

LCCR-2023-0140001

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

文件

聊民发〔2023〕2号

关于印发《聊城市城镇居住区  
社区养老服务设施规划、建设、移交  
和使用管理办法》的通知

各县（市、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，市属开发区相关部门：

现将《聊城市城镇居住区社区养老服务设施规划、建设、移交和使用管理办法》印发给你们，请结合实际，认真抓好贯彻落实。



聊城市民政局



聊城市自然资源和规划局



聊城市住房和城乡建设局



聊城市行政审批服务局

2023年3月6日

(此件主动公开)

# 聊城市城镇居住区社区养老服务设施 规划、建设、移交和使用管理办法

## 第一章 总则

第一条 为落实城镇居住区社区养老服务设施规划、建设、移交和使用管理工作，促进居家社区养老服务发展，根据《关于推进基本养老服务体系建设的意见》（中办发〔2022〕2号）《山东省养老服务条例》《山东省民政厅 自然资源厅 住房城乡建设厅关于印发山东省城镇居住区社区养老服务设施规划、建设、移交和使用管理办法的通知》（鲁民〔2021〕83号）等有关法规政策规定，制定本办法。

第二条 本办法适用于聊城市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区社区养老服务设施的规划、建设、移交和使用管理工作。

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。主要包括：街道综合养老服务中心、社区老年人日间照料中心、养老服务站。

第四条 配建社区养老服务设施应当与城镇居住区同步规划、同步建设、同步验收、同步交付使用。

第五条 各级民政、自然资源和规划、住房城乡建设、行政审批等部门，应当按照职责分工，共同做好城镇居住区社区养老服务设施规划、建设、移交和使用管理工作。

## 第二章 规划

第六条 设区的市、县（市）人民政府民政部门应当会同自然资源和规划等部门，编制养老服务设施专项规划。

每个街道建有1处街道综合养老服务中心，建筑面积应不少于600平方米。

每个城市社区至少建有1处社区老年人日间照料中心，建筑面积应不少于300平方米。

新建城镇居住区按照每百户不少于20平方米且单处不少于200平方米的标准配建社区养老服务设施。

占地面积较小的居住区，可统筹多个小区规划配建社区养老服务设施。统筹配建时，应当结合小区密度、人口数量与分布状况等因素，参照《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）进行规划配建。

第七条 自然资源和规划部门提出新建城镇居住区项目用

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，同步提出配建社区养老服务设施要求。有关部门应当按照以下步骤将规划要求落实到位：

（一）住房城乡建设部门应当在房地产开发项目建设条件意见书中明确社区养老服务设施的建设标准、投资来源、产权归属、完成时限、移交方式等内容。自然资源和规划部门应将其纳入土地出让文件或划拨条件，作为土地使用权出让或划拨的条件，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、移交方式等内容。

（二）国有建设用地使用权竞得人签订《国有建设用地使用权出让合同》时，或划拨建设用地使用权人取得《划拨决定书》时，应当同时与县级民政部门签订《新建城镇居住区社区养老设施配建移交协议》（附件1），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。

（三）自然资源和规划部门审定新建城镇居住区修建性详细规划、行政审批部门审查直接编制建设工程设计方案的项目时，应当核实规划设计的社区养老服务设施是否符合规划条件、建设条件意见书，并通知民政部门参与并联审查。

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。

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。

5. 街道综合养老服务中心、社区老年人日间照料中心出入口应面向交通要道, 具备开放性功能, 便于为辖区老年人提供服务。

因特殊情况需要调整配建社区养老服务设施的, 自然资源

和规划部门、行政审批部门应当通知民政部门参与变更审查。未经审查同意，开发建设单位不得变更。

第八条 2018年6月份后未按照要求规划社区养老服务设施的新建城镇居住区，市、县（市、区）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，市、县（市、区）自然资源和规划部门应当及时组织调整规划设计方案，将社区养老服务设施列入规划条件，按照本办法前述要求实施。

（二）不具备调整规划条件的，市、县（市、区）自然资源和规划部门应当会同住房城乡建设部门，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

