

淄川区民政局
淄川区自然资源局
淄川区住房和城乡建设局
淄川区综合行政执法局
淄川规划管理办公室

文件

川民字〔2022〕105号

关于印发《淄川区城镇居住区社区养老服务设施规划、建设、移交和使用实施细则》的通知

各镇（街道）政府（办事处）：

现将《淄川区城镇居住区社区养老服务设施规划、建设、移交和使用实施细则》印发给你们，请结合实际认真抓好落实。



淄川区住房和城乡建设局



淄川区综合行政执法局



淄川规划管理办公室



2022年9月16日



淄川区城镇居住区社区养老服务设施 规划、建设、移交和使用实施细则

第一章 总 则

第一条 为规范城镇居住区社区养老服务设施规划、建设、移交和使用管理工作，促进居家社区养老服务发展，根据《淄博市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》及有关法规政策规定，制定本实施细则。

第二条 本实施细则适用于淄川区行政区域内商品房住宅小区、拆迁安置小区、经济适用房等各类城镇居住区社区养老服务设施的规划、建设、移交和使用管理工作。

根据《山东省人民政府关于加快发展养老服务业的意见》（鲁政发〔2014〕11号），本实施细则中的既有城镇居住区指2014年5月26日之前已明确拟出让土地规划条件的小区，新建城镇居住区指2014年5月26日之后明确拟出让土地规划条件的小区。

第三条 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、文体娱乐等服务的场所。

第四条 配建社区养老服务设施应当与城镇居住区同步规划、同步建设、同步验收、同步交付使用。占地面积较小的居住区，可统筹多个居住区规划配建社区养老服务设施。统筹配建时，应当结合居住区密度、人口数量与分布状况、设施服务半径等因素，参照《城市居住区规划设计标准》（GB50180—2018）、《完整居住社区建设标准（试行）》（建科规〔2020〕7号）进行规划配建。

第五条 民政、自然资源、规划、住房和城乡建设、城市管理等部门及相关开发建设单位，应当按照职责分工，共同做好城镇居住区社区养老服务设施规划、建设、移交和使用管理工作。

第二章 规划

第六条 规划部门提出新建城镇居住区项目用地规划条件时，应当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、每处建筑面积不少于 350 平方米的标准，同步提出配建社区养老服务设施要求。有关部门和开发建设单位应当按照以下步骤将规划要求落实到位：

（一）房地产开发项目土地使用权出让或者划拨前，自然资源部门应当通知同级民政部门，就社区养老服务设施的配建规模、建设标准、产权归属等提出建设条件意见，由自然资源部门纳入土地出让方案或划拨条件，作为土地使用权出让或划拨的依据，并在《国有建设用地使用权出让合同》或《划拨决定书》中明确约定投资来源、产权归属及无偿移交等内容。

（二）国有建设用地使用权竞得人签订《国有建设用地使用权出让合同》时，或划拨建设用地使用权人取得《划拨决定书》时，应当同时与镇（街道）签订《新建城镇居住区社区养老服务设施产权移交和使用管理协议》（附件 1），明确建设标准、建设时限、产权归属、产权移交、违约责任等事项。未完成《新建城镇居住区社区养老服务设施产权移交和使用管理协议》签订的，自然资源部门不予办理开发地块不动产登记证。

（三）开发建设单位编制新建城镇居住区修建性详细规划、建设工程设计方案时，应当同步落实规划条件中配建社区养老服务设施的要求，并在规划文件、建设工程设计方案中注明社区养

老服务设施的内容、建筑面积、用地位置、用地面积等指标。分期建设的城镇居住区项目，应规划在首期建设，且不得拆分，并在规划文件、建设工程设计方案中明确分期项目范围和社区养老服务设施内容。配建的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)等标准规范设计。

1. 与基本公共服务设施统筹规划，相对集中设置。应当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。

2. 应当安排在建筑的低层，出入口应单独设置；安排在建筑的二层(含二层)以上的，应当设置无障碍电梯，且至少1台能容纳担架；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。

3. 出入口前的道路设计应当便于人车分流的组织管理，并满足消防、疏散及救护等要求。主要功能用房应当建设在日照充足、通风良好的位置，并满足规定的日照标准要求。

4. 单独选址的养老服务设施项目，应当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。

(四) 自然资源和规划部门审定新建城镇居住区修建性详细规划、审查建设工程设计方案时，应通知民政部门参与方案联合审查，对规划设计社区养老服务设施的内容、建筑面积、建设位置、用地位置、用地面积等指标是否符合规划条件进行核实。凡指标不符合要求的，未规划在首期建设的，不予核发建设工程

设计方案审定通知书。

因特殊情况需要在新建城镇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，规划部门应当通知民政部门参与变更审查。未经审查同意，开发建设单位不得变更。

