

平 顺 县 民 政 局
平 顺 县 自 然 资 源 局
平顺县住房和城乡建设管理局
平顺县发展和改革委员会
平顺县行政审批服务管理局

文件

平民字〔2023〕54号

关于印发《平顺县城镇居住社区养老服务设施
规划、建设、验收、交付“四同步”机制管理办法》的
通 知

各乡镇：

现将《平顺县城镇居住社区养老服务设施规划、建设、验收、交付“四同步”机制管理办法》印发你们，请结合实际，认真抓好贯彻落实。

(此页无正文)



平顺县民政局



平顺县自然资源局



平顺县住房和城乡建设管理局



平顺县发展和改革委员会



平顺县行政审批服务管理局

2023年11月27日

平顺县城镇居住社区养老服务设施 规划、建设、验收、交付“四同步”机制管理办法

第一章 总 则

第一条 为规范城镇居住社区养老服务设施规划、建设、验收、交付“四同步”机制管理工作,促进居家社区养老服务发展,根据《国务院办公厅关于推进养老服务发展的意见》、《住房和城乡建设部办公厅民政部办公厅关于开展完整社区建设试点工作的通知》(建办科〔2022〕48号)、《山西省社区居家养老服务条例》、《山西省推进居住社区养老服务设施建设实施方案》(晋民发〔2022〕64号)、《长治市地名管理办法》等有关法规政策规定,制定本办法。

第二条 本办法适用于平顺县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社区养老服务设施的规划、建设、验收和交付管理工作。

根据《山西省推进居住社区养老服务设施建设实施方案》(晋民发〔2022〕64号),本办法中的城镇居住区新建小区和既有小区,以2014年6月26日省政府出台的《山西省人民政府关于加快发展养老服务业的意见》(晋政发〔2014〕16号)为界限,既有小区是

指2014年6月26日之前已明确拟出让土地规划条件的小区,新建小区是2014年6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、精神慰藉等服务的场所。包括居家养老服务中心、日间互助照料中心、助餐点、助浴点、老年学校等。

第四条 新建住宅小区严格按照“四同步”(同步规划、同步建设、同步验收、同步交付)落实养老服务场所。无养老服务设施的老旧社区,由县级政府通过购置、置换、租赁或在小区内选址新建的办法解决养老服务场所;占地面积较小的居住小区,可统筹考虑多个小区规划配建社区养老服务设施。

第五条 民政部门要履行养老服务场所监督管理、行业规范、业务指导职责,编制全县养老服务设施专项规划和城镇居住社区养老服务设施专项规划,自然资源规划、住房城乡建设、发改、行政审批等部门要按照各自职责,共同做好社区养老服务设施建设、管理、移交、使用、监督等工作。

第二章 规 划

第六条 县自然资源和规划部门提出新建城镇居住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平方米的标准,同步提出配建社区养老服务设施要求,单处用房面积不得少于20平方米,大型住宅小区项目可以适当分散布局。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,县自然资源和规划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、建设标准等提出建设条件意见,由自然资源和规划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》中明确约定产权归属、无偿移交等内容。

(二)自然资源和规划部门供应养老服务项目用地时,将确定的养老服务设施配建位置规模、设计标准、交付方式和对象等具体建设意见作为土地供应的前提条件,纳入规划设计条件、出让公告和出让须知,同时,由民政部门申请县政府明确交付方式、对象,并函告自然资源部门;交付方式、对象和具体意见等在签订《国有建设用地使用权出让合同》或划拨建设用地使用权取得《划拨决定书》时,同时与政府部门签订移交协议。

(三)开发建设单位在办理规划用地许可证的同时,携带证明、申报材料向县地名办提出建筑物、住宅小区命名、更名的申请,领取“建筑物标准地名命(更)名审批表”并如实填报,民政部门核发《县标准地名地址确认函》。

(四)开发建设单位编制新建城镇居住修建性详细规划、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。配建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,报县行政审批部门和县自然资源规划部门审批。

(五)在新建住宅小区规划设计方案审查时,自然资源和规划和行政审批部门应对配建养老服务设施建设工程规划设计方案同步开展业务审查。对未将配建养老服务设施工程内容纳入规划设计方案的施工图,不得通过审查,不予核发建设工程规划许可证。

(六)因特殊情况需要调整配建养老服务设施规划设计方案的,承担配建任务的建设单位应按原程序向自然资源和规划部门报审,自然资源和规划部门按程序依法予以审批。建设单位不得擅自变更配建养老服务设施设计内容。

