

连政规发〔2021〕6号

市政府关于印发连云港市社区（村）养老服务用房建设移交办法的通知

各县、区人民政府，市各委办局，市各直属单位：

《连云港市社区（村）养老服务用房建设移交办法》已经市十四届政府第76次常务会议审议通过，现印发给你们，请认真组织实施。

连云港市人民政府

2021年12月14日

（此件公开发布）

连云港市社区（村）养老服务用房 建设移交办法

第一条 为应对人口老龄化，加快发展养老服务业，不断满足老年人持续增长的养老服务需求，解决居民住宅配套居家养老服务用房的规划建设问题，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）和《江苏省养老服务条例》《连云港市养老服务促进条例》等规定，结合本市实际，制定本办法。

第二条 本办法所称社区（村）养老服务用房，是指为社区（村）内老年人提供助餐助浴、日间照料、康复护理、家政服务、精神慰藉、休闲娱乐、教育咨询等养老服务的用房。

连云港市范围内社区（村）养老服务用房的建设与移交，适用本办法。

第三条 市民政、自然资源、住建等部门以及县（区）政府、功能板块管委会依照各自职责，共同做好社区（村）养老服务用房的规划、建设、验收、移交和使用等工作。

第四条 社区（村）养老服务用房是基本公共服务设施，用水、用电、用气、用热按照当地居民生活类价格标准收费，有线电视基本维护费按照当地居民用户终端收费标准减半收取，安装电话、有线（数字）电视、宽带互联网免收一次性接入费。

第五条 市民政部门应当会同市自然资源部门组织编制养老服务设施布局规划，并与国土空间规划相衔接，经市政府批准后纳入国土空间规划组织实施。市自然资源部门在组织编制国土空间规划时，应当统筹考虑社区（村）养老服务用房的用地。

第六条 新建住宅区的配套社区（村）养老服务用房应当与首期或者整体开发的住宅建设项目同步规划、同步建设、同步验收、同步交付使用。

民政部门负责人作为规委会成员参加本地涉及住宅小区规划方案的规委会。

第七条 新建住宅区的社区（村）养老服务用房应按照每百户不低于 30 平方米的标准规划、建设，原则上应集中配置；规模较大的住宅区确需多处配置时，单处建筑面积不得少于 260 平方米。

第八条 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）、《无障碍设计规范》（GB50763-2012）、《城镇老年人设施规划规范》（GB50437-2007（2018））等要求，设计配建社区（村）养老服务用房。

第九条 社区（村）养老服务用房应当安排在建筑的一层，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；有水、电、煤气、有线电视、有线电视、宽带互联网等端口。

第十条 新建住宅的社区（村）养老服务用房的用地位置、建设规模、建设时序、竣工验收、产权归属、移交方式等，应当作为建设用地使用权出让合同的附件，在用地规划条件中予以明确。

第十一条 开发建设单位在申报规划设计方案时，应当在设计文件 and 设计图中注明新建住宅区内社区（村）养老服务用房的建设规模、位置等。自然资源部门应依法严格审核规划设计方案，关于社区（村）养老服务用房应充分征求新建住宅区所在地县（区）民政部门的意见，对未达到配建要求的规划设计方案，依法不予批准。

第十二条 开发建设单位依据土地出让条件配建的社区（村）养老服务用房，建成后应无偿移交给所在地县（区）民政部门。在不动产登记部门为开发建设单位办理首次登记后，开发建设单位要积极配合县（区）民政部门办理养老服务用房的转移登记。

第十三条 开发建设单位在申请商品房预售许可或现售备案时，不得将社区（村）养老服务用房列入可售范围。住建部门根据规划审批和建筑施工图的标注，房产测绘标明的社区（村）养老服务用房的功能和建筑面积，不得列入住宅建筑面积分摊。

第十四条 社区（村）养老服务用房竣工后，建设单位应当依法组织竣工验收，并邀请项目所在县（区）民政部门参与竣工验收。验收合格后，应按《建设用地使用权出让合同》约定向项

目所在县（区）民政部门办理移交手续，签订《社区（村）养老服务用房移交协议书》（示范文本见附件），并于60日内完成移交工作。

第十五条 自然资源部门组织规划核实时，对未按建设工程规划许可要求及相关规定建设社区（村）养老服务用房的，不得出具《建设工程竣工规划核实认可书》。

第十六条 各县（区）民政部门对开发建设单位移交的社区（村）养老服务用房的规模、位置、资料等存在疑问，需要进行核实确认的，自然资源等部门应当给予协助配合。

县（区）民政部门应及时将社区（村）养老服务用房交付所在地乡镇（街道）安排运营，或委托专业的社会服务组织进行运营，不得挪作他用。

第十七条 社区（村）养老服务用房应当按照其规划设计用途进行使用，任何单位和个人不得擅自改变其规划用途，不得擅自侵占、挪用、抵押或改作他用。擅自改变服务用房规划用途的，由民政部门责令限期改正；逾期不改正的，处二万元以上三万元以下罚款。

因公共利益需要改变社区（村）养老服务用房用途或者拆除社区（村）养老服务用房的，应当征得所在地县（区）民政部门的同意，并按照不低于原有规模和标准就近补建或者置换。社区（村）养老服务用房建设期间，应当安排过渡用房，满足老年人养老服务需求。

第十八条 本规定实施前已取得土地使用权的项目，按照土地出让时社区（村）养老服务用房有关建设要求进行建设管理。

第十九条 开发建设单位不按规定移交社区（村）养老服务用房的，由县（区）人民政府依法处理。

第二十条 对已建成住宅区，无法在住宅区内或住宅区附近新建、改建的，由所在地县（区）人民政府通过调剂、置换、购买、租赁等方式解决，确保已建成住宅区的社区（村）养老服务用房达到每百户 20 平方米以上，所需资金由所在地县（区）人民政府统筹。

第二十一条 各县（区）政府可参照本办法，结合本地实际，制定具体实施细则。

第二十二条 本办法自 2022 年 2 月 1 日起施行。

附件：社区（村）养老服务用房移交协议书（示范文本）

附件

社区（村）养老服务用房移交协议书 （示范文本）

甲方：_____（开发建设单位）

乙方：_____（县级民政部门）

根据《连云港市养老服务促进条例》和《连云港市社区（村）养老服务用房建设管理办法》规定，经甲、乙双方协商一致，签订以下协议：

第一条：甲方开发的住宅区_____期，共有住宅_____套，甲方应无偿提供给乙方养老服务用房建筑总面积为_____平方米，位于_____，其产权归乙方所有。

移交时间：_____年_____月_____日。

第二条：甲方负责向乙方提供建设方案总平面图和涉及养老服务用房的建筑单体平、剖面图和相关会议纪要等资料。

第三条：甲方负责配建好养老服务用房水、电、卫、煤气、有线电视、有线电视、宽带网线、无障碍通道等配套设施。

第四条：甲方配合乙方办理养老服务用房产权转移登记手续，负责提供办理配套养老服务用房权证登记的相关资料。

第五条：乙方负责申请办理产权转移登记手续。

第六条：本协议如有未尽事宜，双方可共同协商另订补充协议。

第七条：本协议一式六份，甲、乙双方各一份，并报送县（区）住房和城乡建设局、县（区）房地产管理处备案。

甲方（盖章）：

代表：

乙方（盖章）：

代表：

年 月 日

抄送：市委各部门，市人大常委会办公室，市政协办公室，市纪委监委，市法院，市检察院，连云港警备区。

连云港市人民政府办公室

2021年12月15日印发
