

赣州市民政局
赣州市城乡规划局
赣州市国土资源局
赣州市房地产管理局

赣市民发〔2018〕1号

赣州市民政局 赣州市城乡规划局 赣州市国土资源局 赣州市房地产管理局关于印发赣州市新建住宅小区社区居家养老服务设施和社区管理服务用房的建设、移交与管理办法的通知

各县（市、区）民政局、城乡规划建设局、国土资源局、房管局，赣州经开区、蓉江新区社会事务管理局：

为规范我市新建住宅小区社区居家养老服务设施和社区管理服务用房的建设、移交与管理，确保配建的社区居家养老服务设施和社区管理服务用房能够为社区群众提供优质方便的服务

务，赣州市民政局、赣州市城乡规划局、赣州市国土资源局、赣州市房地产管理局共同制定了《赣州市新建住宅小区社区居家养老服务设施和社区管理服务用房的建设、移交与管理办法》，现印发给你们，请认真遵照执行。



赣州市民政局办公室

2018年1月24日印发

赣州市新建住宅小区社区居家养老服务设施和 社区管理服务用房的建设、移交与管理办法

第一章 总 则

第一条 为规范我市新建住宅小区社区居家养老服务设施和社区管理服务用房的建设、移交与管理，确保为社区群众提供优质方便的服务，根据《中共中央、国务院关于加强和完善城乡社区治理的意见》（中发〔2017〕13号）、《中共江西省委办公厅、江西省人民政府办公厅关于进一步加强城市社区居民委员会建设工作的意见》（赣办发〔2011〕8号）和《江西省民政厅、住房和城乡建设厅、国土资源厅关于印发江西省新建住宅小区配建社区居家养老服务设施和社区管理服务设施建设、移交与管理办法的通知》（赣民发〔2016〕23号）的相关规定，制定本办法。

第二条 本办法适用于本市行政区域内新建住宅小区（包括：新建住宅小区新建住宅和老城区连片改造居住区、棚户区）开发项目的社区居家养老服务设施和社区管理服务用房的建设、移交与管理。

第三条 社区居家养老服务设施是指老年服务中心（站）、老年活动中心（站）、托老所、社区老年人日间照料中心等；社区管理服务用房是指社区开展工作所需的办公、服务和活动用房。所有社区必须按照公共服务、专题服务、协商议事3大功

能区进行设置，公共服务区统一设置“一站式”服务厅和“一口式”便民代办点，专题服务区根据社区服务对象情况设置党员活动、社区教育、文体活动、托幼、青年空间、妇女之家、慈善超市等，协商议事区主要用于议事协商、民情恳谈、人民调解等。

第二章 配建要求

第四条 新建住宅小区项目配建社区居家养老服务设施和社区管理服务用房应当按照《城市公共设施规划规范》(GB50442-2008)、《城镇老年人设施规划规范》(GB 50437-2007)、《城市社区服务站建设标准》(建标 167—2014)、《中共赣州市委、赣州市人民政府关于加强社区建设工作的意见》(赣市字〔2014〕36号)、《赣州市人民政府关于加快发展养老服务业的实施意见》(赣市府发〔2014〕31号)以及《赣州市民政局等十一部门关于推进养老服务设施建设工作的通知》(赣市民字〔2016〕193号)的要求规划布局，原则上按照 2000—3000 户设置一个社区。由市、县两级规划建设部门牵头，国土、房产、民政部门及街道办事处(乡、镇政府)共同参与配合，对社区居家养老服务设施和社区管理服务用房选址、建设过程全程把关，确保如期交付使用。

第五条 新建住宅小区项目的社区管理服务用房，按照《赣州市城区 10 分钟便民生活圈专项规划》中的社区规划要求，选择其中 1 个中心小区，由开发建设单位按照每百户 30 平方米建

筑面积配建。即 500 至 1000 户的配建标准不少于 300 平方米，1001 至 2000 户的配建标准不少于 600 平方米，2001 至 3000 户的配建标准不少于 900 平方米，3001 至 4000 户的配建标准不少于 1200 平方，5000 户以上的配建标准不少于 1500 平方米。

第六条 新建住宅小区项目的社区居家养老服务设施，按照《赣州中心城市公共服务设施布局规划（2014-2030）》中的布点规划，以每百户不少于 20 平方米建筑面积配建；老城区连片改造居民区、棚户区和已建成居住（小）区按每百户不少于 15 平方米建筑面积配建社区居家养老服务设施，且单处用房面积不得少于 150 平方米，社区居家养老服务设施服务半径应小于 500 米。

第七条 建设单位对分期开发的新建住宅小区项目，配建的社区居家养老服务设施和社区管理服务用房应安排在首期，且不得拆分。对于确实无法安排在首期的项目，配建的社区居家养老服务设施和社区管理服务用房必须在住宅总规模完成 50% 之前同步完成。

