

潍坊市民政局
潍坊市自然资源和规划局
潍坊市住房和城乡建设局
潍坊市行政审批服务局

文件

潍民字〔2021〕23号

关于印发《潍坊市城镇居住区配套养老服务设施规划、建设、移交和管理使用办法》的通知

各县市区（市属各开发区）民政局、自然资源和规划局、住房和城乡建设局、行政审批服务局：

为进一步规范城镇居住区配套养老服务设施的规划、建设、移交和管理使用工作，经市民政局、自然资源和规划局、住房和城乡建设局、行政审批服务局共同研究制定了《潍坊市城镇居住区配套养老服务设施规划、建设、移交和管理使用办法》，现印

发给你们，请结合实际遵照执行。

潍坊市
潍坊市 局



潍坊市自然资源和规划局



潍坊市住房和城乡建设局



潍坊市行政审批服务局



2021年3月19日

潍坊市城镇居住区配套养老服务设施 规划、建设、移交和管理使用办法

第一章 总 则

第一条 为加强城镇居住区配套养老服务设施的规划、建设、移交与管理使用，确保配建到位，管理使用规范有效，根据《山东省养老服务条例》、《山东省人民政府办公厅关于支持社区居家养老服务的若干意见》（鲁政办发〔2018〕18号）、《山东省人民政府办公厅关于推进养老服务发展的实施意见》（鲁政办字〔2019〕31号）等文件要求，制定本办法。

第二条 本办法适用于本市行政区域内城镇居住区（包括并不限于新建居住区和既有居住区）项目，以配建、购置、置换、租赁等方式配套养老服务设施的规划、建设、移交和管理使用工作。

第三条 本办法所称养老服务设施，是指为社区老年人提供基本公共养老服务的设施及承载服务设施的用房，包括街道综合养老服务机构、社区老年人日间照料中心、老年活动中心（站）、助餐点、助浴点等。

第二章 规 划

第四条 新建城镇居住区配建的养老服务设施用房应当符合

当地养老服务设施布局规划和社区服务体系规划建设，按照《城市公共设施规划规范》（GB 50442 - 2008）、《城镇老年人设施规划规范》（GB 50437 - 2007）和《城市居住区规划设计标准》（GB 50180 - 2018）等标准要求规划布局。

第五条 按照“统筹规划、均衡布局、分级设置”的原则，集中配置养老服务设施，避免出现分布小而散，难以使用的情况。凡新建城镇居住区按每百户不少于20平方米的标准配套建设社区养老服务用房，并具有独立产权。多个占地面积较小的居住区，可以按照当地政府（或民政部门）在城镇居住用地划拨或出让前提出的养老服务设施配建意见，统筹配置社区养老服务设施。对新建城镇居住区规模1000户以上的，原则上与社区服务中心一并考虑规划建设，服务人口较多的可单独建设；规模在1000户以下的，原则上在社区服务中心按标准留足养老服务用房。对规划集中连片开发的居住区，可统筹规划建设一处大型综合养老服务设施，分期建设的应将配建的养老服务设施安排在首期项目。对既有小区按每百户不少于15平方米的标准配建，没有或现有设施达不到要求的，通过新建、改建、购置、置换、租赁等方式予以解决。对政府和企事业单位腾退用房、用地，适宜的要优先用于社区养老服务。

第六条 自然资源和规划部门在提出居住用地规划条件时，应根据控制性详细规划、公共服务设施专项规划、养老服务设施建设专项规划要求，同步提出配建养老服务设施的相关要求，对

独立占地的养老服务设施要明确地块位置、指标等，对非独立占地的要明确选址、建设标准等要求，不得随意调整。

第七条 社区养老服务设施由土地使用权取得人负责出资或无偿全过程代建。城镇居住用地划拨或出让前，民政部门对配建养老服务设施的建设要求、无偿移交等方面提出明确意见，自然资源和规划部门应将规划条件、建设要求、无偿移交及受让人与当地政府（或民政部门）签订《潍坊市城镇居住区配套社区养老服务设施建设移交协议书》（附件1），一并作为土地划拨或出让的前提条件，告知土地使用人，并纳入划拨决定书或土地出让合同。

第八条 自然资源和规划部门应将养老服务设施配建纳入建设项目并联审批程序，对新建城镇居住区建设工程规划设计方案审查时，应当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不得通过审查。

第九条 住房和城乡建设部门应将养老服务设施配建纳入建设项目多图联审程序，对养老服务设施施工图进行审查，不符合建设要求的，在核发建设工程施工图设计文件审查合格书时不予通过。

第十条 配建养老服务设施的选址要求：

（一）应选择市政设施条件较好、位置适中、方便居民特别是老年人出入、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。

(二) 应与社区卫生、文化、教育、体育健身、残疾人康复等基本公共服务设施统筹规划。要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，周边环境美化。

