

楚雄州民政局
楚雄州自然资源和规划局
楚雄州住房和城乡建设局

文件

楚民发〔2021〕30号

关于印发《楚雄州新建住宅小区配套社区居家
养老服务设施用房建设、移交与管理
工作实施方案》的通知

各县（市）民政局、自然资源局、住房和城乡建设局：

为规范新建住宅小区配套社区居家养老服务设施用房的建设、移交与管理工作，确保配建养老服务设施用房能够为老年人提供优质便捷的服务，根据《云南省楚雄彝族自治州养老服务条例》和《云南省民政厅 云南省自然资源厅 云南省住房和城乡建设厅关于印发〈云南省新建住

住宅小区配建社区居家养老服务设施用房管理办法（试行）>的通知》（云民发〔2021〕84号）、《楚雄州人民政府办公室关于印发楚雄州推进养老服务发展实施方案的通知》（楚政办通〔2020〕40号）等文件精神，结合我州实际，制定了《楚雄州新建住宅小区配套社区居家养老服务设施用房建设、移交与管理工作实施方案》，现印发给你们，请结合《云南省新建住宅小区配建社区居家养老服务设施用房管理办法（试行）》认真贯彻执行。



楚雄州民政局



楚雄州自然资源和规划局



楚雄州住房和城乡建设局

2021年11月16日

楚雄州新建住宅小区配套社区居家养老服务设施用房建设、移交与管理工作实施方案

为规范新建住宅小区配套社区居家养老服务设施用房的建设、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基本公共养老服务，不断满足老年人持续增长的社区居家养老服务需求，根据《云南省楚雄彝族自治州养老服务条例》和《住建部、国土资源部、民政部、全国老龄办关于加强养老服务设施规划建设工作的通知》（建标〔2014〕23号）、《民政部、国土资源部、财政部、住建部关于推进城镇养老服务设施建设工作的通知》（民发〔2014〕116号）、《云南省民政厅 云南省自然资源厅 云南省住房和城乡建设厅关于印发〈云南省新建住宅小区配建社区居家养老服务设施用房管理办法（试行）〉的通知》（云民发〔2021〕84号）、《楚雄州人民政府办公室关于印发楚雄州推进养老服务发展实施方案的通知》（楚政办通〔2020〕40号）等相关规定，制定本实施方案。

一、适用范围

本方案适用于楚雄州行政区划范围内新建商品房住宅小区、危旧房改造小区、拆迁安置小区、经济适用房等各

类居住小区配建的社区居家养老服务设施用房规划、建设、验收、移交和管理工作的。社区居家养老服务设施用房（以下简称“养老服务设施”）是指为社区居家老年人提供生活照料、文化娱乐、精神慰藉、保健康复等基本公共养老服务的房屋和设施，包括居家养老服务中心（站）、社区老年人日间照料中心、老年活动中心、老年幸福食堂、老年大学及其他形式提供养老服务的设施等。

二、配建要求

（一）规划布局要求

1.新建住宅小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和社区服务体系建设规划，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》（GB50437-2007）和《城市居住区规划设计标准》（GB50180-2018）等标准要求规划布局。

2.新建住宅小区应按照每百户不少于 20 平方米且单处不少于 300 平方米建筑面积的标准配建养老服务设施。

3.开发建设单位必须把养老服务设施纳入新建住宅规划，同步设计、同步建设、同步竣工验收、同步无偿交付使用。开发建设单位委托规划设计时，应当按照本实施方案和设计规范执行，并在规划设计图纸上标注养老服务设施的具体位置并注明建筑面积。

4.养老服务设施应为独立成套的单体空间，要建于小区

方便老人进出位置，临近医疗机构等公共服务设施，主要出入口应单独设置，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；要安排在建筑低层的一、二楼，不得安排在地下层、半地下层和夹层，安排在二层（含二层）以上的应设置无障碍电梯或无障碍坡道；房屋层高不低于 2.8 米，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；房屋内部水、电等设施设置配套齐全，社区居家养老服务设施用房内应预留有线电话、有线电视、宽带网线等端口，具备正常使用功能；消防设施的配置应符合建筑设计防火规范的有关规定，其建筑耐火等级不低于二级。

5.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统筹规划，以提高设施服务和利用效率。要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，周边环境美化。

