

# 南 阳 市 民 政 局 南阳市自然资源和规划局 文件 南阳市住房和城乡建设局

宛民文〔2020〕65号

---

## 南阳市民政局 南阳市自然资源和规划局 南阳市住房和城乡建设局关于印发《南阳市新建 住宅小区配建社区养老服务设施建设、移交与 管理办法（试行）》的通知

各县（区）民政局（社会事业局）、自然资源和规划局、住房和城乡建设局：

为规范新建住宅小区配建社区养老服务设施的建设、移交与管理工作，确保配建社区养老服务设施能够顺利为老年人提供优质便捷的基本公共养老服务，南阳市民政局、南阳市自然资源和

规划局、南阳市住房和城乡建设局制定了《南阳市新建住宅小区配建社区养老服务设施建设、移交与管理办法（试行）》，现印发给你们，请遵照执行。



2020年12月14日

# 南阳市新建住宅小区配建社区养老服务 设施建设、移交与管理办法（试行）

为进一步规范新建住宅小区配建社区养老服务设施的建设、移交与管理工作的，确保配建社区养老服务设施能够顺利为老年人提供优质便捷的基本公共服务。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）、《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）、《住建部、国土资源部、民政部、全国老龄办关于加强养老服务设施规划建设工作的通知》（建标〔2014〕23号）、《民政部、国土资源部、财政部、住建部关于推进城镇养老服务设施建设工作的通知》（民发〔2014〕116号）、《河南省老年人权益保障条例》、《河南省人民政府办公厅关于印发河南省推进健康养老产业转型发展方案若干政策和产业布局规划的通知》（豫政办〔2017〕108号）、《南阳市人民政府关于加快养老服务业发展完善养老服务体系建设的实施意见》（宛政〔2014〕54号）和《南阳市人民政府办公室关于全面放开养老服务市场提升养老服务质量的实施意见》（宛政办〔2018〕49号）的相关规定，制定本办法。

## 一、适用范围

1. 本办法适用于南阳市行政区域内新建住宅小区（包括新建居住小区和老旧小区改造）项目，在拟供应地块的规划条件或

土地公开出让条件中明确由建设单位配套建设的社区养老服务设施的建设、移交和管理工作。

2. 社区养老服务设施，指专为 60 周岁以上老年人提供中长期生活照料、保健康养、文化娱乐、专业护理以及生活辅助等服务的公共服务设施，包括社区养老服务用房和养老服务设施。社区养老服务用房，是指为社区老年人提供基本公共养老服务且承载服务设施的房屋；社区养老服务设施，是指为社区老年人提供基本公共养老服务的设施。社区养老服务用房包括街道（城镇）综合养老服务中心、老年人日间照料中心（托老所）、老年服务中心（站）、老年活动中心（站）等；社区养老服务设施包括呼叫中心、互联网平台、助餐点、助浴点、老年学校等。

## 二、配建要求

### （一）规划布局要求

1. 新建居住小区住宅项目按照每百户不少于 30 平方米，配建社区养老服务设施，单处用房面积不得少 300 平方米；老旧小区改造项目按照每百户不少于 20 平方米，配建社区养老服务设施，单处用房面积不得少于 200 平方米；社区养老服务设施服务半径应小于 500 米。大型新建住宅小区项目可以适当分散布局，小型新建住宅小区可与相邻住宅小区联合集中配置。已建成居住小区和老城区没有社区养老服务设施或现有设施达不到规划和建设指标要求的，县（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 20 平方米的标准，建

设社区养老服务设施。

2. 新建住宅小区配建的社区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《城市公共设施规划规范》（GB50442）、《城镇老年人设施规划规范》（GB50437）、《城市居住区规划设计标准》（GB50180）和《南阳市控制性详细规划》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。要按照人均不低于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）的要求，编制养老服务设施专项规划。市民政局牵头编制南阳市养老服务设施专项规划，经批准后按程序纳入相关国土空间规划。各县（区）编制本县（区）养老服务设施专项规划，经批准后按程序纳入相关国土空间规划。组织编制养老设施相关专项规划，应按照“统筹规划、均衡布局、分级设置”的原则，结合本地区实际，在各县（区）、开发区集中配置养老服务用房和设施，避免出现用房和设施小而散，难以满足使用管理需要的情况。各县（区）可在不低于上述标准的基础上，确定本地区的配建标准。社区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；社区养老服务用房，应按照《城市居住区规划设计标准》（GB50180）和《南阳市控制性详细规划》等标准设置。

4. 自然资源和规划部门在居住用地土地收储供应时，应根据养老服务设施有关政策，同步提出明确配套社区养老服务用房和设施出让地块的配建要求。

5. 自然资源和规划部门拟订国有建设用地使用权出让方案时，应将确定配建的社区养老服务用房和设施配建比例等规划条件作为补偿移交的公共服务设施土地供应的前提条件列入出让方案，纳入出让公告和出让须知，并将民政部门确定的配建养老设施相关要求在土地供应时一并公告。同时，将配建社区养老服务用房和设施的相关要求写入《国有建设用地使用权出让合同》，予以执行。

6. 住房和城乡建设部门应当会同民政、自然资源和规划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。

7. 配建的社区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。

8. 独立建设的社区养老服务设施，应不超过三层，朝南，原则上应在一层设置。与其他公共服务设施统筹规划设置时，应安排在建筑的三层以下，但不得安排在建筑的地下层、半地下层和夹层。社区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。

9. 社区养老服务设施的主要功能用房应建设在朝南、日照

充足、通风良好的位置，并满足有关日照时数的要求。

10. 社区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。

11. 社区养老服务设施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。社区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》（JGJ122-99）、《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》（GB50763-2012）等标准规范的要求，设计配建社区养老服务设施。

