

包府办发〔2022〕107号

包头市人民政府办公室
关于印发包头市新建住宅区
配建养老服务设施管理办法的通知

各旗、县、区人民政府，稀土高新区管委会，市直有关部门、单位：

经市人民政府同意，现将《包头市新建住宅区配建养老服务设施管理办法》印发给你们，请结合实际认真贯彻落实。

2022年7月28日

(此件公开发布)

包头市新建住宅区 配建养老服务设施管理办法

第一章 总 则

第一条 为深入贯彻落实《中共中央国务院关于加强新时代老龄工作的意见》的精神，加强我市新建住宅区配建养老服务设施的规划、建设、移交、管理工作，依据《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）、《内蒙古自治区养老服务条例》《内蒙古自治区民政厅关于加强社区养老服务设施规划建设的通知》（内民政发〔2021〕75号）、《内蒙古自治区人民政府办公厅关于加强新建居住区配建养老服务设施和无障碍设施工作的通知》（内政办字〔2022〕44号）等有关法规政策规定，结合我市实际，就规范新建住宅区配建养老服务设施工作制定本办法。

第二条 本办法适用于我市新建住宅区配建养老服务设施的规划、建设、移交和管理。

第三条 本办法所称养老服务设施是指根据公共利益需要，为老年人提供饮食起居、生活照料、康复护理等服务涉及的不可分割销售的公共服务设施，主要有老年人日间照料中心、老年人日间照料用房和嵌入式养老机构。

第四条 我市新建住宅区项目、棚户区改造项目全部按要求配

建养老服务设施。配建养老服务设施的建筑面积不计入成交地块的容积率。

第五条 新建住宅区项目、棚户区改造项目建设单位（以下简称建设单位）必须将配建养老服务设施纳入新建住宅规划，同步规划、同步建设、同步竣工验收、同步无偿交付使用。

第六条 市民政、自然资源、住建部门负责昆区、青山区、东河区、九原区、稀土高新区新建住宅区配建养老服务设施工作。石拐区、白云矿区、土右旗、达茂旗、固阳县民政部门、自然资源部门、住建部门负责辖区内新建住宅区配建养老服务设施工作。

第七条 民政部门是本行政区内新建住宅区配建养老服务设施的业务指导部门，负责配建养老服务设施的组织领导、统筹协调和督导检查。自然资源部门、住建部门负责按照各自职责配合做好新建住宅区配建养老服务设施的用地审批、规划许可、竣工验收、不动产登记等工作。

第二章 配建标准和要求

第八条 民政部门组织编制养老服务设施专项规划，纳入包头市国土空间规划中统筹管理。新建住宅区配建的养老服务设施应当符合我市养老服务设施布局规划和社区服务体系建设规划，符合《城镇老年人设施规划规范》（GB50437-2007）、《城市公共设施规划规范》（GB50442-2008）、《社区老年人日间照料中心建设标准》（建标

143-2010)、《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)等标准要求。

第九条 新建住宅区应按照每百户 20 平方米建筑面积配建养老服务设施。

第十条 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)、《建筑与市政工程无障碍通用规范》(GB55019-2021)、《建筑设计防火规范》(GB50016-2014)(2018 版)等标准和规范的要求,设计配建养老服务设施。

第十一条 对分期开发的新建住宅区项目,配建养老服务设施应安排在首期建设,且不得拆分。对于确实无法安排在首期的项目,配建的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。规模较小的新建居住区可与周边居住地块统筹达标配建养老服务设施。

第三章 配建工作流程

第十二条 配建项目立项。各旗县区、稀土高新区,市发改委要将养老服务设施建设达标率纳入相关公共服务规划或方案,依法依规履行建设项目立项、备案程序。

第十三条 配建项目用地和配建规划。

(一)对于需承担配建养老服务设施任务的拟供应地块,在国有建设用地使用权出让前,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对设施位置、设施面积、建筑高度、建筑日照、交通组织等提出具体的指导意见。

（二）出让涉及配建养老服务设施的住宅区用地时，自然资源部门在拟定国有建设用地使用权出让方案时，将同级民政部门对配建居住区养老服务设施的具体建设意见和建成后交付使用要求，作为土地供应的前提条件，纳入出让公告和出让须知，同时写入《国有建设用地使用权出让合同》。项目所在地民政部门要与项目建设单位签订配建养老服务设施建设移交协议，对建设周期、建成后交付使用等事项进行明确和约定。

（三）自然资源部门在核发新建住宅小区项目用地的规划条件时，应根据养老服务设施建设规划、控制性详细规划和有关技术规范的要求，同步提出配建养老服务设施的相关要求。

（四）自然资源部门发起新建住宅区建设工程规划设计方案联审审查时，同级民政部门应当审查养老服务设施是否符合有关配建要求标准。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。

（五）开发建设单位委托规划设计时，要按照相关法规政策和标准规范的要求，在规划设计图纸上标注住宅区养老服务用房的具体位置和建筑面积。

（六）在新建住宅区修建性详细规划或建设工程规划设计方案审查时，自然资源、民政部门要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。