6.养老服务设施应与污染源、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。

（二）设计要求

1.开发建设单位应按照《社区老年人日间照料中心建设标准》（建标 143-2010）、《老年人照料设施建筑设计标准》（JGJ450-2018）、《无障碍设计规范》（GB50763-2012）、

《建筑设计防火规范》（GB50016-2014）等工程建设强制性标准规范的要求，设计配建养老服务设施。

2.对分期开发的新建住宅小区项目，配建的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，配建的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。

（三）竣工验收要求

新建住宅小区配建养老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。

三、配建程序

（一）规划

1.自然资源部门在核发新建住宅小区项目用地的规划条件时，应根据养老服务设施建设规划、控制性详细规划和有关技术规范的要求，同步提出配建养老服务设施的相关要求。

2.对于需承担配建养老服务设施任务的拟供应地块，在国有建设用地使用权出让前，各县市民政局应结合当地老年人口现状、养老服务需求以及设施运营管理需要，对设施位置、各种功能用房面积、建筑高度、建筑日照、交通组织等提出具体的指导意见并书面函告县市自然资源局。

3.出让住宅用地涉及配建养老服务设施的,各县市自然资源局在拟定国有建设用地使用权出让方案时,将确定的养老服务设施配建位置、规模、设计标准等规划条件以及县市民政局对配建社区居家养老服务设施用房的具体建设意见作为土地供应的条件并明确不得分割转让,纳入出让公告和出让须知,并在国有建设用地使用权出让合同中明确配建养老服务设施的面积、开发投资条件和开发建设周期,以及建成后交付、运营、管理、监管方式等。

4.在新建住宅小区建设工程规划设计方案审查时,各县市自然资源局应当核查养老服务设施是否符合规划条件。对不符合规划条件的建设工程规划设计方案不得通过审查。

5.因特殊情况需要调整配建养老服务设施规划设计方案的,各县市自然资源局在审定变更时须征求县市民政局意见,未经县市自然资源局同意,建设单位不得擅自变更规划许可内容。

(二) 设计

1.在编制新建住宅小区建设工程设计方案时,建设单位应根据该小区建设工程规划设计方案确定的养老服务设施类型和要求,严格按照国家有关建设标准规范要求设计。

2.因特殊情况需要变更配建养老服务设施设计的,应经

原审批部门审核同意，建设单位不得擅自变更养老服务设施设计内容。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。

（三）竣工验收

1.竣工验收阶段，承担配建任务的项目建设单位应将新建住宅小区配建养老服务设施纳入工程验收范围，并邀请项目所在地县市民政局参与竣工验收。

2.各县市自然资源局应当会同县市民政局，对养老服务设施的配置情况进行规划核实，对未按规划要求配建养老服务设施的新建住宅小区项目，不予核发《云南省建设工程规划核实意见》。

四、移交及运营管理

（一）移交

1.养老服务设施作为住宅的公共服务配套用房，由开发建设单位无偿移交县市民政局用于养老服务，权属归县市民政局所有。开发建设单位在申请办理房屋所有权初始登记时，应与县市民政局一起对养老服务设施一并申请登记。房地产测绘机构应当对养老服务设施独立测量、计算面积，其面积不计入分摊的共用建筑面积，并在《房产测绘成果报告书》中标注“社区居家养老服务设施用房”字样。

2.新建住宅小区项目验收合格后，应按《国有建设用地使用权出让合同》约定，向项目所在地县市民政局办理移交手续，签订《社区居家养老服务设施用房移交协议书》并于30日内完成移交工作。未按要求办理配建养老服务设施移交手续的，县市自然资源局暂缓办理住宅小区不动产登记手续。

（二）运营管理

1.新建住宅小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，鼓励按照《云南省民政厅 云南省发展和改革委员会 云南省财政厅关于养老设施公建民营的指导意见（试行）》（云民福〔2018〕29号）要求，采取公建民营模式运营，保障公益功能、提高利用效率，保证服务质量和效益。

2.新建住宅小区配建养老服务设施公建民营由所在县市民政局负责组织实施。

3.养老服务设施不得用于转让、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，由县市民政局责令限期改正或收回养老服务设施，并依法追究相关责任人责任。

