

湘西土家族苗族自治州民政局
湘西土家族苗族自治州自然资源和规划局 文件
湘西土家族苗族自治州住房和城乡建设局

州民发〔2021〕12号

湘西自治州民政局
湘西自治州自然资源和规划局
湘西自治州住房和城乡建设局
关于印发《湘西州新建住宅小区养老服务用房
建设管理办法》的通知

各县（市）民政局、自然资源局、住房和城乡建设局，湘西州高新区社会事务局、自然资源与规划分局、住房和城乡建设局（区人防办）：

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）《湖南省人民政府办公厅关于推进养老服务高质量发展的实施意见》（湘政办发〔2020〕59号）《湘西自治州人民政府关于加快发展养老服务业的实施意见》（州政发〔2015〕

18 号)文件精神, 结合我州工作实际, 湘西州民政局、湘西州自然资源和规划局、湘西州住房和城乡建设局制定了《湘西州新建住宅小区养老服务用房建设管理办法》, 现印发给你们, 请认真遵照执行。



湘西自治州自然资源和规划局 湘西自治州住房和城乡建设局

2021 年 2 月 26 日

湘西州新建住宅小区养老服务用房建设 管理办法

第一条 为有效解决居民住宅小区配套建设养老服务用房（以下简称“养老用房”）问题，明确相关责任，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）《湖南省人民政府办公厅关于推进养老服务高质量发展的实施意见》（湘政办发〔2020〕59号）《湘西自治州人民政府关于加快发展养老服务业的实施意见》（州政发〔2015〕18号）等文件精神，结合本州实际，制定本办法。

第二条 本办法适用于城市规划区及县（市）区城市规划区内新建住宅小区配套的养老用房规划、建设、管理工作。

第三条 住宅小区养老用房是指为住宅小区老年人提供生活照料、助餐助行、文化娱乐、精神慰藉等服务的场所。

第四条 民政部门是住宅小区养老用房的主管部门。自然资源主管部门、住房和城乡建设部门按照各自职能负责住宅小区配套养老用房的规划和建设监管。

第五条 新建住宅小区应将养老用房纳入公共服务配套用房计划，凡新建居住（小）区，人口少于0.5万的，配建建筑面积不得低于150平方米，人口大于0.5万的，配建建筑面积不得低于350平方米。已建成居住（小）区无养老服务设施或现有设施未达到规划和建设指标要求的，要按每千户室内为老服务场所不

低于150平方米、室外老年人活动场所不低于300平方米的标准，通过购置、置换、租赁等方式开辟养老服务设施，支持盘活利用存量资源改造为养老服务设施，保证老年人就近养老需求。

第六条 养老用房应与住宅小区建设同步规划、同步建设、同步验收、同步交付使用。

1. 自然资源主管部门在住宅小区土地供应时，应依据详细规划及《城市居住区规划设计标准》，将养老用房配建指标作为出让地块的规划条件，纳入土地招拍挂条件及土地出让合同内容，并在合同中约定养老用房的移交方式；严格审查新建住宅小区的建设工程设计方案，对不符合规划条件、养老服务设施规划设计标准要求的，不予核发建设工程规划许可证，不予通过规划核实。

2. 新建住宅小区进行建设工程规划建筑设计时，应当按规划条件要求设置养老用房，并标注具体位置、建筑面积。因特殊情况需要调整配套养老用房建设的，应征求民政部门意见，并报自然资源主管部门批准，未经批准，建设单位不得擅自变更。

3. 住房和城乡建设部门在施工图审查时应对新建小区配套养老用房进行把关，未纳入配套建设的，不得进行施工图审查备案。

4. 对分期开发的新建住宅小区项目，养老用房建设一般应安排在首期，且不得拆分；对无法安排在首期配建的项目，应在小区建设总体竣工验收前同步建设完成。

5. 工程竣工验收牵头部门应将新建住宅小区养老用房纳入

公共服务配套用房进行联合验收，民政部门应参与竣工验收工作。对存在配套养老服务设施缓建、缩建、停建、不建和未办理移交手续等问题且未整改到位的，不得组织竣工验收。在项目养老用房产权移交环节，建设单位应当按照出让合同约定的移交方式，自竣工验收合格之日起三个月内将养老服务设施及有关建设资料全部无偿移交所在县市区人民政府，由民政部门统筹使用并履行监管职责，确保养老服务用途。

第七条 开发建设单位应按照《城市居住区规划设计标准》（GB50180-2018）《老年人照料设施建筑设计标准》（JGJ450-2018）《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》（GB50763-2012）等标准规范及建设用地规划条件的要求，设计配建养老用房。

第八条 新建住宅小区养老用房属公益性公共服务配套设施，由开发建设单位负责建设，项目验收合格后移交县（市）区民政部门管理，产权归所在县（市）区人民政府（管委会）所有，产权登记由开发建设单位在申请房屋所有权初始登记时一并办理。住宅小区养老用房建设审批及报建涉及的相关规费按城市公共服务设施建设规定予以减免。

第九条 房地产测绘机构应当对养老用房独立测量、计算面积，其面积不计入分摊的共用建筑面积，并在《房地产测绘成果报告书》中标注“老年人日间照料中心”“老年服务站”“老年服务中心”等字样并在现场进行统一挂牌识别。

第十条 新建住宅小区养老用房运营可由养老机构、企业和
社会组织承担。鼓励社会诚信度高的专业养老服务机构、物业公
司、家政公司等参与运营和开展连锁服务。

第十一条 新建住宅小区配建的养老用房只能用于养老服
务，不得转让、抵押或挪作他用，任何单位和个人不得占用或改
作他用。有以上行为的，由县（市）区人民政府（管委会）责令
限期改正或收回小区养老用房，并依法追究相关责任人责任。

第十二条 养老用房宜与社区卫生、文化、体育等其他服务
设施的功能相衔接，提高使用率，发挥综合效益。

第十三条 本办法由州民政局、州自然资源和规划局、州住
房和城乡建设局负责解释。

第十四条 本办法自 2021 年 2 月 26 日起施行。

湘西自治州民政局办公室

2021 年 2 月 26 日印发