(三) 独立建设的养老服务设施，应不超过三层，主朝向向南。与其他公共服务设施统筹规划设置时，应安排在建筑的三层以下，且不得安排在建筑的地下层、半地下层和夹层。主要出入口应单独设置，同时应配建无障碍设施。

(四) 老年人居住用房和主要公共活动用房应布置在日照充足、通风良好的地段，居住用房冬至日满窗日照不宜小于 2h。公共配套服务设施宜与居住用房就近设置。

(五) 应与污染源、噪声源及危险品生产、储存等区域保持合理间距，确保设施环境安全。

(六) 出入口前的道路设计应便于人车分流的组织管理，并应满足消防、疏散及救护等要求，同时应设有可停车周转的场地，保证救护车辆就近停靠。出入口处应当设置机动车及非机动车停车场地，便于老年人及居民使用。

第三章 建 设

第十一条 开发建设单位应按照《老年人居住建筑设计规范》(GB 50340 - 2016)、《老年人照料设施建筑设计标准》(JGJ 450—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》(GB 50763 - 2012)、《建筑设计防火

规范》（GB50016 - 2014）等建筑标准和技术规范要求，设计配建社区养老服务设施。

第十二条 开发建设单位配套建设社区养老服务设施，应当与住宅建设项目同步规划、同步建设、同步验收、同步交付使用。自然资源和规划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，未经核实或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。

第十三条 新建城镇居住区配套养老服务设施应按照通过审查的施工图设计文件实施，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、无障碍等设施齐全。未按规定要求配建或设计标准不达标的，住房和城乡建设部门不予办理单体建筑竣工验收备案。

第十四条 房地产测绘机构在建筑面积预测、实测时，要对养老服务设施单独列项，并在测绘成果报告中注明其位置和面积。不得将社区养老服务设施用房计入公摊的公共建筑面积。

第十五条 住房和城乡建设部门应组织建设工程质量安全监督机构，按照经审查合格的建筑工程施工图对办理了施工许可证的配套养老服务设施建设情况进行监督，并将建设情况纳入建设工程质量监督报告。

第十六条 新建城镇居住区工程验收阶段，开发建设单位应将配建的养老服务设施纳入工程验收范围，民政部门参与联合验收。验收合格的，参与联合验收的部门共同签署验收合格意见

书；验收不合格的，由参与联合验收的相关部门提出具体整改意见，建设单位整改完成后提交复验申请，相关验收部门再行验收。

第十七条 城镇居住区配套建设的社区养老服务设施因城市拆迁或其他原因无法保留或改变用途的，由相关单位在本区域内提供不少于同等面积的养老服务用房。

第四章 移 交

第十八条 新建城镇居住区项目验收合格后，开发建设单位应当按照配建协议和有关文件规定，3个月内将设施及有关建设资料全部无条件移交所在地县级民政部门，并将养老服务设施用房不动产权转移当地政府（或民政部门）。建设单位未按照规定建设配套社区养老服务设施将城镇居住区建设项目交付使用的，或者未按规定将配建社区养老服务设施用房及有关建设资料全部无条件移交所在地县级民政部门的，由住房和城乡建设部门责令限期改正；逾期不改正的，处配套社区养老服务设施建设工程造价二倍以上五倍以下罚款，记入企业信用档案，向社会公布。对列入联合惩戒的，自然资源和规划部门限制其参加土地“招拍挂”活动。

第十九条 自然资源和规划、住房和城乡建设、民政部门要按照国家、省、市有关政策法规要求，建立完善“四同步”机制，在规划审批、土地出让、竣工验收、设施移交等方面严格把

关，确保社区养老服务设施用房规划、建设、移交到位。社会组织登记机关依法依规对符合条件的社区养老服务设施办理法人登记。

第二十条 既有居住区通过新建、购置、置换、租赁等方式配置的社区养老服务设施，在配置达标后与所在地县级民政部门办理移交手续，由县级民政部门统一登记管理使用。

第五章 管理与使用

第二十一条 县级民政部门应当将接收的配套建设或配置的社区养老服务设施用房统一登记造册，通过公开竞争等方式，无偿或低偿委托专业养老服务组织运营。

第二十二条 非经法定程序，不得改变养老服务设施用房的用途。对擅自改变依法规划建设或者配置的社区养老服务设施用房使用性质的，由县级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，处五万元以上十万元以下罚款；情节严重的，处十万元以上三十万元以下罚款。

第二十三条 各县（市、区）要加强对社区养老服务设施配建工作的组织领导，民政、自然资源和规划、住房和城乡建设、行政审批服务部门要认真履行职责，明确任务和分工，加强配合和协调，强化督导检查，切实把配建社区养老服务设施用房的各项工作落到实处。各县（市、区）属地规划、建设、移交和管理使用主管部门要建立健全工作情况统计台账，可委托第三