4.养老服务设施要优先满足本小区业主的需求。在满足小区业主需求后，县市民政局在征得业主委员会同意情况下，可以进行调剂使用。

五、其它要求

（一）各县市要加强新建住宅小区配建养老服务设施工作的组织领导，建立健全工作机制，民政、自然资源、住建等相关部门要认真履行职责，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划条件确定的标准和要求配建养老服务设施、不履行有关无偿移交配建设施约定、不按有关技术规范规划、设计和建设配建设施等违法、违规行为，切实把配建养老服务设施的各项工作落到实处。

（二）各县市民政局要定期对辖区内住宅小区配套养老服务设施建设和运营管理工作实施专项督导；要建立年度定期报备制度，将移交设施和运营情况于每年 11 月 20 日前报送州民政局，抄送州自然资源和规划局、州住房和城乡建设局。

（三）县（市）自然资源、住房和城乡建设等行政主管部门在按职能审批审核住宅规划、建设和不动产登记证有关资料时，未按本办法履行职责，造成应配备的养老服务设施缺失的，依法追究相关责任人责任。

（四）州民政局、州自然资源和规划局、州住房和城乡建设局将每年联合开展新建住宅小区配套养老服务设施建设情况监督检查，重点清查《云南省人民政府办公厅关于全面放开养老服务市场提升养老服务质量的实施意见》

(云政办规〔2018〕5号)实施以来，新建住宅小区配建养老服务设施“四同步”（同步规划、同步建设、同步验收、同步交付）未落实，配建养老服务设施未达标、已建成养老服务设施用房未移交或未有效利用等问题，确保到2022年配建养老服务设施达标率达到100%。

- 附件：1.楚雄州新建住宅小区配套社区居家养老服务设施用房建设移交协议书（示范文本）
- 2.配建社区居家养老服务设施用房工程资料移交清单
- 3.配建社区居家养老服务设施用房移交证明书
- 4.云南省民政厅 云南省自然资源厅 云南省住房和城乡建设厅关于印发《云南省新建住宅小区配建社区居家养老服务设施用房管理办法（试行）》的通知

附件 1

楚雄州新建住宅小区配套社区居家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（市）人民政府（由县市民政局代表）

乙方：_____公司

项目建设监管方：_____县（市）建设行政主管部门

根据《云南省楚雄彝族自治州养老服务条例》和《楚雄州人民政府办公室关于印发楚雄州推进养老服务发展实施方案的通知》（楚政办通〔2020〕40号）、《楚雄州民政局 楚雄州自然资源和规划局 楚雄州住房和城乡建设局关于印发〈楚雄州新建住宅小区配套社区居家养老服务设施用房建设、移交与管理工作实施方案〉的通知》（楚民发〔2021〕30号）等文件精神，经三方协商，现就乙方负责建设并无偿移交的新建住宅小区配套社区居家养老服务设施（以下简称“养老服务设施”）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。该居住项目共分_____期建设。

二、建设内容

（一）养老服务设施基本情况

根据国有土地使用权出让合同有关决定要求，按照每百户 20 平方米的标准，乙方在_____（地块名称或小区名称）开发居住项目的同时，负责同步投资建设养老服务设施_____处，建筑面积_____平方米。

（二）养老服务设施计划开工、竣工验收及交付时间

养老服务设施计划于_____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，_____年__月之前与甲方办理不动产登记手续。

三、养老服务设施建设标准

乙方同意按照国家法律、法规以及有关政策要求开展养老服务设施的建设工作，并达到以下要求：

（一）建设标准

1.符合国家及省州有关养老服务设施建设规范和设计标准。符合消防有关要求。按照每百户 20 平方米的要求，集中建设养老服务设施 _____平方米。

2.规划设计中，选址应交通方便，充分考虑养老服务设

施日照、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.养老服务设施的水、电、气等设施应独立计量，有条件的则实现独立设置，并满足使用要求。

（二）装修标准

1.养老服务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体工学要求。

3.养老服务设施选用的建筑材料和装修材料应符合国家及省州有关绿色与环保节能要求的规范和标准。

4.养老服务设施场地、设备等在交付使用时应达到国家及省州规定的绿色、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）甲、乙双方应共同研究确定养老服务设施的规划方案、初步设计方案，乙方不得擅自开展养老服务设施的施工。

（二）乙方报审给自然资源部门的养老服务设施的规

划设计方案、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。

（三）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自然资源部门审定。未经自然资源部门同意，任何一方不得擅自变更规划许可内容。

