

温州市民政局

温州市发展和改革委员会

温州市自然资源和规划局

温州市住房和城乡建设局

文件

温民养〔2023〕86号

关于印发《温州市居家养老服务用房 配建实施办法》的通知

各县（市、区）民政局、发展和改革局、自然资源和规划局、住房和城乡建设局，龙港市社会事业局、经济发展局、资源与建设局：

现将《温州市居家养老服务用房配建实施办法》印发给你们，请认真组织实施。



温州市民政局



温州市发展和改革委员会



温州市自然资源和规划局



温州市住房和城乡建设局

2023年7月17日

(此件公开发布)

温州市居家养老服务用房配建实施办法

为积极应对人口老龄化，贯彻落实《温州市居家养老服务促进条例》有关规定，进一步规范我市居家养老服务用房配套建设，结合我市实际，制定本办法。

一、适用范围

本办法适用于本市行政区域内居家养老服务用房配建，包括城镇新建住宅小区居家养老服务用房、城镇老旧小区居家养老服务用房、镇街级和社区级居家养老服务用房以及农村居家养老服务用房配建。

二、配建标准

（一）城镇新建住宅小区居家养老服务用房。服务用房套内建筑面积不应低于该项目住宅总建筑面积的 2%，且每百户应达到 30 平方米，并按照每处最低不少于 300 平方米集中布置，与住宅小区同步规划、同步建设、同步验收、同步交付。分期开发的单地块住宅项目，优先在首期项目主体工程中配套建设居家养老服务用房。同时期开发建设的居住地块可按“一刻钟”的服务半径，集中居家养老服务用房配建指标进行科学设置。

城镇新建住宅小区在“一刻钟”的服务半径内已有居家养老服务中心或照料中心的，可按不低于该项目住宅总建筑面积的 2%，且每百户应达到 30 平方米的标准配置小区级居家养老服务用房。

（二）城镇老旧小区居家养老服务用房。有条件的老旧小区改造项目按照养老服务“一刻钟”服务半径内每百户建筑面积不少于20平方米、每处不少于200平方米集中配置，支持条件较好的老旧小区参照新建住宅小区配置标准执行。老旧小区居家养老服务用房配置不足的，在《温州市居家养老服务促进条例》施行后五年内，通过新（改、扩）建、购置、置换、租赁等方式配置到位。

（三）镇街级和社区级居家养老服务用房。按照各地养老服务设施布局专项规划，根据老年人口数量、居家养老服务需求和“一刻钟”的服务半径集中配置，科学设置具备生活照料、健康照护、文体活动等功能的镇街级综合型养老服务中心和社区级居家养老服务照料中心。镇街级综合型养老服务中心单处建筑规模不少于2000平方米，社区级居家养老服务照料中心单处建筑规模不少于800平方米。

（四）农村居家养老服务用房。按照各地养老服务设施布局专项规划，综合老年人口数量、养老服务供需状况、现有文化医疗卫生等公共服务设施等因素配置居家养老服务用房。一般每个行政村至少配置一处；相邻行政村集中配置一处能够满足需求的，可以集中配置；有条件的自然村可以单独配置一处，每处套内建筑面积原则上不少于200平方米。农村集体经济组织可以依法使用集体所有土地为本组织成员建设非营利性居家养老服务用房。

三、配建要求

(一) 统筹规划。市、县(市)民政部门应当会同本级资规等部门,组织编制养老服务设施布局专项规划,并同医疗卫生设施布局专项规划、文化设施布局专项规划有序衔接,按照就近便利、相对集中、医养结合的原则,鼓励与其他配套用房合建,优化居家养老服务用房配置。

(二) 择优配置。居家养老服务用房应选在日照充足、通风良好的位置,远离污染源、噪声源及易燃、易爆、危险品生产、储运的区域。居家养老服务用房应保持相对独立,所在区域服务对象相对集中、交通便利、基础设施完善、公共服务设施使用方便,并为老年人设置室外活动场地,满足老年人室外休闲、健身、娱乐等活动需求。新建住宅小区配建居家养老服务用房应当有独立出入口,老旧小区配置居家养老服务用房有条件的也应设置独立出入口,便于住宅小区内和周边老年人出入。

(三) 规范建设。建设单位应把居家养老服务用房纳入新建住宅小区统筹设计布局,按《国有建设用地使用权出让合同》及《项目管理合同》约定同步设计、同步建设、同步验收、同步交付。建设单位委托规划设计时,应当按照本办法和相关规范标准执行,并在规划设计图纸上标注居家养老服务设施用房的具体位置并注明建筑面积。