方专业机构开展相关检查和评估工作。

第六章 附 则

第二十四条 本办法由潍坊市民政局、自然资源和规划局、住房和城乡建设局、行政审批服务局负责解释，自2021年3月19日起实施，有效期至2026年3月18日。执行期间，如遇部门职能调整，权随责走，任务随之调整。

第二十五条 各县（市、区）依照本办法制定实施细则。

- 附件：1. 潍坊市城镇居住区配套养老服务设施建设移交协议书（示范文本）
2. 城镇居住区配建养老服务设施工程资料移交清单
3. 城镇居住区养老服务设施用房移交证明书（示范文本）

附件 1

潍坊市城镇居住区配套养老服务设施 建设移交协议书

(示范文本)

编号：

项目名称：_____

甲方：_____ 县级民政部门

乙方：_____ (开发建设单位)

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)、《山东省养老服务条例》等精神，及住建部《老年人照料设施建筑设计标准》(JGJ450-2018)等规定，经双方协商，现就乙方负责建设并无条件移交的住宅小区配套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(户)。该居住项目共分_____期建设。

二、建设内容

(一) 配套养老服务基本情况

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。

（二）配套养老设施开工、竣工验收及交付时间

配套社区养老服务设施用房于_____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、配套养老设施建设标准

乙方同意按照国家法律、法规以及有关政策要求开展配套养老设施的建设工作，并达到以下要求：

（一）建设标准

1. 符合国家及省、市有关养老设施的建设规范和设计标准，建筑面积应在 200 平方米以上。
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，空间布局具有灵活性，预留可改造条件。
4. 配套养老设施的水、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. 配套养老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. 配套养老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. 配套养老设施、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养老设施的规划设计方案，甲方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养老设施的施工。

（二）乙方报审给自然资源和规划部门的配套养老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。

（三）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

（一）乙方承诺配套养老设施按本协议或有关规定与住宅同步设计、同步报批、同步建设、同步交付使用。

(二) 如有需要, 甲方将积极配合乙方办理配套养老设施建设相关手续。

六、监督检查

在项目建设期间, 甲方有权对配套养老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养老设施建设的, 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) 配套养老设施竣工后, 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。养老设施经验收合格后, 方可交用。

(二) 乙方应在工程验收备案之后____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配建养老服务设施交接手续。城镇居住区配套养老设施和相关资料(附件2)在移交时应一并无偿移交甲方, 并与甲方签署《城镇居住区养老服务设施用房移交证明书》(附件3)。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, 乙方须委托空气检测机构对配套养老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，造成配套养老设施的水、电、气、暖等设施未达到设计使用功能的，由乙方负责整改。

（五）配套养老设施移交前，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、抵押持有的配套养老设施，不得擅自改变配套养老设施的规划建筑使用性质。

（六）本协议约定的配套养老设施用房产权归当地政府（或县级民政部门）所有。双方办理交用手续后，乙方应全程配合甲方办理不动产登记手续。登记过程中，双方要承担应由各自承担的各项税费。

（七）在甲方接收配套养老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相关标准的，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）配套养老设施移交前的各项管理工作由乙方负责。

八、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，乙方未按协议约定期限完成配套养老设施建设的，或建成后未及时办理移交的，视为违约。

九、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、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养老设施的规划设计、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) 本协议适用于由乙方新建设的住宅小区配套养老设施项目，已建成住宅小区配套养老设施项目可参照使用。

(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，协议一式四份，甲、乙双方各执两份，具有同等法律效力。

(四) 履行本协议所涉及的国家、省、市相关法规、政策、规范、标准等如有调整时，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

项目建设监管单位（盖章）：

法定代表人或委托代理人签字：

经办人： 电话：

年 月 日

城镇居住区配建养老服务设施工程资料 移交清单

配建养老设施工程资料移交清单，主要包括以下材料：

1. 配建养老设施项目建设方案以及核准批复文件、专项预算批复等资料；
2. 配建养老设施规划许可证、施工许可证、土地证等材料；
3. 配建养老设施招投标相关材料，包括招标文件、投标文件、中标通知书、评标报告以及设计费、监理费、招标代理费等材料；
4. 配建养老设施施工合同、施工图纸、招标图纸、工程决算报告等材料；
5. 配建养老设施施工变更洽商、甲乙双方认价资料，以及竣工验收材料；
6. 配建养老设施施工监理相关材料；
7. 配建养老设施项目有关的其他材料。

附件 3

城镇居住区养老服务设施用房移交证明书

(示范文本)

配套养老 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	
	接收单位		年 月 日	
	项目建设是否符合建设标准		移交材料是否齐全	
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:	