五、同步建设

乙方承诺养老服务设施按本协议或有关规定与住宅同步规划、同步建设、同步交付使用。

六、监督检查

在项目建设期间，甲方有权对养老服务设施进行全过程监督和检查，乙方须予以配合。乙方未按照协议约定完成养老服务设施建设的，项目建设监管方应依据相关规定实施监督管理并责令改正。

七、竣工验收及移交管理

（一）养老服务设施竣工后，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。养老服务设施经验收合格后，方可交付使用。

（二）乙方应在养老服务设施竣工验收合格后____日内，向甲方发出交接通知。甲乙双方应在约定的交接日期

共同办理项目交接手续。养老服务设施和相关资料在移交时应一并无偿移交甲方，并与甲方签署《配建社区居家养老服务设施用房移交证明书》。乙方发出移交通知后____日内，甲方无故不接收的，乙方免除违约责任。

（三）交用验收前，未进行工程室内空气质量检测的，乙方须配合甲方委托的空气检测机构对养老服务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州有关标准的，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，造成养老服务设施的水、电、气等设施未达到设计使用功能的，由乙方负责整改。

（五）养老服务设施移交前，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、抵押持有的养老服务设施，不得擅自改变养老服务设施的规划建筑使用性质。

（六）本协议约定的养老服务设施房屋产权归甲方所有。乙方在与甲方办理交用手续后，应全程配合甲方办理不动产登记手续。登记过程中，双方要承担应由各自承担的各项税费。

乙方同意上述养老服务设施水、电、气的用户名在办理交用手续后____日内变更至甲方或甲方确定的运营主体

名下。

（七）养老服务设施移交前的各项管理工作由乙方负责。

八、养老服务设施的使用

甲方应在办理完成验收交接手续后____日内确定运营主体，并按规定保证本协议居住项目居民的养老服务需求。

九、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养老服务设施建设的，或建成后未及时办理移交的，视为违约。

十、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，由当事人友好协商解决，协商不成的，三方约定选择下列第____种方式解决：

（一）提交_____仲裁委员会仲裁；

（二）依法向甲方所在地人民法院起诉。

十一、其他

（一）甲方负责委派管理人员全程参与并配合乙方完成养老服务设施的规划设计、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）本协议仅适用于由乙方建设的新建住宅区养老服务设施项目。

（三）本协议自三方法定代表人或委托代理人签字并加盖公章之日起生效，协议一式六份，甲、乙双方和项目建设监管方各执两份，具有同等法律效力。

（四）履行本协议所涉及的国家、云南省和楚雄州的文件、规范、标准、政策、法律如有调整时，以最新要求为准。

（五）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

项目建设监管单位（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

配建社区居家养老服务设施用房工程 资料移交清单

- 1.配建社区居家养老服务设施项目建设方案以及核准批复文件、专项预算等批复资料；
- 2.配建社区居家养老服务设施规划许可证、施工许可证、土地证等材料；
- 3.配建社区居家养老服务设施招标相关材料,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.配建社区居家养老服务设施施工合同、施工图纸、招标图纸、工程决算报告等材料；
- 5.配建社区居家养老服务设施施工变更洽商、甲乙双方认价资料，以及竣工验收材料；
- 6.配建社区居家养老服务设施施工监理相关材料；
- 7.配建社区居家养老服务设施项目有关的其他材料。

附件 3

配建社区居家养老服务设施用房移交证明书

配建社区 居家养老 服务设施 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 (m ²)		开工日期	
	占地面积 (m ²)		竣工日期	
	人防地下室		移交日期	
	工程造价 (万元) :			
移交 意见	建设单位意见			
	接收单位意见			
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:	

楚雄州民政局办公室

2021 年 11 月 16 日印发

云 南 省 民 政 厅
云 南 省 自 然 资 源 厅 文 件
云 南 省 住 房 和 城 乡 建 设 厅

云民发〔2021〕84号

关于印发《云南省新建住宅小区配建
社区居家养老服务设施用房管理办法
（试行）》的通知

各州、市民政局、自然资源局、住房和城乡建设局：

为规范新建住宅小区配建社区居家养老服务设施用房规划、建设、验收、移交和管理工作，确保配建社区居家养老服务设施用房能够不断满足老年人持续增长的社区居家养老服务需求，云南省民政厅、云南省自然资源厅、云南省住房和城乡建设厅共同制定了《云南省新建住宅小区配建社区居家养老服务设施用房管理办法（试行）》，