第七条 本办法施行前未按照要求规划社区养老服务设施的新建城镇居住区，规划部门应当组织开展排查，分类实施整改。

(一) 具备规划调整条件的，规划部门应当及时组织开发建设单位调整规划设计方案，将社区养老服务设施列入规划条件，按照本办法第六条实施。

(二) 不具备规划调整条件的，规划部门应当会同民政、住房和城乡建设等相关部门，统筹居住区内已规划或者建设的公共服务设施或者其他符合条件的建筑设施，调剂作为社区养老服务设施。

第三章 建设

第八条 已规划社区养老服务设施的新建城镇居住区，住房和城乡建设部门应当会同有关部门，做好施工管理、竣工验收等工作。

(一) 开发建设单位在制定开发项目开发建设方案时，应当严格落实经审定的建设工程设计方案、建设条件意见书、土地出让合同或划拨决定书、产权移交和使用管理协议的要求和约定，明确社区养老服务设施内容、建设规模、开工时间、竣工验收时间。

(二) 开发建设单位应当按照设计方案实施，确保配建的社区养老服务设施应达到简单装修、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、达到使用条件，符合无障碍设施要求。

(三) 根据新建城镇居住区项目建设进度，在项目开工时、预售许可前、交付使用前六个月、规划竣工核实时，分别由住房城乡建设、规划部门牵头，会同民政部门，依据开发项目建设条件意见、社区养老服务设施产权移交和使用管理协议、建设工程设计方案、开发建设方案等对开发项目进行联合巡查。

(四) 竣工验收阶段，区住房和城乡建设部门应当通知民政部门参与联合验收。配建的社区养老服务设施验收不合格的，住房和城乡建设部门应当会同民政部门提出具体整改意见，在开发建设单位整改完成后再行组织验收。

(五) 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。

第九条 未配建社区养老服务设施的新建城镇居住区，在无法按照第七条规定整改的情况下，各镇（街道）通过新建、改建、购置、置换、租赁等多种方式，按照标准配置社区养老服务设施。

第十条 未配建社区养老服务设施的既有城镇居住区，各镇（街道）应当通过新建、改建、购置、置换、租赁等多种方式，按照标准配置社区养老服务设施。住房和城乡建设部门应当结合老旧小区改造，深入挖掘小区内空间资源，对具备条件的通过新建、改造等多种方式，补齐社区养老服务设施短板。

第四章 移交

第十一条 产权归镇（街道）政府（办事处）的社区养老服务设施，开发建设单位应当自城镇居住区项目竣工验收合格之日起3个月内，按照《新建城镇居住区社区养老服务设施产权移交和使用管理协议》的约定进行产权移交，并将土地资料、工程报建、建筑施工图纸、竣工验收资料等有关文件同时移交。开发建

设单位应当配合产权单位申请办理不动产登记，不动产登记机构依法将社区养老服务设施登记在产权单位名下。

第十二条 产权不归政府的社区养老服务设施，在不变更产权关系的前提下，开发建设单位应当于竣工验收合格之日起1个月内将社区养老服务设施纳入区民政部门统一登记管理范围；已建成但尚未纳入民政部门统一登记管理范围的，设施产权方应当在本办法施行起1个月内纳入民政部门统一登记管理范围。

1、产权归全体业主所有的社区养老服务设施，由开发建设单位申请不动产登记，登记机构在不动产登记簿上予以记载，不颁发不动产权证。

2、产权归开发建设单位或其他产权方的，由设施产权方书面承诺不改变依法规划配建、配置的社区养老服务设施使用性质。

第十三条 各镇（街道）应当将接收的有关建设资料按照“一设施、一档案”要求，建立专门档案长期保存管理，并定期报区民政部门备案，区民政部门纳入统一登记管理范围。

第十四条 养老服务设施档案应当包括设施名称、地址、面积等基本信息，产权归属、移交日期等产权信息，运营方名称、服务项目等运营信息。

第十五条 对社区养老服务设施统一登记造册时，按照按镇（街道）分别实施编号管理，具体编号规则为 SQ 区划代码—设施代码（如般阳路街道为 SQ370302-1001）。

第五章 使用

第十六条 产权归政府的社区养老服务设施，区民政部门应当会同镇（街道）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，用于开展非营利性养老服务，优先保

障辖区内特困、经济困难、失能、高龄老年人的养老服务需求。优先选择连锁化、品牌化的专业养老服务组织作为运营方。

第十七条 产权不归政府的社区养老服务设施，应当按照规划设计用途使用。区民政部门、各镇（街道）应当加强日常指导和监督管理，确保用于开展养老服务。

第十八条 运营方应当坚持以老年人需求为导向，按照《山东省社区养老设施管理与运行规范》（DB37/T3777—2020）等标准和要求，因地制宜为老年人提供养老服务。

