

灌南县人民政府办公室文件

灌政办发〔2019〕27号

县政府办公室关于印发 灌南县新建住宅区社区用房和居家养老服务 用房建设管理办法的通知

各镇人民政府，县各有关部门和单位：

《灌南县新建住宅区社区用房和居家养老服务用房建设管理办法》已经县政府第32次常务会议审议通过，现印发给你们，请认真遵照执行。

灌南县人民政府办公室
2019年4月16日

（此件公开发布）

灌南县新建住宅区社区用房和居家养老服务用房建设管理办法

第一条 为了加强新建住宅区社区服务用房的建设和管理，推进全县社区现代化建设，根据《江苏省养老服务条例》、《省政府关于加快发展养老服务业完善养老服务体系的实施意见》（苏政发〔2014〕39号）、《市政府办公室印发关于进一步加强社区用房建设管理意见的通知》（连政办发〔2016〕115号，以下简称《通知》）、《县政府关于加快完善养老服务体系的实施意见》（灌政发〔2015〕2号）相关规定和要求，结合我县实际，制定本办法。

第二条 本办法所称社区用房，是指社区居委会办理公共事务、组织居民活动和提供社区服务的用房。本办法所称居家养老服务用房，是指为社区内老年人提供助餐助浴、日间照料、康复护理、家政服务、精神慰藉、休闲娱乐、教育咨询等服务的养老用房。

第三条 县民政、发展改革、自然资源和规划、住房和城乡建设、行政执法、应急管理、行政审批等部门依照各自职责（详见附件），共同做好新建住宅区社区用房和居家养老服务用房的规划、建设、移交、使用、维护和权属申领等工作。

第四条 县民政局应当会同县自然资源和规划局等部门组织编制新建住宅区社区用房规划、养老服务设施布局规划，并与土地利用总体规划相衔接，经县政府批准后纳入城乡规划组

织实施。同时，在组织编制土地利用总体规划时，应统筹考虑社区用房和居家养老服务用房的用地。

第五条 新建住宅区的社区用房和居家养老服务用房应与住宅项目同步规划、同步配套建设、同步验收、同步交付使用。建设项目需分期开发的，规划部门按开发建设总量进行统一规划，原则上将社区用房和居家养老服务用房安排在首期建设。

县民政局负责人作为规委会成员参加涉及住宅小区规划方案的规委会。

第六条 新建住宅区的社区用房应按照每百户居民不低于30平方米进行规划、建设，居家养老服务用房应按照每百户20至30平方米标准和老年人建筑设计规范要求规划、建设。

新建住宅区的社区用房和居家养老服务用房应配置在交通便利、相对独立集中、方便居民出入、便于开展服务和活动的位置，不得配置在零碎边角、地下层、半地下层、夹层、架空层、顶楼、阁楼、车库；不得分散配置；与其他建筑合建时，应设置在建筑物一至二层，并有独立出入口。

第七条 新建住宅区规划设计的社区用房和居家养老服务用房的配建标准，应在地块出让前的规划设计条件中予以明确作为出让条件之一，并作为国有建设用地使用权出让合同的附件。

第八条 开发建设单位在申报规划设计方案时，应当在设计文件 and 设计图中注明新建住宅区内社区用房和居家养老服务用房的建设规模、位置等。县自然资源和规划局应依法严格审核规划设计方案，对未达到配建要求的规划设计方案，不予审批。

第九条 开发建设单位依据土地出让条件配建的社区用房

和居家养老服务用房，应视为政府投资建设，所有权归县人民政府，委托县民政局管理，由县不动产登记中心在办理首次登记时直接登记至县民政局名下。

第十条 开发建设单位在申请商品房预售许可或现售备案时，不得将社区用房和居家养老服务用房列入可售范围，应当在销售方案中明确社区用房和居家养老服务用房的建筑位置、建筑面积等，并在销售场所予以公示。

第十一条 县住房和城乡建设局根据规划审批和建筑施工图的标注，房产测绘标明社区用房和居家养老服务用房的功能和建筑面积，不予列入住宅建筑面积分摊。

第十二条 新建住宅区项目竣工后，县行政审批局组织规划核实时，对未按建设工程规划许可要求及相关规定建设社区用房和居家养老服务用房的，不得出具规划核实合格证。

第十三条 对经验收合格的社区用房和居家养老服务用房，在县住房和城乡建设局监督指导下，由开发建设单位将相关批准文件及竣工图纸等材料一并移交县民政局。

第十四条 对开发建设单位移交的社区用房和居家养老服务用房的规模、位置等有异议的，可到县自然资源和规划局进行核实确认，规划部门应给予协助配合。

第十五条 社区用房和居家养老服务用房应当按照其规划设计用途进行使用，任何单位和个人不得擅自改变其规划用途，不得侵占、挪用、抵押、出租或改作他用。老旧小区内新建、改建、扩建社区用房和居家养老服务用房，向民政、行政审批

部门立项报批时，实行承诺制，由所在地社区居民委员会、镇人民政府作出不挪作他用的书面承诺。

县民政局应统筹考虑社区用房和居家养老服务用房的运营管理，除基本水电费用外，社区居民委员会不得向运营机构或组织收取任何费用。

第十六条 本规定实施前已取得土地使用权的项目，按照土地出让时提出的规划设计要点或相关法律法规的规定进行建设管理。

第十七条 开发建设单位未按本办法规定移交已建成的社区用房和居家养老服务用房的，通过协商、行政、司法等途径予以追缴；已改作其他用途、尚未办理产权登记的，按前述规定进行追缴，并由县不动产登记中心直接登记至县民政局名下。