现印发给你们，请遵照执行。

附件：云南省新建住宅小区配建社区居家养老服务设
施用房管理办法（试行）



云南省住房和城乡建设厅

2021年5月11日

（此件公开发布）

附件

云南省新建住宅小区配建社区居家养老服务设施用房管理办法（试行）

为积极应对人口老龄化,加快发展社区居家养老服务,不断满足老年人持续增长的养老服务需求,解决居民住宅配建社区居家养老服务设施用房的规划建设问题,促进社会和谐,推进经济社会持续健康发展,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)、《云南省人民政府办公厅关于全面放开养老服务市场提升养老服务质量的实施意见》(云政办规〔2018〕5号)、《住建部、国土资源部、民政部、全国老龄办关于加强养老服务设施规划建设工作的通知》(建标〔2014〕23号)的相关规定,结合我省实际,制定本办法。

一、适用范围

本办法适用于云南省行政区域内新建商品房住宅小区、危旧房改造小区、拆迁安置小区、经济适用房等各类居住小区配建的社区居家养老服务设施用房规划、建设、验收、移交和管理工作的。

社区居家养老服务设施用房是指为社区老年人开展生活照料、文化娱乐、精神慰藉、保健康复等服务场所。

二、配建要求

(一) 规划布局要求

1. 新建住宅小区配建的社区居家养老服务设施用房应当符合当地养老服务设施布局规划和社区服务体系建设规划，按照《城市公共设施规划规范》(GB 50442-2008)、《城镇老年人设施规划规范》(GB 50437-2007)和《城市居住区规划设计标准》(GB 50180-2018)等标准要求规划布局。

2. 新建住宅小区应按照每百户不少于 20 平方米建筑面积配建社区居家养老服务设施用房，且单处用房建筑面积不得少于 300 平方米。各地可在不低于上述标准的基础上，确定本地区的配建标准。

3. 开发建设单位必须把社区居家养老服务设施用房纳入新建住宅规划，同步设计、同步建设、同步竣工验收、同步无偿交付使用。开发建设单位委托规划设计时，应当按照本办法和设计规范执行，并在规划设计图纸上标注社区居家养老服务设施用房的具体位置并注明建筑面积。

4. 社区居家养老服务设施用房要建于小区中心或交通便利位置，临近医疗机构等公共服务设施，主要出入口应单独设置；要安排在一、二楼等建筑的低层，但不得安排在

建筑的地下层、半地下层和夹层，安排在建筑的二层(含二层)以上应设置无障碍电梯或无障碍坡道；房屋层高不低于2.8米，通风良好、日照充足；房屋内部水、电等设施设置配套齐全，社区居家养老服务设施用房内应预留有线电视、有线电视、宽带网线等端口，具备正常使用功能；消防设施的配置应符合建筑设计防火规范的有关规定，其建筑耐火等级不应低于二级。

(二) 设计要求

1. 开发建设单位应按照《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)等标准规范的要求，设计配建社区居家养老服务设施用房。

2. 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用房必须在住宅总规模完成50%之前同步建设完成。

(三) 竣工验收要求

新建住宅小区配套社区居家养老服务设施用房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、无障碍等设施齐全材料环保，达到简单装修即可使用的标准。

三、配建程序

(一) 规划

1. 自然资源部门在核发新建住宅小区项目用地的规划条件时，应根据养老服务设施建设规划、控制性详细规划和有关技术规范的要求，同步提出配建社区居家养老服务设施用房的相关要求。

2. 对于需承担配建社区居家养老服务设施用房的任务的拟供应地块，在国有建设用地使用权出让前，民政部门应结合当地老年人口现状、养老服务需求以及设施运营管理需要对设施位置、各种功能用房面积、建筑高度、建筑日照、交通组织等提出具体的指导并书面函告同级自然资源部门。

3. 出让住宅用地涉及配建养老服务设施的，自然资源部门在拟定国有建设用地使用权出让方案时，将确定的社区居家服务设施配建位置、规模、设计标准等规划条件以及民政部门对配建社区居家养老服务设施用房的具体建设意见作为土地供应的条件并明确不得分割转让，纳入出让公告和出让须知，并在国有建设用地使用权出让合同中明确配建社区居家养老服务设施的面积、开发投资条件和开发建设周期，以及建成后交付、运营、管理、监管方式等。

