在首期，且不得拆分。对于确实无法安排在首期的项目，其养老服务设施应满足在住宅总规模完成50%之前同步建设完成且取得民政部门验收意见。**

**第四章  移 交**

**第十七条 新建住宅小区项目建设单位取得项目所在县区民政部门验收合格意见后，应按照房地产开发项目建设条件意见书规定，与代表县区政府的民政部门办理移交，自竣工验收合格之日起三个月内将养老服务设施建设相关的前期手续、竣工图纸等有关建设资料移交所在县区民政部门，一并申请该不动产的首次登记和转移登记。老旧居住区通过购置、置换、租赁等方式配置的养老服务设施，在配置达标后与所在地民政部门办理移交手续，由民政部门统一管理使用。**

**第五章  使用与管理**

**第十八条 住宅小区配建养老服务设施应按照社会化、产业化的发展方向，采取“公办民营、公建民营、公租民营、公助民营”方式，充分调动社会力量参与建设和运营的积极性。**

**第十九条 县区民政部门将接收的配建养老服务设施登记造册，统一管理，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。运营方不得以国有资产进行抵押、融资、贷款。**

**第二十条 社区养老服务设施运营满一年后，符合省市补助的条件的，按照省市有关规定申请补助。**

**第二十一条 养老服务设施需优先接收有服务需求的政府基本养老服务保障对象和困境家庭保障对象及辖区内失能或高龄的老年人。**

**第二十二条 各县区要加强配建养老服务设施建设的组织领导，成立由县区主要领导任组长，民政、自然资源和规划、住房城乡建设部门组成的工作领导机制。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，切实把配建养老服务设施建设的各项工作落到实处。县区要对住宅小区配建养老服务设施建设工作实施专项督导，投入运营后纳入养老机构日常监督管理范畴。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。各县区可委托第三方专业机构开展相关检查和评估工作。**

**第六章  附 则**

**第二十三条 本方案由菏泽市民政局、菏泽市自然资源和规划局、菏泽市住房和城乡建设局负责解释，自发文之日起施行。**

**第二十四条 各县区可依照本方案制定实施细则。**

附件

菏泽市新建住宅小区配套养老服务设施

建设移交协议书

（示范文本）

编号：

项目名称：

甲 方： 县（区）人民政府（由县区民政部门代表）

乙 方： 公司

项目建设监管方： 县（区）建设行政主管部门

根据《山东省养老服务条例》《菏泽市人民政府办公室关于进一步加快推进养老服务发展的通知》（菏政办发〔2020〕1号）等文件精神，经三方协商，现就乙方负责建设并无偿移交的新建住宅小区配套养老服务设施建设有关事项达成如下协议：

一、项目情况

位于 （地块名称或小区名称）规划建设居住项目，总建筑面积 平方米，其中：住宅 平方米，合计住房 套。该居住项目共分 期建设。

二、建设内容

（一）配套养老服务设施基本情况

根据国有土地使用权出让合同有关决定要求，按照《山东省养老服务条例》确定的每百户20平方米的标准，乙方在

（地块名称或小区名称）开发居住项目的同时，负责同步投资建设配套居家社区养老服务设施 处，建筑面积 平方米。

（二）配套养老设施计划开工、竣工验收及交付时间

居家和社区养老服务设施计划于 年 月开工，

年 月完成竣工验收， 年 月之前与甲方办理移交手续， 年 月之前与甲方办理不动产登记手续。

三、配套养老服务设施建设标准

乙方同意按照国家法律、法规以及有关政策要求开展配套养老设施的建设工作，并达到以下要求：

（一）建设标准

1.符合国家及省市有关养老服务设施建设规范和设计标准。符合消防有关要求。按照每百户20平方米的要求，集中建设养服务设施 平方米。

2.规划设计中，选址应交通方便，充分考虑养老服务设施用房日照、采光、通风需求，建筑与室外环境有良好结合。

3.建筑功能用房满足运营机构使用需求，并充分考虑适老化，空间布置具有灵活性，预留可改造条件。

4．配套养老设施的水、电、气、暖等设施应独立计量，有条件的则实现独立设置，并满足使用要求。

（二）装修标准

1．配套养老服务设施移交前应达到简单装修、入住即可使用的标准，墙体四白落地、水泥地面平整、门窗和厕所完善，水、电、气、暖设施齐全。

2．考虑老年人特点，器具设施安装，强弱电等点位预留应符合老年人体工学要求。

3.配套养老设施选用的建筑材料和装修材料应符合国家及省市有关绿色与环保节能要求的规范和标准。

4．配套养老设施、场地、设备等在交付使用时应达到国家及省市规定的绿色、环保、节能和室内空气达标的有关要求。

5．其他约定标准。

四、方案审定

（一）甲、乙双方应共同研究确定配套养老服务设施的规划方案、初步设计方案，乙方不得擅自开展配套养老服务设施的施工。

（二）乙方报审给规划部门的配套养老服务设施的规划设计方案、规划许可的申报材料以及规划部门的批复文件，分别在报审、申报和获得批复的同时，将前述文件副本抄送甲方。

（三）如遇特殊情况确需调整方案的，须经甲、乙双方协商一致后上报规划部门审定。未经规划部门同意，任何一方不得擅自变更规划许可内容。

五、同步建设

乙方承诺配套养老服务设施按本协议或有关规定与住宅同步规划、同步建设、同步交付使用。

六、监督检查

在项目建设期间，甲方有权对配套养老服务设施进行全过程监督和检查，乙方须予以配合。乙方未按照协议约定完成配套养老服务设施建设的，项目建设监管方应依据相关规定实施监督管理并责令改正。

