

乌鲁木齐市新建住宅小区配套养老服务设施 建设、移交与管理办法

为进一步规范和加强我市新建住宅小区配套养老服务设施建设、移交与管理，扎实推进2020年“居家和社区养老服务”民生实项目工作，为老年人提供优质方便的基本公共养老服务，根据自治区《关于加快推进养老服务发展的实施意见》（新政办发〔2020〕6号）、《乌鲁木齐市居家养老服务条例》、《乌鲁木齐市关于进一步推进养老服务业发展的实施意见》（乌政办乌政办〔2020〕123号）的相关规定，制定本办法。

一、适用范围

本办法适用于本市行政区域内新建住宅小区（包括新建居住小区和老城区连片改造居民区、棚户区）建设改造项目。

新建住宅小区配建养老服务设施包括机构养老服务设施和社区养老服务设施两类。机构养老服务设施，即为老年人提供集中居住和照料服务的设施；社区养老服务设施，即为老年人提供居家和社区养老服务的场所，包括片区居家养老服务中心、社区老年人日间照料中心（站）、老年活动中心以及以其他形式提供养老服务的设施。

二、配建要求

（一）规划布局要求

1、由民政部门牵头，规划、区（县）人民政府配合，按照“十五分钟生活圈”的标准要求，编制养老服务设施布局专项规

划。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，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规范》(GB 50180-93)(2016版)等标准要求规划布局。

2、各区(县)应按照“统筹规划、均衡布局、分级设置”的原则，结合本区(县)实际，按照人均用地不少于0.1平方米的标准分区分级设置养老服务设施。

3、养老服务设施用房应选址临近医疗卫生设施、交通便利地段；宜靠近广场、公园、绿地等公共活动空间；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，具备条件的，可合并建设，以提高设施服务和利用效率。

(二) 设计要求

1、建设单位在开展项目方案设计时，应按照《老年人建筑设计规范》(JGJ 122-99)、《养老设施建筑设计规范》(GB 50867)、《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，设计配套养老服务设施。

2、对分期开发的新建住宅小区项目，配建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、配建程序

(一) 规划设计

1、规划部门在提出新建住宅小区项目拟供应地块规划条件、

土地出让条件时，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规模，且不得随意调整。现有控制性详细规划未明确或者不能满足养老服务设施标准的，应按照标准将养老服务设施作为规划条件纳入土地出让合同。

2、自然资源部门在土地出让或划拨前，要征求民政部门对配建养老服务设施的建设意见，民政部门对配建养老服务设施的经营性质、建设类型、移交方式等提出明确意见；自然资源部门将规划部门确定的规划条件、民政部门确定的配建养老服务设施建设类型和移交方式等一并作为土地上市交易、划拨或协议出让的前提条件，告知土地竞得人，并在划拨决定书或土地出让合同中予以说明，明确土地竞得人建设养老服务设施并无偿移交所在区（县）民政部门；土地出让后，土地竞得人应与区（县）民政部门签订《乌鲁木齐市新建住宅小区配套养老服务建设移交协议书》（附件1），并按照协议书的有关内容执行。

3、在编制住宅小区修建性详细规划设计方案时，承担配建任务的项目建设单位应同步编制配建养老服务设施规划设计方案。

4、在修建性详细规划设计方案审查时，规划部门应核查养老服务设施是否符合规划条件。在施工图审查时，图审单位对养老服务设施配置不符合建设工程规划设计方案和国家有关标准要求的施工图，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，

项目建设单位应按原程序向规划部门报审，规划部门应及时征询同级民政部门意见后，依法予以审批。

（二）项目建设

1、新建住宅小区配套养老服务设施应按照审查的施工图设计文件实施，达到简单装修、入住即可使用的标准，墙体四白落地，平整水泥地面，门窗和厕所完善，水、电、气、暖设施齐全。

2、规划、建设、房产部门应确保配建养老服务设施用房与开发项目同步设计、同步报批、同步建设、同步核实、同步验收。配套养老服务设施用房未与商品房同步设计、同步建设的，规划部门不予办理建设工程规划许可证及项目规划核实，建设部门不予办理项目竣工综合验收备案。

（三）竣工验收

1、新建住宅小区工程竣工验收阶段，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，由建设单位组织实施，民政部门对符合建设功能要求的配建养老服务设施出具验收意见。

2、项目竣工后，建设单位应按《乌鲁木齐市新建住宅小区配套养老服务设施建设移交协议书》约定，持有关证件配合区（县）民政部门到不动产登记部门办理登记手续。

3、对存在配套养老服务设施缓建、缩建、停建、不建和建而不交等问题的新建住宅小区项目，在整改到位之前建设单位不得组织竣工验收。

四、移交及运营管理

（一）移交

1、新建住宅小区项目建设单位取得民政部门验收合格意见后，应按《国有建设用地使用权出让合同》约定向项目所在地区（县）民政部门办理移交手续，提交养老服务设施移交清单，无偿移交产权，与区（县）民政局签署《配建养老服务设施工程资料移交清单》（附件2）和《移交证明书》（附件3），并与60日内完成移交工作。

2、新建住宅小区项目建设单位取得验收合格意见后，未按要求到区（县）民政部门办理配建养老服务设施移交手续，《配建养老服务设施工程资料移交清单》和《移交证明书》，建设部门负责计入企业信用档案，向社会公布，自然资源部门暂缓办理住宅小区房屋产权证。

