

莆田市涵江区人民政府办公室文件

涵政办〔2019〕4号

莆田市涵江区人民政府办公室关于加强涵江区住宅区配建养老服务设施建设、移交与管理工作的通知

各乡镇、街道、管委会，区直有关单位：

为规范住宅区配建养老服务设施的建设、移交与管理工作，确保配建养老服务设施能够为老年人提供优质方便的服务，根据《福建省老年人权益保障条例》《福建省人民政府办公厅关于加快推进居家社区养老服务十条措施的通知》（闽政办〔2017〕67号）、《中共莆田市委 莆田市人民政府印发〈关于加快养老事业发展的实施意见〉的通知》（莆委发〔2017〕14号）等文件精神，经区政府研究同意，现将有关要求通知如下：

一、适用范围

本通知适用于涵江区行政区域内住宅区配建养老服务设施的建设、移交和管理工作的。

二、配建养老服务设施的要求

（一）规划布局要求

1. 住宅区配建的养老服务设施应当符合当地养老服务设施布局规划，按照《城市公共设施规划规范》(GB 50442)、《城镇老年人设施规划规范》(GB 50437)和《城市居住区规划设计规范》(GB 50180)等标准要求进行规划。

2. 按照新建住宅区每百户（不足百户按百户计算，下同）不少于 20 平方米、已建成住宅区每百户不少于 15 平方米的标准配建养老服务设施。不得将养老服务用房计入公摊的公共建筑面积。新建住宅区配建的养老服务设施，与住宅同步规划、同步建设、同步验收、同步交付；已建成住宅区现有养老服务设施未达到标准要求的，各乡镇（街道、管委会）要通过购买、置换、租赁、调剂等方式予以配备。各乡镇（街道、管委会）可结合实际情况自行制定更高配设标准。2020 年，城市社区每万人拥有养老服务设施达到 500 平方米以上。

3. 大型新建住宅区项目可以适当分散布局，小型新建住宅区项目可在相邻附近适当集中配置。各乡镇（街道、管委会）要结合实际，明确需要分散布局或集中配置的新建住宅区规模，避免出现设施分布小而散，难以满足使用管理需要的情况。已建成住宅区配建的养老服务设施也应以适当集中配置为原则。

4. 配建的养老服务设施选址应选择区政设施条件较好、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。

5. 配建的养老服务设施应与社区卫生、文化、教育、体育健身、残疾人康复等基本公共服务设施集中或邻近设置，以提高设施服务和利用效率。要根据各类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。与其他综合管理服务设施结合设置时，应安排在建筑的低层，有条件的主要出入口可单独设置，安排在建筑的二层(含二层)以上应设置无障碍电梯，但不得安排在建筑的地下层、半地下层和夹层。

6. 配建的养老服务设施的主要功能用房应建设在日照充足、通风良好的位置，并满足有关规范规定的日照时数要求；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。

7. 配建的养老服务设施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，保证救护车就近停靠。出入口处应当设置非机动车停车场地，便于老年人及居民使用。

(二) 设计要求

建设单位应按照《老年人建筑设计规范》(JGJ 122)、《养老设施建筑设计规范》(GB 50867)、《社区老年人日间照料中心建设标准》(建标 143)、《无障碍设计规范》(GB50763)等标准规范的要求，参照《福建省民政厅关于印发〈福建省社区居家养老服务照料中心星级评定暂行办法〉的通知》(闽民福〔2017〕66号)、《福建省民政厅关于组织开展农村幸福院星级评定工作的通知》

(闽民福〔2017〕103号)等文件要求,设计配建养老服务设施。

三、配建养老服务设施的建设前期工作

(一)区规划分局在编制控制性详细规划时应把养老服务设施专项规划纳入控制性详细规划内容,同时应根据相关规范明确养老设施建设规模,并征求区民政局意见,区民政局对配建养老服务设施的规划内容提出明确意见。区规划分局应按控制性详细规划要求将养老服务设施配置规模在规划条件中明确。

(二)区国土分局在国有建设用地使用权供应前,各乡镇(街道、管委会)应拟定关于配建养老服务设施的用地位置、面积、建设规模、标准和建设时序、验收交付、产权归属及移交、违约责任等具体要求的《关于XXX地块无偿配建养老服务设施协议书》(以下简称《配建协议书》),区国土分局在地块出让或划拨时将《配建协议书》作为国有建设用地使用权出让合同或划拨决定书的组成部分。

(三)区住建局负责项目工程质量监管,区民政局负责对养老服务设施配置情况进行监管。

四、配建养老服务设施的工程竣工验收

(一)新建住宅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,符合老年人生理需求,功能用房设置合理,水电气、无障碍等设施设备齐全。

(二)新建住宅区工程竣工验收阶段,项目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,由建设单位组织专业机构及区民政局参与验收,区民政局对符合建设功能要求的配建养老服务设施出具验收意见。

五、配建养老服务设施的移交

(一) 新建住宅区项目建设单位应当在交地之日起 24 个月内完成竣工验收后统一交由所在乡镇(街道、管委会)开展养老服务。

(二) 项目建设单位取得综合验收合格意见后,未按要求到所在乡镇(街道、管委会)办理配建养老服务设施移交手续的,区国土分局暂缓办理住宅区不动产登记手续。

(三) 配建养老服务设施所在乡镇(街道、管委会)与项目建设单位办理完移交手续后,应当尽快到区国土分局依法办理不动产登记手续,涉及不动产转移手续、费用由项目建设单位一并承担(包括建设所需要的各项规费)。

六、配建养老服务设施的运营管理

住宅区配建养老服务设施应注重充分调动社会力量参与运营管理的积极性,鼓励采取“公建民营”等模式,提高服务质量和效益。

(一) 配建的养老服务设施可由乡镇(街道、管委会)按规定选择具有一定资质的企业、社会组织作为运营方;也可在区民政局的监督指导下,采取品牌机构连锁运营的方式,选择具有广泛影响力和品牌效应的养老企业、社会组织作为运营方;也可跨区域捆绑打包,鼓励有实力的企业或社会服务机构跨县区规模化承接、连锁化运营养老服务设施。

(二) 实行社会化运营的养老服务设施必须做到产权清晰,保持设施设备等国有资产性质。运营方不得以国有资产进行抵押、融资、贷款。

(三) 配建的养老服务设施需优先接收有服务需求的特困、低保、失能及高龄等困难老年人。

(四) 实现社会化运营的养老服务设施,运营方在合同约定年限内拥有养老服务设施房屋及政府投资设施设备的使用权,独立运营、独立核算、自负盈亏、独自承担安全管理责任,负责设施设备的日常管理和维护。

七、加强配建养老服务设施的监督管理

(一) 区政府将加强配建养老服务设施建设的组织领导,建立由政府分管领导任组长,区民政局、发改局、国土分局、规划分局、住建局等部门以及乡镇(街道、管委会)组成的工作机制,明确任务和分工,加强配合和协调,及时监管并依法处理不按规定规划、建设、验收、移交配建养老服务设施的违法违规行为,切实把各项工作落到实处。

(二) 各乡镇(街道、管委会)应根据实际情况,制定出台实施细则,统筹养老服务设施建设、移交、运营管理等事宜。

莆田市涵江区人民政府办公室

2019年2月12日

(此件主动公开)

莆田市涵江区人民政府办公室

2019年2月12日印发
