

# 昆明市民政局

## 昆明市自然资源和规划局 文件

## 昆明市住房和城乡建设局

昆民通〔2021〕61号

---

### 昆明市民政局 昆明市自然资源和规划局 昆明 市住房和城乡建设局关于印发《昆明市 新建住宅小区（居住区）配建社区 居家养老服务设施用房管理 办法（试行）》的通知

各县（市）区、开发（度假）园区民政局（社会事务局、农业农村局）、自然资源和规划局（自然资源主管部门）、住房和城乡建设局：

为积极应对人口老龄化，加快发展养老服务业，不断满足老年人持续增长的养老服务需求，切实解决居民住宅小区配建社区

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，市民政局、市自然资源和规划局、市住房城乡建设局共同制定了《昆明市新建住宅小区（居住区）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，请认真抓好落实。

附件：昆明市新建住宅小区（居住区）配建社区居家养老服务设施用房管理办法（试行）



昆明市民政局



昆明市自然资源和规划局



昆明市住房和城乡建设局

2021年12月9日

（此件公开发布）

---

昆明市民政局

2021年12月9日印发

---

抄送：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

---

附件

## 昆明市新建住宅小区（居住区）配建社区居家养老服务设施用房管理办法

为规范新建住宅小区（居住区）配建社区居家养老服务用房和设施的规划、建设、验收、移交与管理工作，确保配建社区居家养老服务用房和设施能够为老年人提供优质便捷的基本公共养老服务，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）、《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（实行）〉的通知》（云民发〔2021〕84号）和《昆明市老年人权益保障条例》的相关规定，结合我市实际，制定本办法。

### 一、适用范围

本办法适用于昆明市行政区域内新建商品房住宅小区（居住区）、危旧房改造小区、拆迁安置小区、保障性住房等各类居住

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。

社区居家养老服务设施用房是指为社区老年人提供日间照料、文化娱乐、精神慰藉、保健康复及助餐等服务场所。

## 二、配建要求

### (一) 规划布局要求

1.新建住宅小区（居住区）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)、《无障碍设计规范》(GB50763-2012)、《老年人照料设施建筑设计标准》(JGJ450-2018)和《城市居住区规划设计标准》(GB 50180-2018)等标准要求进行规划布局。

在控规编制或者控规修改阶段，编制主体辖区政府(管委会)应征求民政部门意见，民政部门应结合当地老年人口现状、养老服务需求等因素提出养老服务用房配建意见并书面函告同级自然资源规划部门。辖区政府(管委会)将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，纳入控规方案中。

2.新建住宅小区（居住区）应按照每百户不少于 20 平方米的标准配建养老服务设施用房，同时满足《昆明市城乡规划管理技术规定》的要求，且单处用房使用面积不得少于 300 平方米。

住宅小区（居住区）居家养老服务设施用房不足的，可通过

购置、置换、租赁、改造等方式予以解决，也可在相邻新建地块内予以补足。鼓励将配建指标进行适度集中，社区可集中配建不少于 800 平方米使用面积的社区级养老服务用房，街道可集中配建建筑面积不少于 1500 平方米的街道（乡镇）级综合养老服务中心。

大型（建筑面积在 10 万平米以上的）新建住宅小区（居住区）项目可以适当分区布局，小型新建住宅小区（居住区）项目可在相邻附近适当集中配置。各县（市）区应按照“统筹规划、均衡布局、分级设置”的原则，结合本地区实际，以民政部门意见确定需要分区布局和集中配置的新建住宅小区（居住区）规模，避免出现设施分布小而散，难以满足使用、管理需求。各县（市）区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、建设单位应把社区居家养老服务设施用房纳入新建住宅统一规划，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，注明建筑面积。

4.社区居家养老服务设施用房应严格按照《城市居住区规划设计标准》（GB50180-2018）中“5.0.1”及“附录 B”（居住区配套设施设置规定）的要求，遵循配套建设、方便使用，统筹开放、兼顾发展的原则进行配置，其布局应遵循集中和分散兼顾、独立和混合使用并重的原则。

5.社区居家养老服务设施用房可集中独立设置，也可设置在天上建筑裙房；主要出入口应单独设置；宜临街设置于建筑一层；一层配建面积因设计规划确实不能满足要求时，可设置在二层；设置在建筑二层的部分应设无障碍电梯，且至少1台为医用电梯；按照住宅设计规范要求，与住宅层高相同。不得将养老服务设施用房设置在三层（含三层）及以上、建筑的地下室、半地下室、夹层、走廊和出口偏僻的方位，设置在一层至二层时，应设置电梯或坡道等无障碍设施。

6.社区居家养老服务设施用房应建设在通风良好、日照充足（其中经民政部门确定具备居住功能的社区居家养老服务设施用房，其居住空间冬至日满窗日照的有效时间不少于2个小时）位置；应远离污染源、噪声源及危险品生产、储存等区域，确保设施环境安全。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，同时应设置可停车周转的场地，保证车辆就近停靠。社区居家养老服务设施出入口处应当设置非机动车停车场地，便于老年人及居民使用。

7.社区居家养老服务设施房屋内部水、电、气等设施设置应配套齐全，并预留食堂排烟管道；要预留有线电话、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，其建筑耐火等级不应低于二级，且建筑抗震设防标准应按国家和省级有关养老设施规范执行。