第八条 社区居家养老服务设施和社区管理服务用房应设置在有单独通道通行的地上建筑一层或二层，且面向交通便利、便于开展服务和活动的位置；设置在二层的应按规范要求设置独立出入口；用房应结构规整、层高不小于 3 米，采光通风合理，符合办公建筑设计规范，应水、电、卫齐全，有固定电话和宽带网线接口。居家养老服务设施和社区管理服务用房不得

设置在地下层、半地下层或夹层。其中，居家养老服务设施的主要功能用房应建设在日照充足的位置，要满足有关规范规定的日照时数要求，并应与污染源、噪声源及危险品生产、储存等区域保持合理间距，入口处应当设置非机动车停车场地，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，便于老年人及居民使用。上述前置条件由规划主管部门在规划条件和规划审批中予以设定。

第九条 新建住宅小区配套社区居家养老服务设施和社区管理服务设施应严格按照设计文件实施，其中，墙体四白落地，水泥地面平整，门窗、厕所、水电气、无障碍等设施齐全，达到简单装修即可使用的标准。

第十条 对原配建的过于零散、面积小或设置在小区里没有单独通道等无法综合使用的居家养老服务设施和社区管理服务用房，由县级民政部门提出意见，经专业评估机构评估后，可通过等价置换、换租等方式调整，已交付使用的小区应将拟调整方案在小区公示。

第三章 配建程序

第十一条 县级民政部门要加强与当地规划、国土部门的沟通联系，并会同街道（乡、镇）根据居住人口、住家户户数、居民需求，结合小区布局、小区楼栋分布等情况提出社区居家养老服务设施和社区管理服务用房配建意见，分别提交给规划、

国土部门。

第十二条 规划部门在提出新建住宅小区项目拟供应地块规划条件时，应根据《赣州市城区 10 分钟便民生活圈专项规划》中的社区规划要求，结合民政部门和街道（乡、镇）意见，同步提出配建社区居家养老服务设施和社区管理服务用房的相关要求。

第十三条 国土部门在拟定国有建设用地使用权出让方案时，将规划部门确定的社区居家养老服务设施和社区管理服务用房配建位置、规模、设计标准等规划条件作为土地供应的前提条件，纳入出让公告和出让须知。同时写入《国有建设用地使用权出让合同》并予以执行。

第十四条 在编制住宅小区建设工程规划设计方案时，承担配建任务的项目建设单位应根据该小区建设工程规划设计方案确定的社区居家养老服务设施类型和社区管理服务设施要求，严格按照国家有关建设标准规范要求设计，同步编制配建社区居家养老服务设施和社区管理服务用房规划设计方案。并邀请新建住宅小区所在县级民政部门和项目所在街道办事处（乡、镇政府）进行指导。

第十五条 在新建住宅小区建设工程规划设计方案时，规划建设部门应当核查社区居家养老服务设施和社区管理服务用房是否符合规划条件，对不符合规划条件的工程规划设计方案不得通过审查，不予办理《建设工程规划许可证》。并在进行建

设工程规划许可时，在施工图中明确社区用房的建筑规模、设置位置。

第十六条 因特殊情况需要调整配建社区居家养老服务设施和社区管理服务用房规划设计方案的，承担配建任务的项目建设单位应与项目所在县(市、区)民政部门协商，取得民政部门同意变更意见后报当地规划部门审定。未取得项目所在民政部门同意意见的变更申请，规划部门不予受理。未经规划部门同意，建设单位不得擅自变更规划许可内容。

第十七条 在新建住宅小区建设工程设计方案审查时，建设部门应当核查社区居家养老服务设施和社区管理服务用房是否符合审查同意的建设工程规划设计方案和国家有关建设标准规范要求，对不符合审查同意的建设工程规划设计方案和国家有关建设标准规范要求的建设工程设计方案不得通过审查。

第十八条 因特殊情况需要变更配建社区居家养老服务设施和社区管理服务设施设计的，应经原审批部门审核同意，建设单位不得擅自变更社区居家养老服务设施和社区管理服务设施设计内容。变更设计内容如涉及调整建设工程规划设计方案的，应按新建住宅小区建设工程规划方案调整程序处理。变更设计不得有涉及降低国家有关建设标准规范要求的内容。

第十九条 项目完工后，承担配建任务的项目建设单位应将新建住宅小区配建社区居家养老服务设施和社区管理服务用房纳入工程验收范围，并邀请项目所在县(市、区)民政部门、

街道办事处（乡、镇）参与竣工验收。规划部门和民政部门对社区居家养老服务设施和社区管理服务用房配置情况进行规划核实，对未按规划要求配建社区居家养老服务设施和社区管理服务用房的新建住宅小区项目，不予核发《建设工程竣工规划核实合格意见单》。