2. 多期开发的新建住宅小区项目，配建的社区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，配建的社区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**

新建住宅小区配套社区养老服务设施应严格按照设计文件实施，其中，墙体四白落地，水泥地面平整，门窗、厕所、水电气、无障碍等设施齐全，达到简单装修即可使用的标准。

### 三、配建程序

#### (一) 规划设计

1. 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，应根据社区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，同步提出配建社区养老服务设施的相关要求。

2. 在编制住宅小区修建性详细规划设计方案时，承担配建任务的建设单位应同步编制配建社区养老服务设施规划设计方案和施工图设计，可邀请新建住宅小区所在县（区）民政部门进行指导。在指导编制社区养老服务设施规划设计方案时，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、交通组织等方面提出具体的指导意见。

3. 在新建住宅小区修建性详细规划设计方案审查时，自然资源和规划部门应核查社区养老服务设施是否符合规划条件。在新建住宅小区施工图审查时，图审单位对社区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。

4. 因特殊情况需要调整配建社区养老服务设施规划设计方案的，承担配建任务的建设单位应按原程序向自然资源和规划部门报审，自然资源和规划部门按程序依法予以审批。建设单位不得擅自变更社区养老服务设施设计内容。变更设计内容如涉及调

整建设工程规划设计方案的，应按新建住宅小区建设工程规划方案调整程序处理。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。

## **(二) 竣工验收**

1. 竣工验收阶段，自然资源和规划部门应依法核实配套社区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，建设单位不得组织竣工验收。

2. 新建住宅小区配套社区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。

3. 承担配建任务的建设单位应将新建住宅小区配建社区养老服务设施纳入工程验收范围，并邀请项目所在县（区）民政部门参与竣工验收。

4. 对存在配套社区养老服务设施缓建、缩建、停建、不建和未办理移交手续等问题的住宅小区，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。

5. 自然资源和规划部门在进行项目规划核实时，应对社区养老服务设施的配置情况进行核实，对未按规划要求配建社区养老服务设施的新建住宅小区项目，不予规划核实。

6. 房地产测绘机构在建筑面积预测、实测时，要对社区养

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。

#### **四、移交**

1. 新建住宅小区建设单位取得项目所在地县（区）民政部门对社区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，及时向项目所在地县（区）民政部门办理移交手续、无偿移交产权，签订《南阳市配建社区养老服务设施工程资料移交清单》和《南阳市社区养老服务设施移交证明书》，并于60日内完成移交工作。

2. 县（区）民政部门在与建设单位办理完社区养老服务设施移交手续后，应当尽快到自然资源和规划部门，依法办理房屋权属登记手续。

3. 对已建成的城镇居住区住宅小区，严格执行社区养老服务设施配建移交制度。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；对未按规定进行移交，或将规划用于社区养老服务设施挪作他用的，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社区养老服务设施，由自然资源和规划部门在一年内追缴移交到位。社区养老服务设施不达标的城镇居住区住宅小区，由所在地县（区）人民政府采用新建、购置、置换、租赁等方式，按照国家有关规定予以解决。

#### **五、运营管理**

1. 新建住宅小区配建社区养老服务设施应充分调动社会力

量参与运营管理的积极性，鼓励采取“公建民营”、“共建民营”、“民营公管”等模式运营，提高服务质量和效益。

2. 新建住宅小区所在县（区）民政部门具体负责社区养老服务设施的运营管理。

3. 实施“公建民营”、“共建民营”、“民营公管”的社区养老服务设施，可采取公开招标方式，选择具有一定资质的企业、社会服务机构作为运营方，鼓励采取连锁运营的方式，提升社区养老服务质量和水平。

## 六、监督管理

1. 各县（区）要加强配建社区养老服务设施建设的组织领导，建立健全工作机制，民政、自然资源和规划、住房和城乡建设等相关部门要认真履行职责，明确任务分工，加强配合协调，监管处理各类违法违规行为，切实把配建社区养老服务设施建设的各项工作落到实处。

2. 对已交付产权人的社区养老服务设施，由县级民政部门履行监管职责，确保养老服务用途。县（区）民政部门要定期对住宅小区配建社区养老服务设施的建设运营管理情况进行专项督查，建立年度定期报告制度，并将移交社区养老服务设施以及运营情况于每年12月31日前报送市民政局。

3. 自然资源和规划部门在制定城市总体规划、控制性详细规划时，必须按人均用地不低于0.1平方米标准，分区、分级规划设置社区养老服务用房和设施。对不符合配置标准和要求的，

不予颁发规划许可证。对未建设或未按规划建设，责令其限期整改，对拒不整改的依法进行处置；对移交县（区）民政部门的社区养老服务设施应及时办理产权证明。

4. 住房和城乡建设部门要严格施工许可，对建设单位因规划设计不符合规定要求而未取得规划许可证的，不得颁发施工许可证。要严格按照批准的规划，进行工程质量验收备案审查，从严监督社区养老服务设施按规定交付使用。对未按规划要求配建社区养老服务设施的，一律不得办理房屋销售手续。

## 七、其它要求

1. 本办法所涉及的内容与国家的法律法规相抵触的，以国家的法律法规为准。

2. 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，以国家新颁布的标准、技术和规范为准。

3. 各县（区）可依照本办法制定实施细则。

附件：1. 南阳市配建社区养老服务设施工程资料移交清单  
2. 南阳市社区养老服务设施移交证明书

## 附件 1

## 南阳市配建社区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. 南阳市房屋建筑和市 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. 南阳市门楼牌编号证 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

## 南阳市社区养老服务设施移交证明书

配套社区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：		

南阳市民政局办公室

2020年12月14日印发