第十八条 《通知》颁布前已规划建成使用的住宅区社区用房和《县政府关于加快完善养老服务体系的实施意见》（灌政发〔2015〕2号，以下简称《实施意见》）颁布前已规划建成使用的住宅区居家养老服务用房，未达标的，由县民政局、县自然资源和规划局会同各镇人民政府进行规划布点，通过调剂、置换、购买、租借等方式解决。

第十九条 本办法自印发之日起施行，由县民政局负责解释。适用于《通知》颁布后规划建设的住宅区社区用房和《实施意见》颁布后规划建设的住宅区居家养老服务用房。

附件：部门任务分工

附件

部门任务分工

序号	工作任务	负责单位
1	做好新建住宅区社区用房和居家养老服务用房的规划、建设、移交、使用、维护和权属申领等工作。	县民政局、县发改委、县自然资源和规划局、县住房和城乡建设局、县行政执法局、县行政审批局等部门
2	县民政局会同县自然资源局组织编制社区用房规划、养老服务设施布局规划，并与土地利用总体规划相衔接，经县政府批准后纳入城乡规划组织实施。同时在组织编制土地利用总体规划时，应统筹考虑社区用房和居家养老服务用房的用地。	县民政局 县自然资源和规划局
3	新建住宅区的社区用房和居家养老服务用房应与住宅项目同步规划、同步配套建设、同步验收、同步交付使用。建设项目需分期开发的，规划部门按开发建设总量进行统一规划，原则上将社区用房和居家养老服务用房安排在首期建设。 县民政局负责人作为规委会成员参加本地涉及住宅小区规划方案的规委会。	县民政局 县自然资源和规划局 县行政审批局
4	新建住宅区的社区用房应按照每百户居民不低于30平方米进行规划、建设，居家养老服务用房应按照每百户20至30平方米标准和老年人建筑设计规范要求规划、建设。 社区用房和居家养老服务用房应配置在交通便利、相对独立集中、方便居民出入、便于开展服务和活动的位置，不得配置在零碎边角、地下层、半地下层、夹层、架空层、顶楼、阁楼、车库；不得分散配置；与其他建筑合建时，应设置在建筑物一至二层，并有独立出入口。	县自然资源和规划局
5	新建住宅区规划设计的社区用房和居家养老服务用房的配建标准，应在地块出让前的规划设计条件中予以明确作为出让条件之一，并作为国有建设用地使用权出让合同的附件。	县自然资源和规划局
6	开发建设单位在申报规划设计方案时，应当在设计文件 and 设计图中注明新建住宅区内社区用房和居家养老服务用房的建设规模、位置等。县自然资源和规划局应依法严格审核规划设计方案，对未达到配建要求的规划设计方案，不予审批。	县自然资源和规划局

序号	工作任务	负责单位
7	开发建设单位依据土地出让条件配建的社区用房和居家养老服务用房，应视为政府投资建设；所有权归县人民政府，委托县民政局管理，由县不动产登记中心在办理首次登记时直接登记至县民政局名下。	县不动产登记中心
8	县住房和城乡建设局根据规划审批和建筑施工图的标注，房产测绘标明社区用房和居家养老服务用房的功能和建筑面积，不予列入住宅建筑面积分摊。	县住房和城乡建设局
9	新建住宅区项目竣工后，县行政审批局组织规划核实时，对未按建设工程规划许可要求及相关规定建设社区用房和居家养老服务用房的，不得出具规划核实合格证。	县行政审批局
10	对经验收合格的社区用房和居家养老服务用房，在县住房和城乡建设局监督指导下，由开发建设单位将相关批准文件及竣工图纸等材料一并移交县民政局。	县住房和城乡建设局 县民政局
11	对开发建设单位移交的社区用房和居家养老服务用房的规模、位置等有异议的，可到县自然资源和规划局进行核实确认，规划部门应给予协助配合。	县自然资源和规划局
12	社区用房和居家养老服务用房应当按照其规划设计用途进行使用，任何单位和个人不得擅自改变其规划用途，不得侵占、挪用、抵押、出租或改作他用。	相关部门
13	老旧小区内新建、改建、扩建社区用房和居家养老服务用房，向民政、行政审批部门立项报批时，实行承诺制，由所在地社区居民委员会、镇人民政府作出不挪作他用的书面承诺。	县民政局 县行政审批局
14	县民政局应统筹考虑社区用房和居家养老服务用房的运营管理，除基本水电费用外，社区居民委员会不得向运营机构或组织收取任何费用。	县民政局
15	开发建设单位未按本办法规定移交已建成的社区用房和居家养老服务用房的，通过协商、行政、司法等途径予以追缴；已改作其他用途、尚未办理产权登记的，按前述规定进行追缴，并由县不动产登记中心直接登记至县民政局名下。	县不动产登记中心
16	2016年8月30日《市政府办公室印发关于进一步加强社区用房建设管理意见的通知》颁布前已规划建设使用的住宅区社区用房和2015年2月27日《县政府关于加快完善养老服务体系的实施意见》颁布前已规划建设使用的住宅区居家养老服务用房，未达标的，由县民政局、县自然资源和规划局会同各镇人民政府进行规划布点，通过调剂、置换、购买、租借等方式解决。	县民政局 县自然资源和规划局