第四章 移交与管理

第二十条 新建住宅小区项目配建社区居家养老服务设施和社区管理服务用房经验收合格，项目建设单位将社区居家养老服务设施和社区管理服务用房无偿移交给街道办事处（乡、镇）。移交的具体程序为：

1. 由建设单位出具《建设工程竣工规划核实合格意见单》；
2. 由建设单位与县级民政部门和街道办事处（乡、镇）签订《社区居家养老服务设施移交协议书》和《社区管理和服务用房移交协议书》，并为社区居家养老服务设施和社区管理服务用房交存首期专项维修基金后，将社区居家养老服务设施和社区管理服务用房相关资料移交给街道办事处（乡、镇），并于60日内完成移交工作；
3. 县级民政部门与建设单位签订居家养老服务设施和社区管理服务用房移交书后，报同级国资委（办）备案；
4. 建设单位提供相关资料，由街道办事处（乡、镇政府）向不动产登记部门申请办理不动产权证书，不动产登记部门应予免费办理；

5. 街道办事处(乡、镇政府)将社区居家养老服务设施和社区管理服务用房的相关资料交所在社区居委会,并由街道办事处(乡、镇政府)出具社区居家养老服务设施和社区管理服务用房交付使用通知书。

第二十一条 新建住宅小区建设单位取得《建设工程竣工规划核实合格单》后,凭与县级民政部门签订的《社区居家养老服务设施移交协议书》、《社区管理和服务用房移交协议书》,按本办法规定到不动产登记部门办理项目不动产权证书。未与县级民政部门签订《社区居家养老服务设施移交协议书》或《社区管理和服务用房移交协议书》的,不动产登记部门暂缓办理住宅小区不动产权证书。

第二十二条 社区居家养老服务设施和社区管理服务用房的首期住宅专项维修基金,由建设单位在移交前负责交清;续期住宅专项维修资金,由产权单位在续筹时负责交存。

第二十三条 社区居家养老服务设施和社区管理服务用房列入国有资产,产权归所在街道办事处(乡、镇),使用权归社区居委会。

第二十四条 县(市、区)民政部门或街道办事处(乡、镇)审查社区居家养老服务设施和社区管理服务用房建筑面积、位置与规划设计无误,项目规划验收合格后,应积极与建设单位做好移交工作,不得提其他附加条件阻碍建设单位移交社区居家养老服务设施和社区管理服务用房。

第二十五条 建设单位不得转让出售规划用途为社区居家养老服务设施和社区管理服务用房的房屋。居家养老服务设施应全部用于服务老年人，社区管理服务用房70%以上面积用于服务群众，30%以下面积用于社区办公，不得用于盈利为目的的商业用途，不得出租、转让。

第二十六条 新建住宅小区所在县(市、区)民政部门具体负责组织实施公建民营。实施“公建民营”社区居家养老服务设施，应采取公开招标方式，选择具有一定资质的企业、社会组织作为运营方，采取连锁经营的方式，统一服务标准，提升社区居家养老服务质量和水平。

第二十七条 新建住宅小区配建社区管理服务用房移交街道办事处(乡、镇)后，由街道办事处(乡、镇)交由社区居民委员会运营管理。并按照居民需求进行功能布局，确保配建的社区管理服务用房尽早投入使用。

第二十八条 房产部门测绘机构在建筑面积预测、实测时，要对社区居家养老服务设施和社区管理服务用房单独列项，并在测绘成果报告中注明其位置和面积，所在位置应在平面图中标明，不得将社区居家养老服务设施和社区管理服务用房计入公摊用的公共建筑面积。

第二十九条 社区居委会要加强对社区管理服务用房的日常维护和管理，所需经费从各级财政预算安排的社区管理经费中列支，保障社区管理和服务用房的正常使用；社区居家养老

服务设施原则上统一由政府采用“公建民营”模式引入社会力量进行运营管理。

第三十条 社区管理和服务用房门前只对外悬挂社区党组织、社区居民委员会和带“中国社区”标识的社区服务站三块牌子，准入社区的部门和单位如需挂牌，应集中统一悬挂在室内，社区居家养老服务设施应设置统一的标识牌。

第三十一条 县级民政部门、街道办事处(乡、镇)要加强对社区居家养老服务设施和社区管理服务用房使用情况的监督，定期排查可能存在的安全隐患，掌握设施的使用情况。对违规使用社区居家养老服务设施和社区管理服务用房的，要严肃追究有关人员的责任。

第五章 附则

第三十二条 本办法自下发之日起施行。