七、竣工验收及移交管理

（一）配套养老服务设施竣工后，乙方应及时组织竣工验收。消防、人民防空、环境卫生设施、防雷装置等应当按规定验收合格后方可交付使用。通信工程、有线广播电视传输覆盖网、环境保护设施、特种设备等交付使用前应当按规定验收。养老设施经验收合格后，方可交用。

（二）乙方应在养老设施竣工验收合格后 日内，向甲方发出交接通知。甲乙双方应在约定的交接日期共同办理项目交接手续。配套养老设施和相关资料在移交时应一并无偿移交甲方，并与甲方签署《配建养老服务设施移交证明书》。乙方发出移交通知后

日内，甲方无故不接收的，乙方免除违约责任。

（三）交用验收前，未进行工程室内空气质量检测的，乙方须配合甲方委托的空气检测机构对配套养老设施室内进行空气检测。因乙方原因，造成室内空气质量未达到国家及省市有关标准的，由乙方负责整改，整改达标后方可交用。

（四）交用验收时，因乙方原因，造成配套养老设施的水、电、气、暖等设施未达到设计使用功能的，由乙方负责整改。

（五）配套养老服务设施移交前，未经甲方书面同意，乙方不得使用或许可他人使用、经营或许可他人经营、转让、出租、抵押持有的配套养老服务设施，不得擅自改变配套养老服务设施的规划建筑使用性质。

（六）本协议约定的配套养老服务设施房屋产权归甲方所有。乙方在与甲方办理交用手续后，应全程配合甲方办理不动产登记手续。登记过程中，双方要承担应由各自承担的各项税费。

乙方同意上述配套养老设施水、电、气的用户名在办理交用手续后 日内变更至甲方或甲方确定的运营主体名下。

（七）在甲方接收配套养老服务设施后的两个供暖期内，乙方有义务和甲方一起对供暖效果进行监测。因乙方原因导致室温未达到菏泽市相关标准，乙方应最晚在下一供暖季前完成整改并承担相应的肺炎，同时保修时间进行相应延长。

（八）配套养老服务设施移交前的各项管理工作由乙方负责。

八、配套养老设施的使用

甲方应在办理完成验收交接手续后 日内确定运营主体，并按规定保证本协议居住项目居民的养老服务需求。

九、违约责任

乙方履行本协议期间，出现下列情况分别按以下方式处理：

（一）乙方未按本协议确定的建设标准、装修标准进行建设的，甲方有权要求乙方整改。非经甲方书面同意，乙方应在接到整改通知后 日内完成整改至合格。乙方拒绝、拖延整改或整改不合格的，可由甲方另行委托第三方整改，由此产生的费用，由乙方承担。

（二）因乙方原因，乙方未按协议约定期限完成配套养老服务设施建设的，或建成后未及时办理移交的，视为违约。

十、争议解决办法

本协议未尽事宜或因履行本协议发生争议的，由当事方友好协商解决，协商不成的，三方约定选择下列第 种方式解决：

（一）提交 仲裁委员会仲裁；

（二）依法向甲方所在地人民法院起诉。

十一、其他

（一）甲方负责委派管理人员全程参与并配合乙方完成配套养老设施的规划设计、建设和移交工作。乙方负责委派管理人员与甲方接洽相应工作。

甲方代表姓名： 职务： 联系方式：

乙方代表姓名： 职务： 联系方式：

（二）本协议仅适用于由乙方建设的新建住宅区配套养老服务设施项目。

（三）本协议自三方法定代表人或委托代理人签字并加盖公章之日起生效，协议一式六份，甲、乙双方和项目建设监管方各执两份，具有同等法律效力。

（四）履行本协议所涉及的国家、山东省和菏泽市的文件、规范、标准、政策、法律如有调整时，以最新要求为准。

（五）本协议如有未尽事宜，应另行签署补充协议。

甲方单位（盖章）：

法定代表人或委托代理人签字：

经办人： 电话：

年 月 日

乙方单位（盖章）：

法定代表人或委托代理人签字：

经办人： 电话：

年 月 日

项目建设监管单位（盖章）：

法定代表人或委托代理人签字：

经办人： 电话：

年 月 日

配建养老服务设施工程资料移交清单

配建养老服务设施工程资料移交清单，主要包括以下材料：

1.配建养老服务设施项目建设方案以及核准批复文件、专项预算等批复资料；

2.配建养老服务设施规划许可证、施工许可证、土地证等材料；

3.配建养老服务设施招标相关材料，包括招标文件、投标文件、中标通知书、评标报告以及设计费、监理费、招标代理费等材料；

4.配建养老服务设施施工合同、施工图纸、招标图纸、工程决算报告等材料；

5.配建养老服务设施施工变更洽商、甲乙双方认价资料，以及竣工验收材料；

6.配建养老服务设施施工监理相关材料；

7.配建养老服务设施项目有关的其他材料。

配建养老服务设施移交证明书

|  |  |  |  |  |  |
| --- | --- | --- | --- | --- | --- |
| 配套养老服务设施建设基本情 况 | 项目名称 |  | | | |
| 项目地址 |  | | | |
| 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（万元）： | | | | |
| 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： | |
| 交接人员签字及联系电 话 | 建设单位： | | | 接收单位： | |
| 签字： | | | 签字： | |
| 电话： | | | 电话： | |