第九条 住房城乡建设等部门应当会同有关部门，做好已规划社区养老服务设施的新建城镇居住区施工管理、竣工验收等工作。

（一）住房城乡建设部门应当督促开发建设单位按照设计方案实施，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）自然资源规划部门应当对社区养老服务设施是否符合规划条件进行核实。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，联合验收牵头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行组织验收。建设单位在申请“房屋市政工程竣工验收备案（含人防、方案、消防）”时提供的竣工验收报告中应当包含民政部门出具的社区养老服务设施验收合格意见、《新建城镇居住区社区养老设施配建移交协议》等有关资料，资料不全的，不予核发竣工验收备案证书。

（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。

第十条 对分期开发的新建住宅小区项目，配建的社区养老服务设施应安排在首期，且不得拆分。对于确实无法安排在首期的项目，配建社区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。

第十一条 未配建社区养老服务设施或者配建设施不符合规定要求的既有城镇居住区，县（市、区）人民政府应当根据《山东省养老服务条例》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。

住房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。

#### 第四章 移交

第十二条 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区项目竣工验收合格之日起3个月内，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。

开发建设单位办理居民小区不动产首次登记时，应当会同县级民政部门对社区养老服务设施一并申请不动产登记。县级民政部门应当将接收的有关建设资料按照“一设施、一档案”要求，建立专门档案长期保存管理。

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 SQ 区划代码—设施代码（如聊城市东昌府区为 SQ371502-000X）。

## 第五章 使用

第十四条 产权归政府的社区养老服务设施，县级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。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 运营方应当坚持以老年人需求为导向，按照《山东省社区养老设施管理与运行规范》（DB37 / T3777-2020）等标准和要求，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。

第十六条 县级以上民政部门应当加强对社区养老服务设施运营和服务情况的监督管理，规范服务行为，提升服务质量。

第十七条 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

第十八条 《山东省养老服务条例》施行后未按照规定标准规划配置社区养老服务设施的，依据《山东省养老服务条例》第七十二条规定，对直接负责的主管人员和其他直接责任人员依法给予处分。

第十九条 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。县级民政部门应当与产权归属单位签署协议，约定养老服务设施用途以及开始运营的时间，加强日常指导和监督管理，确保用于尽快开展养老服务。

第二十条 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区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，由住房城乡建设部门或者负责实施执法的部门依据《山东省养老服务条例》第六十七条规定，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的罚款。

第二十一条 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《山东省养老服务条例》第六十八条规定，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的罚款；情节严重的，处十万元以上三十万元以下的罚款。

## 第七章 附则

第二十二条 本办法由市民政局、市自然资源和规划局、市住房和城乡建设局、市行政审批服务局负责解释，自2023年4月10日起施行，有效期至2028年4月9日。

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（市、区）可依照本办法制定实施细则。如各县（市、区）部门职责划分与市级部门职责划分不一致的，相关权责、任务以实际情况为准。

## 附件 1

# 聊城市住宅小区配套社区养老服务设施 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: \_\_\_\_\_ (住宅小区开发建设单位)

根据《山东省养老服务条例》《山东省城镇居住区社区养老服务设施规划、建设、移交和使用管理办法》(鲁民〔2021〕83号)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偿移交的住宅小区配套养老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）配套养老设施基本情况

根据《国有建设土地使用权出让合同》或《划拨决定书》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，位于项目第\_\_\_\_\_期。

### （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。

### 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，建筑面积不低于每百户 20 平方米且单处建筑面积不少于 200 平方米。
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，空间布置具有灵活性，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）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、行政审批服务部门的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。

（二）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许可审批部门同意，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。

## 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与甲方办理配建养老服务设施交接手续。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《社区养老服务设施用房移交证明书》(附件3)。

(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设使用性质。

（六）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聊城市的相关标准，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。

（七）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

## 附件 2

### 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

## 社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		开工日期	
	占地面积		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
	接收单位		年	月
	项目建设是否符合标准		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:	

## 聊城市社区养老服务设施信息登记表

基本信息		
设施名称:	设施编号:	登记日期:
建设地址:	建筑面积 (m <sup>2</sup> ):	床位数 (张):
覆盖小区:		
产权信息		
产权归属:	产权方联系人及联系方式:	
建成日期:		
产权档案: (可添加附件)		
运营信息		
运营方名称:	运营状态:	负责人姓名 及联系方式:
运营日期:	运营协议期限:	
服务项目: (可后附证明材料)		



---

聊城市民政局办公室

2023年3月6日印发

---