

长 治 市 民 政 局
长治市规划和自然资源局
长治市住房和城乡建设局
长治市行政审批服务管理局

文件

长民发〔2025〕13 号

关于印发《长治市新建住宅小区
配建养老服务设施“四同步”
管理办法(试行)》的通知

各县区民政局、规划和自然资源局、住房和城乡建设局、行政审批服务管理局：

现将《长治市新建住宅小区配建养老服务设施“四同步”管理办法(试行)》印发给你们，请认真组织实施。



长治市民政局



长治市规划和自然资源局



长治市住房和城乡建设局



长治市行政审批服务管理局

2025年3月17日

长治市新建住宅小区配建养老服务 设施“四同步”管理办法(试行)

第一章 总 则

第一条 为积极应对人口老龄化,贯彻落实《中共中央 国务院关于深化养老服务改革发展的意见》《山西省社区居家养老服务条例》《全省社区养老服务设施配建移交管理办法》等文件要求,建立健全我市社区养老服务设施同步规划、同步建设、同步验收、同步交付的工作机制,切实满足老年人社区居家养老服务需求,结合我市实际,制定本办法。

第二条 本办法适用于我市行政区域内新建住宅小区建设项目中,明确由开发建设单位配建的,产权归政府的社区养老服务设施的规划、建设、验收、移交和使用管理工作。

第三条 本办法所称社区养老服务设施,是指专门为居家老年人提供生活照料、康复护理、文体娱乐、精神慰藉、托养等服务的场地、房屋等。

第四条 各县区人民政府负责本辖区养老工作的统筹协调和组织实施,建立健全社区养老服务设施配建的组织管理、投入保障、监督考核机制。

第五条 民政、规划和自然资源、住建、行政审批等部门应按照职责分工,共同做好新建住宅小区配建社区养老服务设施的规划、建设、验收、移交与使用管理工作。

第二章 规划

第六条 市民政局牵头,市规划和自然资源局、市住房和城乡建设局、市行政审批服务管理局等部门配合,完成全市域养老服务设施布局专项规划编制。新建住宅小区配建养老服务设施应当符合养老服务设施布局规划,按照《城市公共设施规划规范》(GB50442—2008)《城市居住区规划设计规范》(GB50180—93)、《城镇老年人设施规划规范》(GB50437—2007)、《完整居住社区建设指南》等标准要求,分区分级规划养老服务设施。

第七条 规划和自然资源部门提出新建住宅小区项目拟供应地块用地规划设计条件时,应根据养老服务设施等空间类专项规划、控制性详细规划和有关技术规范的要求,按照每百户不少于30平方米的标准,同步提出配建养老服务设施规模。《规划设计条件书》中应明确养老服务设施无偿配建,建成后无偿移交所在地民政部门。现有控制性详细规划未明确或不能满足养老服务设施标准的,应按照标准将养老服务设施配建纳入规划条件。

(一)规划设计方案审查时,严格落实养老服务设施配建要求。在规划设计方案确定后,开发建设单位、县级民政和住建部门应当共同签订移交协议,明确建设内容、建设标准、开(竣)工期限、产权

归属、移交方式、违约责任等内容。

(二)开发建设单位编制新建住宅小区修建性详细规划、建设工程设计方案时,应当同步落实规划条件中配建养老服务设施的要求。建设标准参照《老年人照料设施建筑设计标准》(JGJ450—2018)规定的建设内容、建筑规模、床位指标及其他有关设施标准执行,配置老人起居室、护理站、活动室、厨房餐厅等功能用房,要有公共活动场地和无障碍设施等。无障碍设计要求符合现行国家标准《无障碍设计规范》(GB50763)、《建筑与市政工程无障碍通用规范》(GB55019)的规定。房屋结构安全参照《建设工程抗震管理条例》(中华人民共和国国务院令 第744号)规定。消防安全设施配置参照《建筑防火通用规范》(GB5037—2022)规定执行。应按规定设置自动喷淋、烟感、监控和火灾自动报警系统。