因特殊情况需要调整配建养老服务设施规划设计方案的，自然

资源部门在审定变更时须征求同级民政部门意见。未经自然资源部门同意，建设单位不得擅自变更规划许可内容。

（七）自然资源部门在办理建设工程规划许可时，对新建住宅区配建养老服务设施不符合建设工程规划设计方案和国家有关标准规范要求的，不予颁发许可证。

第十四条 配建项目建设和竣工验收。

（一）住建部门依法对开工建设的配建项目履行工程质量监督。对配建项目的设计单位、建设单位、施工单位、监理单位履行工程建设主体责任情况进行监督检查。

1. 建设单位应当要求设计单位根据住宅区建设工程规划设计方案确定的配建类型和要求，严格按照有关标准规范编制施工图设计文件。

2. 施工图审查机构在审查施工图设计文件时要严格把关，对新建住宅区配建养老服务设施不符合建设工程规划设计方案和国家有关标准规范的施工图，不得通过审查。

3. 施工单位要按照审查合格的施工图设计文件和相关工程建设标准进行施工，并对施工质量负责。

4. 工程监理单位要按照审查合格的施工图设计文件和相关工程建设标准，对施工质量实施监理，并对施工质量承担监理责任。

（二）住建部门在办理新建住宅区建设项目施工许可时，要严格审核配套养老服务设施施工图设计文件审查合格书，对没有按照规划配套设计的，依法不予审核通过。

（三）住建部门办理项目《商品房预售许可证》时，应在商品房预售网签系统中对配建养老服务设施部分标注“养老服务设施”字样。建设单位和项目所在地民政部门办理网签合同时，配建的养老服务设施不进行预售资金监管。

（四）项目建设完工进行竣工验收，建设单位应将新建住宅区配建养老服务设施纳入工程验收范围，并邀请项目所在地民政部门参与竣工验收。配建的养老服务设施用房要墙体四白落地，水泥地面平整，门窗、厕所、水电气暖、无障碍等设施齐全，达到简单装修即可使用的标准。

（五）自然资源部门应当会同同级民政部门对养老服务设施的配置情况进行规划核实，对未按规划要求配建养老服务设施的项目，自然资源部门依法不予出具建设工程规划核实意见。

（六）未按规划要求配建养老服务设施、不能同步交付使用的新建住宅区项目，住建部门依法不予办理竣工验收备案。

第四章 配建设施移交及管理

第十五条 配建养老服务设施移交。

（一）配建养老服务设施是新建住宅区的公共服务配套设施，由建设单位无偿移交项目所在地民政部门用于养老服务，权属归所在地民政部门所有。市民政部门应当制作设计固定格式文本的《社区养老服务设施移交协议书》，用于移交时使用。

(二) 新建住宅区项目验收合格后，应按《国有建设用地使用权出让合同》约定，向项目所在地民政部门办理移交手续，签订《社区养老服务设施移交协议书》并于 30 日内完成移交工作。未按要求办理配建养老服务设施移交手续的，自然资源部门暂缓办理该项目不动产登记手续。

(三) 开发建设单位在申请办理不动产首次登记时，应与当地民政部门一起对养老服务设施一并申请登记。不动产测绘机构应当对养老服务设施独立测量、计算面积，其面积不计入分摊的共用建筑面积，应在测绘成果报告中标注“养老服务设施”字样。

第十六条 配建养老服务设施管理。

(一) 养老服务设施按照国有资产进行管理，管理养老服务设施的民政部门应设置基础设施账套单独记账管理，任何单位和个人不得擅自改变其使用功能，不得擅自转让或变相转让给其他单位使用，不得用于抵押或挪作他用。有以上行为的，由履行管理权限的民政部门责令限期改正或收回养老服务设施，依法追究相关责任人责任。

(二) 市民政部门应依据有关法律法规规定和我市养老事业发展需求，结合我市实际情况制定新建住宅区配建养老服务设施移交使用管理办法，并进行监督管理。

第五章 附 则

第十七条 发改、民政、自然资源、住建等部门在按职能审批

审核项目立项、住宅规划、施工许可和不动产登记等有关事项时，违反有关法律法规和规定，造成应配建养老服务设施缺失的，依法追究相关责任人责任。

第十八条 2022 年度竣工验收的新建住宅区项目，未按照要求配建养老服务设施或配建养老服务设施未达到建设规划标准的，由项目所在旗县区政府，稀土高新区管委会通过新建、改建、购置、置换、租赁等方式按照配建标准配置养老服务设施，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。

第十九条 发改、民政、自然资源、住建等部门依职能落实新建住宅小区配建养老服务设施各项工作，认真履行职责，加强协调配合，切实把配建养老服务设施工作落到实处。

第二十条 本办法有关内容的说明和解释，根据工作职责由市发改、民政、自然资源、住建部门负责。

第二十一条 本办法自发布之日起 30 日后施行，有效期 5 年。

抄送：市委办公室。

市人大常委会办公室、政协办公室。

包头市人民政府办公室

2022年8月11日印发

