

盐城市民政局
盐城市自然资源和规划局
盐城市住房和城乡建设局文件
盐城市行政审批局
国家税务总局盐城市税务局

盐民发〔2022〕44号

**关于印发《盐城市新建住宅小区配套建设社区
养老服务用房的规划、建设、验收、不动产
登记和交付管理实施办法（试行）》的通知**

各县（市、区）民政局、自然资源规划局、住房城乡建设局、行政审批局、税务局，盐城经济技术开发区、盐南高新区相关部门：
为规范新建住宅小区配套建设社区养老服务用房的规划、建

设、验收、不动产登记和交付管理工作，确保配建的社区养老服务用房能够为老年人提供优质方便基本公共养老服务，市民政局、自然资源和规划局、住房和城乡建设局、行政审批局、税务局共同制定了《盐城市新建住宅小区配套建设社区养老服务用房的规划、建设、验收、不动产登记和交付管理实施办法（试行）》，现印发给你们，请遵照执行。

附件：盐城市新建住宅小区配套建设社区养老服务用房的规划、建设、验收、不动产登记和交付管理实施办法（试行）

盐 城 市 民 政 局

盐城市自然资源和规划局

盐城市住房和城乡建设局

盐城市行政审批局

国家税务总局盐城市税务局

2022年10月8日

附件

盐城市新建住宅小区配套建设社区养老服务用房的规划、建设、验收、不动产登记和交付管理实施办法（试行）

第一章 总 则

第一条 为规范新建住宅小区配套建设社区养老服务用房工作，根据《中共中央 国务院关于加强新时代老龄工作的意见》（中发〔2021〕42号）《国务院关于印发“十四五”国家老龄事业发展和养老服务体系规划的通知》（国发〔2021〕35号）《中共中央办公厅 国务院办公厅印发〈关于推进基本养老服务体系建设的意见〉的通知》（中办发〔2022〕42号）《江苏省养老服务条例》《盐城市养老服务条例》等法规要求，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。

第三条 本办法所称的社区养老服务用房，是指为社区居家老年人提供基本公共养老服务的房屋，包括综合性养老服务中心、镇街老年人日间照料中心、社区居家养老服务中心、智慧养老中心、老年人助餐点、老年人助浴点、嵌入式养老机构等设施

建设用房。

第四条 民政、自然资源和规划、住房和城乡建设、行政审批、税务等部门依据各自职责，共同做好配套建设社区养老服务用房的规划、建设、验收、不动产登记、交付管理等工作。

第五条 分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，并与首期住宅同步规划、同步建设、同步验收、同步交付管理。对于确实无法安排在首期的项目，开发建设单位需及时报批，由项目所在地的民政部门会同自然资源和规划、住房和城乡建设部门批准。

第六条 配套建设的社区养老服务用房经过确认，任何单位和个人不得擅自变更性质和用途。征收住宅小区配套建设社区养老服务用房，经属地住房和城乡建设、民政部门同意，按照先安置后补偿的原则，妥善予以安置。

第二章 规划

第七条 按照“统筹规划、合理布局、均衡设置、完善功能”的原则，结合本地区实际，科学配套建设社区养老服务用房，并按照《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）《城市居住区规划设计标准》（GB 50180-2018）等标准要求合理布局。

第八条 自然资源和规划部门在拟供应地块的规划条件中

应明确新建住宅小区按每百户不少于 30 平方米的标准配套建设社区养老服务用房，产权归属在土地出让合同中予以明确。

第九条 各级行政审批部门对新建住宅小区项目进行核准或备案时，应按照规划条件或项目总平面图中明确的相关标准，在核准或备案文件中载明社区养老服务用房的建设规模和位置。

第十条 配套建设社区养老服务用房的选址要求：

（一）地址应选择小区位置适中、方便居民特别是老年人出入、便于服务的地点，宜靠近小区内部广场、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、残疾人康复等基本公共服务设施统筹规划，共同构建“15 分钟”便民服务区。

（三）根据用房的使用功能，做到房屋整、无分割设置、流线清晰、服务方便，周边环境美化。房屋层高不低于 2.8 米，居室的净高不低于 2.4 米。主要功能用房应建设在朝南、日照充足、通风良好的位置，并满足有关规范规定的日照时数要求。

（四）宜优先安排在建筑的一层，并单独设置出入口，不得安排在建筑的地下层、半地下层和夹层。设置于建筑的二层（含二层）以上的，应当设置无障碍电梯或无障碍坡道。无障碍坡道的建筑面积不计入总建筑面积内。

（五）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，确保用房周边环境安全。

（六）主要出入口应单独设置，同时应配建无障碍设施。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，保证救护车就近停靠。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。

（七）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。

第十一条 在新建住宅小区建设工程规划设计方案审查时，住房和城乡建设、自然资源和规划、民政部门应当密切配合，对配套建设的社区养老服务用房是否符合规划条件、选址及功能要求进行审查。经审查后，开发建设单位不得变更社区养老服务用房的配建要求。

第三章 建设

第十二条 开发建设单位应按照《老年人照料设施建筑设计标准》(JGJ450-2018)《社区老年人日间照料中心建设标准》(建标 143-2010)《建筑设计防火规范》(GB50016-2014)(2018年版)《无障碍设计规范》(GB50763-2012)《建筑与市政工程无障碍通用规范》(GB55019-2021)等工程建设强制性标准规范的要求，设计配建社区养老服务用房。

