附件1

城市居住区配套建设养老服务设施实施细则

1. 总则

第一条 为规范新建居住（小）区和已建成居住（小）区养老服务设施配套建设工作，根据中央和省委、省政府关于配套养老服务设施的决策部署，按照《中共安徽省委 安徽省人民政府关于印发〈安徽省加强新时代老龄工作实施方案〉的通知》《中共安徽省委办公厅 安徽省人民政府办公厅关于印发〈安徽省促进养老托育服务健康发展实施方案〉的通知》要求，制定本实施细则。

第二条 本实施细则适用于安徽省行政区域内城市居住（小）区配套养老服务设施的规划、建设、验收、交付等工作。

第三条 本实施细则所称的养老服务设施是指为社区养老、居家养老的老年人提供餐饮服务、个人护理、保健康复、文化娱乐等功能的日托及上门照护等服务的场所。包括老年人日间照料中心、养老服务（指导）中心（站）等。

第四条 新建居住（小）区按照每百户不得低于30平方米、单体面积不得低于350平方米的标准配套建设养老服务设施，已建成居住（小）区按照每百户不得低于20平方米标准配置养老服务设施。

第五条 占地面积较小的住宅小区，可统筹多个小区规划配建养老服务设施。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，按照“5分钟社区生活圈”进行统筹规划配建。

第六条 老城区和已建成居住（小）区，养老服务设施不足的，可通过补建、购置、置换、租赁、改造等方式予以解决，或在相邻新建项目内予以补足。

1. 同步规划

第七条 市、县民政部门应当依据国土空间总体规划要求，按照国家、省有关标准规范规定，遵循“统筹规划、均衡布局、分级设置”的原则，组织编制养老服务设施专项规划，合理设置养老服务设施。发展改革部门负责将依法批准的专项规划主要内容纳入国民经济和社会发展规划。自然资源部门负责将依法批准的专项规划纳入同级国土空间基础信息平台，叠加到国土空间规划“一张图”上（数据格式与国土空间规划“一张图”保持一致)，其主要内容纳入到详细规划中。（民政、发展改革、自然资源部门按职责分工负责）

第八条 新建居住（小）区项目土地使用权出让前，自然资源部门应当通知同级民政部门，就养老服务设施的面积、建设标准、移交方式等提出建设条件意见，由自然资源部门纳入土地出让方案、土地出让公告，并在《国有建设用地使用权出让合同》中明确。（自然资源、民政部门按职责分工负责）

第九条 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，应当同时与县级民政部门签订新建居住（小）区项目养老服务设施移交协议，明确建设内容、建设标准、开(竣)工期限、移交方式、违约责任等内容。（自然资源、民政部门按职责分工负责）

第十条 社区养老服务设施宜与基本公共服务设施统筹规划，相对集中设置，方便使用。应当安排在建筑低层部分，有独立的出入口，二层及以上的应当设置无障碍电梯或者无障碍坡道；不得配置在地下层、半地下层、夹层、架空层、顶楼、阁楼、车库，不得分散配置。单独选址的，应当选择位置适中、方便老年人及居民进出、便于服务区域内老年人的地段。（民政、自然资源部门按职责分工负责）

第十一条 开发建设单位编制新建居住（小）区项目修建性详细规划、建设工程设计方案时，应当同步落实规划条件中养老服务设施的要求。自然资源部门审定新建居住（小）区项目修建性详细规划、审查建设工程设计方案时，应当核实规划设计的养老服务设施是否符合规划条件，并通知民政部门参与审查。因特殊情况需要在新建居住（小）区修建性详细规划、建设工程设计方案中调整配建养老服务设施的，自然资源部门应当通知民政部门参与变更审查，并依法履行方案变更程序。未经审查同意，开发建设单位不得变更。（自然资源、民政部门按职责分工负责）

1. 同步建设

第十二条 居住（小）区配套建设养老服务设施，应当按照《老年人照料设施建筑设计标准》JGJ 450-2018、《建筑设计防火规范》GB 50016-2014（2018年版）、《城市居住区规划设计标准》GB 50180-2018、《建筑与市政工程无障碍通用规范》GB 55019-2021、《社区老年人日间照料中心建设标准》建标143-2010、《养老服务设施规划建设标准》DB34/T 3943-2021等标准规范要求进行设计。（住房城乡建设、民政部门按职责分工负责）

