

如皋市人民政府文件

皋政规〔2025〕7号

市政府关于印发《如皋市住宅区配建养老服务用房及使用管理办法》的通知

各镇（区、街道）人民政府（管委会、办事处），市各委、办、局、行、社、公司，市各直属单位：

《如皋市住宅区配建养老服务用房及使用管理办法》已经十八届市政府第五十七次常务会议讨论通过，现予以印发，请认真组织实施。

如皋市人民政府
2025年11月30日

（此件公开发布）

如皋市住宅区配建养老服务用房 及使用管理办法

第一章 总 则

第一条 为积极应对人口老龄化,切实解决居民住宅区配建养老服务用房的规划建设等问题,进一步规范新建住宅区配建养老服务用房的规划、建设、移交与管理工作,确保配建养老服务用房能够为老年人提供优质便捷基本公共养老服务,现根据《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)《江苏省养老服务条例》《南通市养老服务条例》等相关文件规定,结合我市实际,制定本办法。

第二条 本办法适用于本市行政区域内住宅区配建的养老服务用房规划、建设、移交、管理工作等。

第三条 养老服务用房是指为社区老年人开展日间照料、助餐服务、文化娱乐、精神慰藉、保健康复、医养康养、老年产品展示等服务的场所。

第四条 鼓励民间资本通过委托管理、公建民营等社会化方式运营住宅区养老服务用房。

第二章 职责分工及监管

第五条 市民政局负责养老服务用房的接收、调配、管理和监督工作,做好规划评审、设计方案审查。对住宅区养老服务用

房的功能定位、项目建设、运营方案等，按照相关法律法规进行监督检查和绩效评估。统筹做好规划、设计、改造等工作。

第六条 市自然资源和规划局负责将新建住宅区配建养老服务用房纳入相关建设规划；负责养老服务用房设计方案审查、规划核验、产权登记等相关工作。

市住建局负责抓好在建报监的住宅区养老服务用房项目工程质量、安全、监督管理和竣工验收，牵头做好已建成住宅区养老服务用房调剂等相关工作。

市财政局负责将发展养老服务资金纳入财政预算，加强对养老服务财政资金的管理和监督。配合相关部门制定养老服务财政扶持政策，加大养老服务设施建设的资金投入，促进养老服务业发展。

市国有资产监督管理委员会负责引导国有企业做好养老服务发展相关工作。指导国有企业做好养老服务用房等设施评估工作。

市审计局负责对住宅区养老服务用房使用、建设资金使用管理等情况等进行审计监督。

市数据局负责相关兴办养老服务机构的注册登记、住宅区配套养老服务用房相关许可办理工作。

其他相关部门按照各自职责做好养老服务用房管理相关工作。镇（街道）负责按照本办法规定做好已建成住宅区养老服务用房的调剂工作，协助民政局做好本辖区内养老服务用房的监督管理。

第三章 标准及要求

第七条 配套建设养老服务用房具体标准及要求如下：

新建占地面积较小的住宅区，可统筹多个相邻住宅区规划配建养老服务用房。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“15分钟社区生活圈”进行统筹规划配建，切实解决新建住宅区配建养老服务用房碎片化问题。对如城街道、城南街道、城北街道、长江镇等主功能区居住人群比较集中的住宅区，按照区域规划在新建住宅区地块出让时按照3000-4000户，每百户不少于30平方米的标准统一配建不少于1200平方米的养老服务用房。对以上及其他覆盖不到的镇（街道）新建地块住宅区养老服务用房按照每百户30平方米、单体面积不少于600平方米的标准配建养老服务用房。

已建成住宅区未配建养老服务用房或养老服务用房达不到建设指标要求的，市政府将结合实际、因地制宜有计划、分步骤，通过改建、购买、置换或者租赁等方式调剂解决。原则上按照3000-4000居住户区域，每百户20平方米的标准调剂，应考虑相邻住宅区养老服务用房使用和老年人服务半径等因素，配置不少于600平方米。调剂的养老服务用房，未取得消防验收备案合格手续的，对消防、建筑物达到安全标准的，采取市住建局、市自然资源和规划局、市消防救援大队、市民政局等四单位会议议定、签字等方式予以确认，由市民政局及时备案登记。

已建成住宅区养老服务用房未按前款规定标准配备到位的，由住建局牵头，各镇（街道）具体落实。

养老服务用房建设应当符合国家和省相关标准,并满足环境保护、消防安全、卫生防疫、食品安全、绿色建筑等要求。

第八条 开发建设单位应按照《老年人居住建筑设计规范》(GB50340-2016)、《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,设计配建养老服务用房。

第九条 养老服务用房要建于交通便利位置,应沿城市道路设置且有独立对外出入口,不得配置在零碎边角处。位于一层的面积不得低于养老服务用房总面积的 1/2,须配建独立使用的楼梯、电梯和卫生间,并应满足消防、疏散及救护等要求。养老服务用房原则上安排在建筑的一、二层等建筑低层,不得安排在建筑的地下层、半地下层和夹层,安排在建筑的二层及二层以上应设置无障碍电梯。

第十条 养老服务用房的主要功能用房应通风良好、满足有关规定的日照时数要求。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。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。

第十一条 开发建设单位必须把养老服务用房纳入新建住宅规划,与首期建筑物主体工程同步规划、同步审批、同步建设、同步验收、同步交付使用、同步权属登记。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,在规划设计图纸上标注养老服务用房的具体位置并注明建筑面积。