## （二）建筑、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）、《养老设施建筑设计规范》（国家标准 GB 50867-2013）、《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）、《昆明市新时代老年幸福食堂建设实施方案（试行）》（昆民通〔2021〕41号）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（居住区）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（居住区）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，用房门窗、厕所、水电气、无障碍等设施所用材料应符合环保要求。

1.房间及过道地面应采用不易破损、耐磨、防滑、平整且具有弹性的材料，墙体四白落地，墙面、顶面挂白、安装照明灯。

2.厨房、卫生间做防水处理后地面及墙壁贴瓷砖，集成吊顶、安装照明灯，卫生间安装便器、洗手池。地面应平整并采用防滑材料，浴盆和便器旁应安装扶手，为坐姿洗浴设施预留条件。

3.养老服务设施用房应加强安防设计，所有房间安装铝合金门窗，窗立樯加固定玻璃（或护窗栏杆）高度不低于 1.2 米，外

门使用防火门，内门使用钢质复合门（带上亮）或木质门（带包门），财务室或贵重物品存放室设防盗门。

4.按照无障碍设施建设有关标准和规范进行无障碍设施建设，过道及楼道应安装扶手。

5.弱电系统预埋管道穿线与房屋功能（网络、多媒体、广播、监控等）配套，开关、插座安装完整。

### **三、配建程序**

#### **（一）规划编制与审核**

1.对于需配建社区居家养老服务设施的地块，自然资源部门应征求民政部门意见，民政部门应结合当地老年人口现状、养老服务需求等因素，提出养老服务设施的配建意见并书面函告同级自然资源部门。自然资源部门在核发新建住宅小区（居住区）项目用地的规划条件时，应根据控制性详细规划、昆明市城乡规划管理技术规定的要求及民政部门意见，同步提出配建社区居家养老服务设施的相关要求。

2.出让住宅用地涉及配建养老服务设施的，自然资源规划部门在拟定国有建设用地使用权出让方案时，应将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。

3.编制住宅小区（居住区）建设工程规划设计方案时，承担配建任务的项目建设单位，应同步编制配建社区居家养老服务设施和社区管理服务设施规划设计方案，并邀请新建住宅小区（居

住区)所在县(市)区民政部门 and 项目所在街道办事处(乡镇)进行指导。民政部门和项目所在街道办事处(乡镇)应对设施位置、各项功能用房面积、建筑高度、日照时长、交通组织等提出具体意见。方案审查阶段,规划部门应主动征询民政部门意见,民政部门对项目方案配建养老服务设施提出明确意见后,规划部门按此进行后续方案审查,涉及需要集中配建养老服务设施或单独设置养老服务设施的,应以民政部门意见为准。

4.新建住宅小区(居住区)建设工程规划设计方案审查时,自然资源规划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。在新建住宅小区(居住区)施工图审查时,图审单位对社区居家养老服务用房和设施配置不符合建设工程规划设计方案和国家、省、市有关标准要求的施工图,不得通过审查。

5.规划部门核发工程许可(含副本)及图纸后,同步将项目配建公共设施图纸抄送辖区相应行业主管部门。

6.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,规划部门在审定变更时须征求民政部门意见,未经规划部门同意,建设单位不得擅自变更规划许可内容。

## (二) 建筑设计与审核

1.在编制新建住宅小区(居住区)建设工程设计文件时,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进

行设计。

2. 建设部门在审查新建住宅小区（居住区）建设工程设计文件时，应当核查社区居家养老服务设施和社区管理服务设施，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，对不符合规划部门审查同意的建设工程规划设计方案和国家有关标准规范要求的，建设工程设计方案不得通过审查。

3. 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（居住区）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（居住区）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. 规划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，对未按建设工程规划许可建设社区居家养老服务设施用房的新建住宅小区（居住区）项目，不予核发《建设工程规划核实意见》。

## 四、移交及运营管理

## （一）产权移交

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、建设单位无偿移交属地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，应与当地民政部门共同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（居住区）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，自然资源规划部门暂缓办理住宅小区（居住区）不动产登记手续。

## （二）运营管理

1.积极鼓励和支持社会力量参与新建住宅小区（居住区）配建社区居家养老服务设施的运营管理，严格按照《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〔2019〕29号）组织实施，提高养老公共服务设施运营质量和效益。

2.社区居家养老服务设施用房不得转让、抵押，任何单位和

个人不得占用或者挪作他用。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）各县（市）区要加强新建住宅小区（居住区）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、自然资源规划、住房城乡建设等部门要认真履行职责，明确任务和分工，加强协调配合，强化监管，并依法查处不按标准规划、设计、配建和不履行无偿移交等违法、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（居住区）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检查。建立年度定期报备制度，将移交设施和运营情况于每年11月底前报送市民政局，抄送市自然资源规划局、住房城乡建设局。

（三）自然资源规划、住房城乡建设等行政主管部门应按职责严格落实新建住宅小区（居住区）配建社区居家养老服务设施用房的规划审批、项目建设和不动产登记证等工作。

（四）各县（市）区民政、自然资源规划、住房城乡建设部门要对新建住宅小区（居住区）配建养老服务设施用房建设情况联合开展监督检查，重点清查《昆明市人民政府关于鼓励社会力量兴办养老服务机构实施意见》（昆政发〔2014〕53号）和《昆明市人民政府办公室关于印发全面放开养老市场提升养老服务

质量实施意见》（昆政办〔2019〕42号）实施以来，新建住宅小区（居住区）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、未达标、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）各县（市）区可依照本办法制定实施细则。

本办法自印发之日起实施。