(三)规划和自然资源部门和行政审批部门审定新建住宅小区修建性详细规划、审查建设工程设计方案时,应核实规划设计的养老服务设施是否符合规划条件,并通知民政部门参与审查。民政部门应结合老年人口现状和老龄化发展趋势、养老服务需求以及运营管理需要,对配建社区养老服务设施的位置、空间、功能和装修标准等提出具体指导意见,开发建设单位应根据民政部门意见进行修改、完善。因特殊情况需要在新建住宅小区修建性详细规划、建设工程设计方案中调整配建养老服务设施的,规划和自然资源部门应当通知民政部门参与变更审查。未经规划和自然资源部门审查同意,开发建设单位不得变更。

第三章 建设

第八条 养老服务设施应严格按照基本建设程序规定,实施工程质量安全监督、施工许可和竣工验收备案等程序。多期开发的新建住宅小区项目,配建养老服务设施应当安排在首期。

第九条 社区养老服务设施建设应符合《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》(JGJ°450—2018)、《建筑与市政工程无障碍通用规范》(GB°55019—2021)、《无障碍设计规范》(GB°50763—2012)、《无障碍设计标准》(SJG°103—2021)、《建筑设计防火规范》(GB°50016—2014)(2018 年版)、《建筑防火通用规范》(GB°55037—2022)等国家、省、市有关标准规范,包括但不限于以下要求:

(一)建筑选址要求

1. 社区养老服务设施应选择在交通方便、基础设施完善、公共服务设施使用方便的地段。远离污染源、噪声源及易燃、易爆、危险品生产、储运的区域。

2. 社区养老服务设施的主要出入口不宜开向城市主干道。货物、垃圾、殡葬等运输宜设置单独的通道和出入口。

3. 总平面交通组织应便捷畅通,满足消防、疏散、运输要求。应保证救护车辆能停靠在建筑的主要出入口处,且应与建筑的紧急送医通道相连。

(二)建筑功能分区要求

1. 社区养老服务设施不应设置在建筑的地下层、半地下层、架空层、夹层、顶楼、阁楼,不得分散配置。

2. 应设置老年人用房和管理服务用房,其中老年人用房包括生活用房、康复与医疗用房、文娱与健身用房。各类基本用房设置应满足照料服务和运营模式的要求,并为未来发展和运营调整提供改造的可能性。

3. 康复与医疗用房的设置应满足开展基本医疗服务和救治的需要,当提供康复服务时,应设相应的康复用房或空间,鼓励提供中医保健等康复服务。

4. 宜每层设置或集中设置污物间,且污物间应靠近污物运输通道,并应有污物处理及消毒设施。

(三)适老化和无障碍要求

1. 社区养老服务设施建筑设计应充分考虑无障碍和适老化设计要求,应符合国家现行有关标准规定,符合老年人生理和心理的特点。

2. 室内公共空间走廊、过道两侧应设连续扶手。室内外通行空间地面有高差时,应设轮椅坡道连接,且坡度不应大于 1/12。当轮椅坡道的高度大于 0.1m 时,应同时设无障碍台阶。

3. 二楼及以上楼层设置老年人用房时,应设置无障碍电梯,且至少一台能容纳担架。老年人使用的楼梯严禁采用弧形楼梯和螺旋楼梯。

(四)防火要求

1. 社区养老服务设施所处建筑物耐火等级应不低于二级, 独立建造的一、二级耐火等级社区养老服务设施的建筑高度不宜大于 32m, 不应大于 54m。

2. 与其他建筑上下组合建造或设置在其他建筑内时, 应位于独立的建筑分区, 宜设置在建筑的下部, 宜设置独立的安全出口和疏散楼梯。

3. 社区养老服务设施的疏散楼梯或疏散楼梯间宜与敞开式外廊直接连通, 不能与敞开式外廊直接连通的室内疏散楼梯应采用封闭楼梯间。

4. 附设在其他建筑内的社区养老服务设施应与其他场所进行防火分隔, 应采用耐火极限不低于 2.00h 的防火隔墙和 1.00h 的楼板与其他场所或部位分隔, 墙上必须设置的门、窗应采用乙级防火门、窗。