对符合条件的社区养老服务设施，应当按照有关规定落实资金扶持和税费减免政策。

第十九条 民政部门、各镇（街道）应当加强对社区养老服务设施运营和服务情况的监督管理，规范服务行为，提升服务质量。

第二十条 未经法定程序，任何组织和个人不得擅自改变依法规划配建、配置的养老服务设施使用性质。

第六章 监 管

第二十一条 《山东省养老服务条例》施行后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，对直接负责的主管人员和其他直接责任人员依法给予处分。

第二十二条 对在城市、镇总体规划确定的建设用地范围内开发建设单位未按照规划许可规定建设的行为，由综合行政执法部门按照案件移送相关规定，依据自然资源和规划部门出具的具体意见作出行政处罚。

第二十三条 开发建设单位未按已备案的开发建设方案建设公共服务配套设施的，由住房和城乡建设部门责令限期改正，逾

期不改正的，依法予以行政处罚，并记入信用评价不良信用信息，情节严重的，按规定列入房地产开发经营严重失信企业名单。

第二十四条 开发建设单位未按土地出让合同或划拨决定书、社区养老服务设施产权移交和使用管理协议约定移交全部社区养老服务配套设施以及有关资料的，由民政部门会同住房和城乡建设部门责令限期改正，逾期不改正的，依法予以行政处罚，并记入信用评价不良信用信息。

第二十五条 擅自改变依法规划配建、配置的社区养老服务设施使用性质的，由民政部门依据《山东省养老服务条例》第六十八条规定，责令限期改正，有违法所得的，没收违法所得；逾期不改正的，处五万元以上十万元以下的罚款；情节严重的，处十万元以上三十万元以下的罚款。

第七章 附 则

第二十六条 本实施细则由淄川区民政局、淄川区住房和城乡建设局、淄川区自然资源局、淄川区综合行政执法局、淄川规划管理办公室负责解释，自下发之日起施行，有效期至 2026 年 12 月 9 日。

附件：1、淄川区新建城镇居住区社区养老服务设施产权移交和使用管理协议（示范文本）

2、淄川区社区养老服务设施移交证明书（示范文本）

附件 1

淄川区新建城镇居住区社区养老服务设施 产权移交和使用管理协议

(示范文本)

编号：

项目名称：_____

甲 方：_____区政府(或区民政部门代表)

乙 方：_____公司

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)精神,以及住建部发布的《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)等规定,经双方协商,现就乙方负责建设并无偿移交的新建居住区配套社区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) 配套社区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,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社区养老服务设施_____所,建筑面积_____平方米,配套产权归属为_____。

(三) 配套社区养老服务设施计划开工、竣工验收及交付时

间：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、配套社区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社区养老服务设施的建设工作，并达到以下要求：

（一）建设标准

- 1、符合国家及省市有关社区养老服务设施的建设规范和设计标准。
- 2、规划设计中，选址应交通方便，充分考虑老年用房日照、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、配套社区养老服务设施的水、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、配套社区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人体工学要求。
- 3、配套社区养老服务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、配套社区养老服务设施、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社区养老服务设施的规划设计方案，甲方应出具规划设计方案书面同意意见。未经甲方同意，乙方不得擅自开展配套社区养老服务设施的施工。

(二) 乙方报审给规划部门的配套社区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。

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

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

六、监督检查

在项目建设期间，甲方有权对配套社区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社区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) 配套社区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。养老服务设施经验收合格后，方可交用。

(二) 乙方应在养老服务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。配套社区养老服务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《移交证明书》(附件 2)。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社区养老服务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，造成配套社区养老服务设施的水、电、气、暖等设施未达到设计使用功能的，由乙方负责整改。

(五) 配套社区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、抵押持有的配套社区养老服务设施，不得擅自改变配套社区养老服务设施的规划建筑使用性质。

(六) 本协议约定的配套社区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(含质量评估报告)。登记过程中，双方要承担应由各自承担的各项税费。乙方同意上述配套社区养老服务设施水、电、气、暖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) 在甲方接收配套社区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淄川区的相关标准，乙方应最晚在下一供暖季前完成整改并承担相应的费用，同时保修时间进行相应延长。

(八) 配套社区养老服务设施移交前的各项管理工作由乙

方负责。

八、配套社区养老服务设施的使用

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，未按协议约定期限完成配套社区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，双方约定选择下列第____种方式解决：

(一) 依法向甲方所在地仲裁委员会仲裁；

(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社区养老服务设施的规划设计、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小区配套社区养老服务设施项目。

(三) 本协议自双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、乙双方和区住房和城乡建设部门各执两份, 具有同等法律效力。

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

(五) 本协议附件是本协议的有效组成部分, 具有同等法律效力。

(六) 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

附件 2

淄川区社区养老服务设施移交证明书 (示范文本)

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(m ²)		开工日期	
	占地面积(m ²)		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
	产权单位			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:	