第十三条 新建住宅小区配套建设的社区养老服务用房应严格按照审查通过的设计文件实施，达到简单装修即使用的标准，卫生间、水电气暖、电话、电视、宽带网络、无障碍设施等齐全，确保能够满足养老服务机构进场安装养老服务设施(设备)和开展养老服务的需要。

第十四条 凡利用建筑面积 1000 平方米以下的独栋建筑或者建筑物内的部分楼层改造为社区养老服务用房的，在符合国家相关标准的前提下，可不再要求出具近期动迁计划说明、临时改变建筑使用功能说明、环评审批文件或备案回执。

第四章 验 收

第十五条 新建住宅小区工程竣工验收合格后，项目开发建设单位要将新建住宅小区配套建设社区养老服务用房纳入交付验收范围，由开发建设单位组织，项目所在地县（市、区）民政部门、镇政府（街道办事处）参与共同验收，对符合建设功能要求的配套建设社区养老服务用房出具验收意见。

第十六条 未按照建设工程规划许可配套建设社区养老服务用房，分期开发的新建住宅小区项目在未经批准的情况下未与首期住宅项目同步建成的，住房和城乡建设部门不予办理项目竣工验收备案。

第十七条 对存在配套建设社区养老服务用房缓建、缩

建、停建、不建和建而不交等问题的，在整改到位之前开发建设单位不得组织竣工验收，住房和城乡建设等部门不予项目建设服务。

第五章 不动产登记

第十八条 房地产测绘机构在建筑面积预测、实测时，要对配套建设的社区养老服务用房单独列项，在测绘成果报告中标注“社区养老服务用房”字样，并注明其位置和面积。养老服务用房面积不得计入分摊的共用建筑面积。

第十九条 配套建设的社区养老服务用房经竣工验收备案后，作为住宅的公共服务配套用房，由开发建设单位在六十天内无偿移交给属地镇政府（街道办事处），产权归属地镇政府（街道办事处）所有。开发建设单位在申请办理小区住宅建设用地使用权和房屋所有权首次登记时，应配合属地镇政府（街道办事处）一并办理养老服务用房的首次登记。

第二十条 税务等部门应按照规定，免征（收）社区养老服务用房契税、公共维修资金等费用，不动产登记费按现有免收文件执行。

第六章 交付管理

第二十一条 项目所在地镇政府（街道办事处）应在办理移

交手续后三十日内将社区养老服务用房移交清单报送县(市、区)民政部门。属地民政部门负责统筹使用配套建设的社区养老服务用房,对开发建设单位移交的社区养老服务用房的规模、位置等有异议的,可到自然资源和规划部门进行调查核实,自然资源和规划部门应给予协助配合。开发建设单位未按本办法及时移交配套建设社区养老服务用房产权的,属地政府(管委会)应督促相关部门依据职责,责令开发建设单位限期移交。

第二十二条 任何单位和个人不得将配套建设的社区养老服务用房出售、转让、抵押、改变用途、长期闲置或者擅自拆改。各县(市、区)民政、自然资源和规划、住房和城乡建设部门应联合对本辖区已建成住宅小区的社区养老服务用房建设、权属等情况进行核查。存在问题的,按照下列要求,依法进行规范:

(一)国有土地使用权出让合同约定的配套建设社区养老服务用房的,在未经批准的情况下,未按土地出让合同约定与住宅小区首期住宅同步规划、同步建设、同步竣工交付的,由项目所在县(市、区)民政部门会同自然资源和规划部门、住房和城乡建设部门,责令开发建设单位限期进行整改。

(二)配套建设社区养老服务用房不足或者建设不达标的,由项目所在县(市、区)民政部门会同自然资源和规划部门、住房和城乡建设部门,联合推动开发建设单位通过补建、改建、新

建等方式予以整改。

(三) 配套建设的社区养老服务用房移交镇政府(街道办事处)后被挪作他用的,应立即整改;未开展养老服务的,县(市、区)民政部门要督促镇政府(街道办事处)制定使用方案,限期投入使用。

第二十三条 住宅小区配套建设社区养老服务用房应按照国家社会化、市场化、产业化的发展方向,可由所在县(市、区)民政部门或镇政府(街道办事处)通过招标、委托等方式,无偿提供给有资质的专业养老服务社会组织(机构)运营,确保服务质量和社会效益。

第二十四条 各县(市、区)要加强养老服务用房配套建设的组织领导,建立健全工作机制,民政、自然资源和规划、住房和城乡建设、行政审批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,切实把配套建设社区养老服务用房的各项工作落到实处。

第二十五条 县(市、区)民政部门应将本行政区域内配套建设的社区养老服务用房登记造册,实施编号管理,具体编号规则为地名前两个字拼音的首字母+SQ+设施代码(如开发区为KFSQ-0001、盐南高新区为YNSQ-0001)。对投入运营的,要及时纳入养老服务日常监督管理,并建立第三方评估机制,定期开展检查和评估工作。

第七章 附 则

第二十六条 本办法由市民政局、自然资源和规划局、住房和城乡建设局、行政审批局、税务局依据各自职责负责解释，自办法印发之日起施行。

办法印发前，已规划建成，但开发建设单位未按规定移交的，由属地政府（管委会）责令其于2022年12月31日前，按此办法规定完成移交。

第二十七条 各县（市、区）可依据本办法制定相关工作细则。