第十条 开发建设单位应严格按照建筑设计图纸和相关技术规范组织施工建设, 确保社区养老服务设施达到简单装修、入住即可使用的标准, 墙体四白落地, 平整水泥地面, 符合无障碍环境、消防安全、环境保护、卫生防疫等要求, 水、电、气、电话、网络、有线电视等设施的管线均按独立抄表到户。

第四章 验 收

第十一条 行政审批部门应当对养老服务设施建设项目是否符合规划条件进行核实。未经核实或者经核实不符合规划条件

的,开发建设单位不得组织竣工验收。

第十二条 竣工验收阶段,开发建设单位应将新建住宅小区配建养老服务设施纳入项目验收范围,行政审批部门应当通知民政部门参与联合验收。

第十三条 房地产测绘机构进行建筑面积预测、实测时,应当对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。

第十四条 对存在配套养老服务设施缓建、缩建、停建、不建和建而不交等问题的新建住宅小区项目,在整改到位之前开发建设单位不得组织竣工验收。

第五章 移交和使用

第十五条 开发建设单位完成项目竣工验收后,应于30日内向项目所在地县级民政部门无偿移交,提交相关资料。民政部门接收社区养老服务设施后,应当积极主动办理不动产登记。开发建设单位申请拟移交社区养老服务设施首次登记后,应当积极配合民政部门办理转移登记,房屋用途可登记为“社区养老服务用房”。

第十六条 县级民政部门应当对移交后的养老服务设施统一登记造册,实施编号管理,具体编号规则为SQ区划代码—设施代码(如长治市潞州区为SQ140402—0001)。社区养老服务设施应按照社会化、市场化的发展方向,鼓励实施公建民营,优先选择连锁化、品牌化的专业养老服务机构作为运营单位。社区养老服务

设施应低偿或无偿用于普惠性养老服务,优先保障辖区内特困老年人,低保低边家庭老年人,高龄、失能、残疾、孤寡、独居、空巢老年人,计划生育特殊家庭老年人、抚恤定补优抚老年人、对社会做出重大贡献老年人的养老服务需求。

第十七条 引入社会力量运营的社区养老服务设施,县级民政部门应在接收后1年内,采取公开招投标或其他国家相关规定允许的方式,遴选具备相关资质的服务商进行运营,并签订服务协议,同步备案。运营单位根据协议要求缴纳社区养老服务设施物业管理费、日常缴纳的物业专项维修资金等费用;如设施交付后仍未确定运营单位的,相关费用由场地具体接收单位缴纳。

第十八条 县级民政部门应加强对社区养老服务设施服务项目开展情况和服务质量的日常巡查和监管,定期或不定期进行满意度调查,可委托第三方专业机构开展相关评估工作,作为运营单位履约评价依据。

第十九条 运营单位对履约服务、质量安全、应急管理、消防安全等承担主体责任,其主要负责人是第一责任人。应建立健全安全管理制度、履行安全管理义务、承担安全管理责任。运营单位应配合相关部门的安全检查工作,对照安全管理有关规定进行自查、自改、自报备案,并对存在的问题按要求落实整改。

第六章 监督管理

第二十条 各县区应加强“四同步”工作的组织领导,建立健

全工作机制,民政、规划和自然资源、住建、行政审批等相关部门要认真履行职责,结合本辖区实际细化具体办法,明确任务分工和监管要求,加强配合和协调,及时监管并依法处理不按有关要求规划、设计、建设、移交、使用社区养老服务设施的行为,确保各项工作落到实处。

第二十一条 项目竣工验收完成后,开发建设单位未按有关规定或约定到县级民政部门办理配建养老服务设施移交手续,或未按规定完成相关资料提交的,住建部门应按照规定记入企业信用档案,向社会公布,同步将相关情况移送各职能部门依法处理。

第七章 附 则

第二十二条 本办法由市民政局会同市规划和自然资源局、市住房和城乡建设局、市行政审批服务管理局负责解释,自2025年4月1日起施行,有效期5年。

第二十三条 本办法所引用的相关法规、政策、规范、标准等如有调整时,以最新要求为准。

第二十四条 各县区人民政府可依照本办法制定本辖区社区养老服务设施“四同步”实施细则。

第二十五条 各县区部门职责划分如有不一致的,相关权责、任务以各县区实际情况为准。

2025年3月17日印发