(四) 安全适老。居家养老服务用房应符合消防安全要求,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）、《建筑防火通用规范》等标准规范的要求，设计配建居家养老服务用房。利用既有建筑改造为居家养老服务用房应当满足《浙江省既有建筑托育机构、老年人照料设施改建工程防火技术导则》的要求。居家养老服务用房应设置在建筑低层部分，不得设置在地下室、半地下室、四层及四层以上，二层及以上的应当设置无障碍电梯或者无障碍坡道等适老通行设施。老年人居室和休息室不应与电梯井道、有噪音振动的设备机房相邻布置。

四、工作要求

民政部门是居家养老服务用房管理的主管部门。发改部门、资规部门、住建部门等有关行政主管部门及各县（市、区）政府按照各自职责分工负责居家养老服务用房配建的管理工作。

（一）规划设计阶段

1. 资规部门应根据控制性详细规划和有关技术规范的要求，将城镇新建住宅小区配建居家养老服务用房的相关要求纳入规划条件。镇街级和社区级居家养老服务用房的布点及规模应在控规中予以落实。

2. 在新建住宅小区建设工程规划设计方案审查或初步设计审查时，资规部门或发改部门应当邀请民政部门参与，并由民政部门根据国家及省市有关养老服务设施规范要求，在规定时间内

提出明确的审查意见。对不符合规划条件的建设工程规划设计方案或初步设计不得通过审查。

3. 建设单位因特殊情况需要申请调整建设工程规划设计方案或初步设计中居家养老服务用房的，资规部门或发改部门在审定变更时应征求民政部门意见，未经资规部门或发改部门同意，建设单位不得擅自变更规划许可和初步设计内容。变更设计不得有涉及降低国家、省有关建设标准规范要求的内容。

（二）土地出让阶段

各县（市、区）政府应在土地出让文件中明确配建居家养老服务用房的建设要求、建设期限、交付方式、产权归属等内容。

（三）房产预（销）售阶段

资规部门应督促开发商在设计方案总平面图中标注居家养老服务用房的具体位置、规模和用途；住建部门应督促开发商在楼盘沙盘等公示信息上明确标注配建居家养老服务用房的信息。

（四）竣工验收阶段

资规部门对居家养老服务用房的配置情况进行规划核实时，对未按规划要求配建居家养老服务用房的新建住宅小区项目，不予核发《建设工程规划核实确认书》。

（五）移交使用阶段

1. 城镇新建住宅小区配建的居家养老服务用房作为公共服务配套用房，权属归项目所在地乡镇人民政府、街道办事处所有。自新建住宅小区验收合格后三个月内，建设单位应当将政府配套

建设的居家养老服务用房无偿移交所在地乡镇人民政府、街道办事处。发现有不符合国家建设规范、质量标准要求情形的，应拒绝接收，并要求建设单位督促施工单位履行保修义务；若不履行保修义务的，项目的质量监督机构应及时介入。整改到位后，在接收方和移交方共同认可的情况下完成移交工作。

2. 建设单位和项目所在地乡镇人民政府、街道办事处在办理居家养老服务用房移交手续后 15 日内，应当将移交清单报送项目所在地民政部门。

3. 建设单位在申请办理房屋所有权初始登记时，应与项目所在地乡镇人民政府、街道办事处对居家养老服务用房一并申请登记。房地产测绘机构应按照浙江省《建筑工程建筑面积计算和竣工综合测量技术规程》及其补充规定的标准对居家养老服务用房与主体项目一并测绘。

4. 城镇新建住宅小区配建的居家养老服务设施用房由所在地乡镇人民政府、街道办事处根据住宅小区服务需求，在移交手续完成后的 6 个月内，完成用房的功能布局、设计装修等事宜，并投入使用。所在地民政部门根据当年资金预算情况，对装修等投入情况予以适当补助。

（六）日常监管阶段

乡镇人民政府、街道办事处不得闲置居家养老服务用房。任何组织和个人不得侵占、损坏、擅自拆除居家养老服务用房或者

改变其用途。有以上行为的，由上一级人民政府或民政部门依法责令限期改正或收回居家养老服务设施用房。

民政部门、资规部门、住建部门每年至少联合开展一次居家养老服务设施配建落实情况监督检查。

本办法从2023年9月1日起实施。《关于印发<温州市新建住宅小区配建居家养老服务设施管理办法（试行）>的通知》（温民养〔2020〕73号）即行废止。

温州市民政局办公室

2023 年 7 月 17 日印发