4. 在新建住宅小区建设工程规划设计方案审查时，自

然资源部门应当核查社区居家养老服务用房是否符合规划条件。对不符合规划条件的建设工程规划设计方案不得通过审查。

5. 因特殊情况需要调整配建社区居家养老服务设施用房规划设计方案的，自然资源部门在审定变更时须征求民政部门意见，未经自然资源部门同意，建设单位不得擅自变更规划许可内容。

(二) 设计

1. 在编制新建住宅小区建设工程设计方案时，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要求，严格按照国家有关建设标准规范要求要求进行设计。

2. 因特殊情况需要变更配建社区居家养老服务设施用房设计的，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用房设计内容。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。

(三) 竣工验收

1. 竣工验收阶段，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用房纳入工程验

收范围，并邀请项目所在地县级民政部门参与竣工验收。

2. 自然资源部门应当会同民政部门对养老服务设施用房的配置情况进行规划核实，对未按规定要求配建社区居家养老服务设施用房的新建住宅小区项目，不予核发《云南省建设工程规划核实意见》。

四、移交及运营管理

(一) 移交

1. 社区居家养老服务设施用房作为住宅的公共服务配套用房，由开发建设单位无偿移交当地县（市、区）民政部门用于养老服务，权属归所在地民政部门所有。开发建设单位在申请办理房屋所有权初始登记时，应与当地民政部门一起对社区居家养老服务设施用房一并申请登记。房地产测绘机构应当对社区居家养老服务设施用房独立测量、计算面积，其面积不计入分摊的共用建筑面积，并在《房产测绘成果报告书》中标注“社区居家养老服务设施用房”字样。

2. 新建住宅小区项目验收合格后，应按《国有建设用地使用权出让合同》约定向项目所在地民政部门办理移交手续，签订《社区居家养老服务设施用房移交协议书》并于 30 日内完成移交工作。未按要求办理配建社区居家养老服务设施用房移交手续的，自然资源部门暂缓办理住宅小

区不动产登记手续。

(二) 运营管理

1. 新建住宅小区配建社区居家养老服务设施用房应注重充分调动社会力量参与运营管理的积极性，要严格按照养老设施公建民营的指导意见要求，鼓励采取“公建民营”模式运营，提高养老公共服务设施运营的质量和效益。

2. 社区居家养老服务设施用房不得用于转让、抵押或挪作他用；任何单位和个人不得占用或者改作他用。有以上行为的，由县级民政部门责令限期改正或收回社区居家养老服务设施用房，并追究相关责任人责任。

五、其它要求

(一) 各地要加强新建住宅小区配建社区居家养老服务设施用房工作的组织领导，建立健全工作机制，民政、自然资源、住建等相关部门要认真履行职责，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划条件确定的标准和要求配建社区居家养老服务设施用房、不履行有关无偿移交配建设施约定、不按有关技术规范规划、设计和建设配建设施等违法、违规行为，切实把配建社区居家养老服务设施用房的各项工作落到实处。

(二) 各县（市、区）民政部门要定期对住宅小区配建社区居家养老服务设施用房建设运营管理工作实施专项

督导；要建立年度定期报备制度，将移交设施和运营情况于每年 11 月底前报送省民政厅，抄送省自然资源厅、省住房城乡建设厅。

（三）自然资源、住房和城乡建设等行政主管部门在按职能审批审核住宅规划、建设和不动产登记证有关资料时，未按本办法履行职责，造成应配备的社区居家养老服务设施用房缺失的，依法追究相关责任人责任。

（四）各州（市）民政、自然资源、住房和城乡建设部门要每年联合开展新建住宅小区配建养老服务设施用房建设情况监督检查，重点清查《云南省人民政府办公厅关于全面放开养老服务市场提升养老服务质量的实施意见》（云政办规〔2018〕5 号）实施以来，新建住宅小区配建养老服务设施“四同步”（同步规划、同步建设、同步验收、同步交付）未落实，配建养老服务设施用房未达标、已建成养老服务设施用房未移交或未有效利用等问题，确保到 2022 年配建养老服务设施用房达标率达到 100%。

（五）各州（市）可依照本办法制定实施细则。