第十三条 将新建居住（小）区配套建设养老服务设施施工图设计文件纳入施工图审查范围，未经审查或审查不合格的不得使用。总建筑面积大于一千平方米的养老服务设施，建设单位应当将消防设计文件报送住房城乡建设部门审查。（住房城乡建设部门负责）

第十四条 开发建设单位应当按照审查合格的施工图设计文件和相关施工技术标准规范组织施工，确保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。对分期开发的新建居住（小）区项目，养老服务设施宜安排在首期进行建设，且不得拆分。（住房城乡建设、自然资源部门按职责分工负责）

第十五条 实施城市更新、棚户区改造、城镇老旧小区改造等项目中，统筹推进养老服务设施建设，补齐居住（小）区养老服务设施短板。（住房城乡建设、民政、自然资源部门按职责分工负责）

第十六条 利用现有空闲的厂房、酒店、学校、商业用房、社区用房等改造为居住（小）区养老服务设施的，可通过民政部门向县级人民政府申请“一事一议”，或建立常态化联审制度，综合民政、自然资源、住房城乡建设、消防救援机构以及设施所在乡镇（街道）等各方意见，作出决策。（民政部门负责）

1. 同步验收

第十七条 住宅小区配套建设养老服务设施，应与住宅小区整体同步验收，验收不合格的，不得交付使用。（住房城乡建设、自然资源、民政部门按职责分工负责）

第十八条 自然资源、民政部门应当对养老服务设施建设是否符合规划设计进行核实。未经规划核实或者经核实不符合规划设计的，不予核发建设工程竣工规划核实认可文件。（自然资源、民政部门按职责分工负责）

第十九条 竣工验收阶段，民政部门参与养老服务设施的竣工验收，对建设项目是否按照要求配建养老服务设施进行把关，对未按照要求配建的新建住宅小区项目，不予通过验收。住房城乡建设部门应当依法对养老服务设施进行消防验收、备案与抽查，总建筑面积大于一千平方米的养老服务设施，未经消防验收或消防验收不合格的，禁止投入使用。（住房城乡建设、民政部门按职责分工负责）

1. 同步交付

第二十条 居住（小）区配套建设养老服务设施作为公共服务配套用房，由开发建设单位在竣工验收3个月内将配套建设养老服务设施和有关建设资料移交当地县(市、区）民政部门用于养老服务。开发建设单位在申请办理房屋所有权首次登记后，应按照移交协议与当地民政部门共同申请养老服务设施不动产转移登记。不动产测绘机构在建筑面积预测、实测时，要按照规划批准文件对养老服务设施设置不动产单元，并在测绘成果报告中注明其位置（幢、单元、层次等）和面积。不得将养老服务设施计入公摊用的公共建筑面积。（民政、自然资源、住房城乡建设部门按职责分工负责）

第二十一条 新建住宅小区项目验收合格后，开发建设单位应按《国有建设用地使用权出让合同》《项目监管协议》约定，向项目所在地民政部门办理移交手续，签订《社区养老服务设施用房移交协议书》，并按规定完成移交手续，与民政部门签订《社区养老服务设施用房移交确认书》。（民政、自然资源部门按职责分工负责）

第二十二条 新建居住（小）区配建养老服务设施，必须在建设单位交付后1年内投入运营。民政部门应当将养老服务设施统一登记造册。鼓励采取“公建民营”等模式交由具有相应资质的专业化服务组织运营，根据老年人需求提供老年助餐、日间照料、文体娱乐、健康教育、上门服务等普惠性养老服务。（民政部门负责）

1. 监督检查

第二十三条 各地要加强养老服务设施配套建设工作的组织领导，住房城乡建设、民政、自然资源、发展改革等部门要结合本地实际，根据职责和分工，加强配合和协调，实现数据共享，及时监管查处不按规划配套、配套不达标、不履行交付配套设施约定等违法违规行为。（住房城乡建设、民政、自然资源、发展改革部门按职责分工负责）

第二十四条 各地要定期组织对居住（小）区配套建设养老服务设施情况进行督导检查，检查情况要及时通报。将养老服务设施配建率纳入省政府养老服务业目标考核和省民生工程考核。（住房城乡建设、民政、自然资源、发展改革部门按职责分工负责）

第七章 附则

第二十五条 本实施细则自2022年7月20日起实施。