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,县自然资源和规划部门应当组织开展排查,分类实施整改。

(一)具备调整规划条件的,规划设计方案和调整由县行政审批局牵头办理,及时组织县自然资源和规划等部门调整规划设计方案,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)不具备调整规划条件的,县自然资源和规划部门应当会同住房和城乡建设部门,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小区,县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)开发建设单位应当按照设计方案实施,确保配建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,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。

(二)由行政审批局牵头,组织县自然资源和规划等相关部门对社区养老服务设施建设是否符合规划条件进行核实,并出具相关核实认可文件。未经规划核实或者经核实不符合规划条件的,不予核发建设工程竣工规划核实认可文件。

(三)竣工验收阶段,联合验收牵头部门应当通知民政部门参与联合验收。配建社区养老服务设施验收不合格的,牵头验收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次组织验收。平顺县养老综合服务中心

(四)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小区,在无法按照第七条规定整改的情况下,乡镇人民政府应当按照《山西省社区居家养老服务条例》第十一条规定,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,乡镇人民政府应当通过新建、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。县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。

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,主要出入口可单独设置;安排在建筑的二层(含二层)以上的,应当设置无障碍电梯;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。

第四章 验 收

第十一条 产权归政府的社区养老服务设施,开发建设单位应当自城镇居住项目竣工验收合格之日起3个月内,应当会同县级民政部门对社区配建养老服务设施一并申请不动产登记,由开发单位建设无偿移交项目所在地乡镇人民政府用于养老服务,不动产权利归项目所在地乡镇人民政府。

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县级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。

第十三条 县级民政部门应当对社区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SX区划代码—设施代码,(如平顺县为SX140425-0001)。

1. 竣工验收阶段,自然资源和规划部门应对配建养老服务设施建设的配置情况进行核实。对未经核实或者经核实未按规划要求配建养老服务设施的新建住宅小区项目,不得核发建设工程竣工规划条件核实证明。

2. 住宅小区配建养老服务设施应按照通过审查的施工图设计文件实施,履行基本建设程序,建设单位严格按照现行有关技

术规范管理项目,完工后邀请项目所在地民政部门参与竣工验收,并出具书面意见,向住建部门履行工程竣工验收备案程序。

3.承担配建任务的建设单位应将住宅小区配建养老服务设施纳入工程验收范围,对存在配建养老服务设施缓建、缩建、停建、不建等问题的住宅小区,在整改没有到位之前,建设单位不得组织竣工验收;整改不到位的,住房和城乡建设部门不得进行验收备案。

第五章 交 付

第十四条 产权归政府的社区养老服务设施,乡镇人民政府和民政部门应当通过公开竞争、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。

第十五条 产权不归政府的社区养老服务设施,乡镇人民政府和民政部门应当加强日常指导和监督管理,确保用于开展养老服务。

第十六条 民政部门具体负责指导配建养老服务设施的运营管理,在保证公共服务性的基础上,为老年人提供方便可及、安全可靠的普惠养老服务。可调动社会力量参与运营管理的积极性,采取“公建民营”模式运营,提高服务质量和效益。实施“公建民营”的配建养老服务设施,应打破以价格为主的筛选标准,综合

从业信誉、服务水平、可持续性质量指标,引进专业养老运营企业、机构,早期介入、全程参与项目工程建设,探索开展连锁化、品牌化、专业化运营,提升养老服务质量水平。

第十七条 运营方应当坚持以老年人需求为导向,按照《平顺县农村老年人日间照料中心管理及考核办法》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。

第十八条 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

第十九条 开发建设单位未按照规定配建社区养老服务设施将城镇居住建设项目交付使用的,或者未按照规定将配建社区养老服务设施及有关建设资料全部无偿移交所在地县级民政部门的,由住房和城乡建设部门或者负责实施执法的部门依据《山西省社区居家养老服务条例》第三十二条规定,责令改正,并处社区居家养老服务设施建设工程造价一倍以上三倍以下罚款。

第二十条 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,由民政部门或者负责实施执法的部门依据《山西省社区居家养老服务条例》第三十三条规定,由县级以上人民政府民政部门责令限期改正,有违法所得的,没收违法所得;逾期不改正的,处配套养老服务设施建设工程造价一倍以上五倍以下的

罚款。

第七章 附 则

第二十一条 本办法由平顺县民政局、平顺县自然资源局、平顺县住房和城乡建设管理局、平顺县发展和改革委员会、平顺县行政审批服务管理局负责解释,自2023年12月1日起施行,有效期至2026年12月31日。