第十二条 对分期开发的新建住宅小区项目，配建的养老服务用房应安排在首期，遵循集中方便使用的原则，不得多点配建。

第十三条 养老服务用房要按照《养老设施建设设计规范》等规范建设，墙体四白落地，地面采用不易碎裂、耐磨、防滑、平整的材料，具备通水、电、气、网络等使用标准。

第四章 规划、设计及竣工验收

第十四条 新建住宅区配套建设养老服务用房应按以下程序进行。

（一）规划

1.市自然资源和规划局在确定新建住宅区项目用地的规划条件时，应根据养老服务布局规划、国土空间详细规划和有关技术规范的要求，同步提出配建养老服务用房的相关要求。

2.市自然资源和规划局在组织供地时，规划条件明确的配建养老服务用房的相关要求应纳入供地方案，随出让公告一并对外公开发布，并作为《国有建设用地使用权出让合同》的附件与合同共同生效。

3.根据《国有建设用地使用权出让合同》，需设置配建养老服务用房的新建、改建、扩建建设工程，要规范公益性服务用房配套建设，在规划设计时应将养老服务用房、物业用房、社区管理用房、社区卫生服务站、室内文体用房等相对集中配建。市自然资源和规划局在审查建设工程设计方案时，同步将建设项目方案推送给市民政局，市民政局在规定时限完成审查后及时向市自

然资源和规划局反馈意见。如未通过市民政局审查的，由市自然资源和规划局告知开发建设单位按市民政局意见对建设项目方案进行修改。

4.因特殊情况需要调整配建养老服务用房规划设计方案的，市自然资源和规划局在审定变更时应征求市民政局意见，未经同意，建设单位不得擅自变更。

（二）设计

1.在编制新建住宅区建设工程设计方案时，开发建设单位应根据养老服务用房规划要求，严格按照本办法第七条第一款、第八条中列出的各项建设标准及规范进行设计。

2.开发建设单位不得擅自变更养老服务用房设计方案，因特殊情况需要变更的，须经原审批部门审核同意。变更设计内容如涉及调整建设工程设计方案的，应按新建住宅区建设工程设计方案调整程序处理。变更设计不得有涉及降低有关建设标准规范要求的内容。

（三）竣工验收

1.市自然资源和规划局应当按照建设工程规划许可对养老服务用房的面积和位置进行规划核实，对未按规划要求配建养老服务用房的新建住宅区项目，不予核发《建设工程规划核实合格书》。建设单位应严格按照规划及施工图设计文件组织竣工验收，竣工验收时应邀请市民政局参与。

2.竣工验收阶段，项目建设单位应将养老服务用房等设施纳入工程验收范围，由市住建局监督竣工验收，竣工验收通过后，应及时办理竣工备案手续。

3. 房地产测绘机构应当对养老服务用房独立测量、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“养老服务用房”字样。

第五章 移交及运营管理

第十五条 新建住宅区配建的养老服务用房权属归如皋市人民政府所有，由市民政局代为管理并牵头办理不动产登记手续。符合办理不动产登记条件的暂列民政局固定资产登记范围。已经现场验收确认、建设单位无偿移交给市民政局的新建住宅区养老服务用房，市民政局按照相关规定和程序交由相关运营机构、镇（街道）用于养老服务事业，对长期闲置或改变养老用途的应及时收回使用权。

第十六条 开发建设单位在申请办理房屋所有权首次登记时，应将养老服务用房一并申请登记，并直接将养老服务用房首次登记至《国有建设用地使用权出让合同》约定的市民政局名下。

第十七条 开发建设单位办理联合验收前，应按《国有建设用地使用权出让合同》约定向市民政局办理移交手续，同时移交与养老服务用房建设相关的前期手续、竣工图纸（CAD图）等所有档案资料。

第十八条 养老服务用房的使用及运营管理应注重调动社会各方力量参与，提高养老服务质量和效益。鼓励市属国有企业积极拓展养老服务业务，对相关投入在经营业绩考核中予以统筹考虑。积极引入养老服务企业或社会服务机构参与管理运营养老

服务设施，在综合考虑承接方资金投入、服务质量、品牌效益、满意度测评等因素，灵活合理确定运营年限，可低偿或无偿使用。

第十九条 住宅区配建养老服务用房等设施专房专用。运营单位应当优先保障辖区内符合条件的孤寡、失能、重度残疾、高龄老年人等人员的基本养老服务需求。应当坚持以老年人需求为导向，根据老年人的需求和生活习惯，按照有关标准和要求，因地制宜为老年人提供日间照料、养老助餐、长期托养等个性化、标准化、专业化的普惠养老服务。

第二十条 发挥配建养老服务用房的社会效益，提高综合利用率，在保障老年人合法权益的同时，要结合新建住宅区老年人等入住情况，经评估符合利用、改造条件的，应及时进行养老服务设施改造、运行。对比较集中的公共服务设施进行资源整合利用、共享，积极探索“养老+社区+物业+N”等养老服务模式，提升社区老年人的医养康养幸福指数。

第二十一条 养老服务设施用电、用水、用气、用热按照居民生活类价格执行。有线电视基本收视维护费按照居民用户终端收费标准减半收取。养老服务设施安装电话、有线电视、宽带网络免收一次性接入费。鼓励相关运营企业加大优惠力度。

第二十二条 任何单位和个人不得擅自改变养老服务用房用途、侵占住宅区养老服务配建用房和其他规划用于养老服务的设施。市民政局做好日常监管，各镇（街道）协助。违反相关规定的，由民政部门按照《江苏省养老服务条例》相关条款予以处罚。

第六章 附 则

第二十三条 本办法由市政府负责解释。

第二十四条 本办法自 2026 年 1 月 1 日起施行，有效期至 2030 年 12 月 31 日。

抄送：市委办公室，市人大常委会办公室，市政协办公室，市法院、
检察院，市人武部，市各人民团体。

如皋市人民政府办公室

2025 年 11 月 30 日印发