（二）运营管理

1、移交后的新建住宅小区配建养老服务设施由区（县）民政部门统一登记管理。

2、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，鼓励采取“公建民营”模式运营，提高服务质量和效益。

3、新建住宅小区所在区（县）民政部门具体负责组织实施“公建民营”。

4、实施“公建民营”的养老服务设施，可采取公开招标方式，选择具有一定资质的养老企业、社会服务机构作为运营方，鼓励采取连锁运营的方式，提升养老服务水平。

五、其它要求

各区（县）要加强配套养老服务设施建设的组织领导，建立健全工作机制，民政、自然资源、规划、建设、房产等相关部门要认真履行职责，明确任务分工，加强配合协调，切实把配套养老服务设施建设的各项工作落到实处。各区（县）民政部门要定期对住宅小区配套养老服务设施建设、运营管理工作实施专项督查，投入运营后纳入养老机构日常监督管理范畴；要建立年度定期报备制度，将移交设施和运营情况报送市民政局社会事务与社会福利处，便于市相关部门信息互通和交流。

本办法自发布之日起实施。

- 附件：1、《乌鲁木齐市新建住宅小区配套养老服务设施建设移交协议书》
- 2、配建养老服务设施工程资料移交清单
- 3、移交证明书

附件 1:

乌鲁木齐市新建住宅小区配套养老服务设施 建设移交协议书

(示范文本)

编号:

项目名称: _____

甲 方: _____区(县)民政部门

乙 方: _____公司

项目建设监管方: _____区(县)建设行政主管部门

根据《乌鲁木齐市加快推进居家养老服务工作的实施意见》(乌政办〔2017〕295号)、《乌鲁木齐市关于进一步推进养老服务业发展的实施意见》(乌政办〔2019〕123号)要求和《养老设施建筑设计规范》(GB50867)规定,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养老服务设施建设有关事项达成如下协议:

一、项目情况

根据(规划方案复函文号)批准,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) 配套养老服务设施基本情况

根据规划部门审批意见和国有土地使用权出让合同(划拨决定书)有关决定要求,乙方在_____ (地块名称或小区名称)开发居住项目的同时,负责同步投资建设配套养老服务设施_____所,建筑面积_____平方米。

(二) 配套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、配套养老设施建设标准

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

(一) 建设标准

1、符合国家及自治区有关养老服务设施的建设规范和设计标准。

2、规划建设时,选址应交通方便,充分考虑老年用房日照、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、配套养老服务设施的水、电、气、暖等设施与住宅部分相应设施分别独立计量,有条件的则实现独立设置。

(二) 装修标准

1、配套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、暖设施齐全。

2、配套养老服务设施选用的建筑材料和装修材料应符合国家及自治区有关绿色与环保节能要求的规范和标准。

3、配套养老服务设施、场地、设备等在交付使用时应达到国家及自治区规定的绿色、环保、节能和室内空气达标的有关要求。

4. 其他约定标准:

四、方案审定

(一)甲、乙双方应共同研究确定配套养老服务设施的规划设计方案，甲方应出具规划设计方案书面同意意见。未经甲方同意，乙方不得擅自开展配套养老服务设施的施工。

(二)乙方报审给规划部门的配套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规划部门审定。未经规划部门同意，任何一方不得擅自变更规划许可内容。

五、同步建设

(一)乙方承诺配套养老服务设施按本协议或有关规定与住宅同步建设、同步交付使用。

(二)如有需要，甲方将积极配合乙方办理配套养老服务设施建设用地土地使用手续。

六、监督检查

在项目建设期间，甲方有权对配套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配套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)配套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。配套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《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配套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自治区有关标准的，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，造成配套养老服务设施的水、电、气、暖等设施未达到设计使用功能的，由乙方负责整改。

(五)配套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、抵押持有的配套养老设施，不得擅自改变配套养老服务设施的规划建筑使用性质。

(六)本协议约定的配套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。

乙方同意上述配套养老服务设施水、电、气、暖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)在甲方接收配套养老服务设施后的两个供暖期内，乙方有义务和甲方一起对供暖效果进行监测。因乙方原因导致室温未达到乌鲁木齐市的相关标准，乙方应最晚在下一供暖季前完成整改并承担相应的费用，同时保修时间进行相应延长。

(八)配套养老服务设施移交前的各项管理工作由乙方负责。

八、配套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配套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,由当事方友好协商解决,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配套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小区配套养老服务设施项目。

(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 and 乌鲁木齐市的文件、规范、标准、政策、法律如有调整时,以最新要求为准。

(五)本协议附件是本协议的有效组成部分,具有同等法律效力。

(六)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:

配建养老服务设施工程资料移交清单

配建养老服务设施工程资料移交清单，主要包括以下材料：

- (1) 配建养老服务设施项目建设方案以及核准批复文件、专项预算批复等资料；
- (2) 配建养老服务设施规划许可证、施工许可证、规划用地许可证书及不动产权证等材料；
- (3) 配建养老服务设施招投标相关材料，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) 配建养老服务设施施工监理相关材料；
- (7) 配建养老服务设施项目有关的其他材料。

附件 3:

移交证明书

配套养老设施 建设基本情况	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	
	工程总造价 (万元)			
移交意见	建设单位		年 月 日	
	接收单位		年 月 日	
	备注			
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:	

