

广州市支持社区养老服务设施 规划建设和使用管理十条措施

(公开征求意见稿)

为全面落实中共中央、国务院《国家积极应对人口老龄化中长期规划》《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)》《广东省养老服务条例》等有关规定,将养老服务设施规划建设纳入城市“全生命周期管理”,进一步加强社区养老服务设施规划、建设、验收、移交和使用管理工作,落实新建住宅小区与社区养老服务设施“四同步”(同步规划、同步建设、同步验收、同步交付),确保新建城区、新建居住区配套建设养老服务设施达标率100%、旧城区和已建住宅区按照标准逐步补齐养老服务设施,为构建具有广州特色的“大城市大养老”模式、推动养老服务平衡充分高质量发展提供设施保障,满足老年人就近就便养老服务需求,现提出如下措施:

一、优化设置标准,增强服务能力。全市每个街道、镇设置街镇综合养老服务中心不少于一处,每处建筑面积3000~4900平方米,统筹街道(镇)级老年人福利院、老年人服务中心功能,提供全托、日托、上门服务、对下指导、统筹调配资源、康复保健、助餐配餐、人员培训等综合养老服务。每个社区、行政村设置嵌入式社区养老服务机构不少于一处,每处建筑面积400~900平方米,统筹社区日间照料中心、星光老年之家功能,提供临时

托养（喘息服务）、日间照料、上门服务、助餐配餐等养老服务。旧城区和已建住宅区暂不具备建设条件的，街镇综合养老服务中心每处建筑面积一般不低于 1000 平方米，嵌入式社区养老服务机构每处一般不低于 200 平方米，今后逐步补齐。

二、编制专项规划，做好空间保障。各区民政部门按照社区养老服务设施的设置标准，制定区级专项布局规划，提出社区养老服务设施的布点和规模需求。各区在编制区级国土空间总体规划和详细规划时，应按程序纳入专项布局规划的有关内容，落实各类养老服务设施的选址地块和建设规模。区规划和自然资源部门按照社区养老服务设施设置标准提供规划条件，抄送同级民政部门。在居住用地内增加社区养老服务设施的，不占用地块内原规划的容积率指标，不计收社区养老服务设施部分的土地出让金，可在核发规划条件时同步修正详细规划（含规划数据更新上网）。

三、衔接城市更新，用好存量土地。社区养老服务设施优先在市“九项”重点工作释放的用地内选址，其中：每个旧村全面改造项目应安排嵌入式社区养老服务机构不少于一处；多个更新项目统筹连片改造的，应安排街镇综合养老服务中心不少于一处。城市更新部门在组织编制和审查改造项目策划方案和实施方案时，落实社区养老服务设施的具体位置和建设规模，并将设施建设资金纳入改造成本中。

四、纳入供地文件，落实移交要求。新供应居住用地的规划条件内规定有社区养老服务设施的，在土地出让合同或划拨决定

书中，明确约定街镇综合养老服务中心、嵌入式社区养老服务机构由土地受让主体统一代建、建成后无偿移交属地镇政府或街道办事处，对无偿移交的社区养老服务设施，在评估土地价款时不计算出让金。

五、明确设置指引，提升服务品质。社区养老服务设施宜纳入社区邻里中心集中设置，应设置在交通便利、日照充足、通风良好、相对独立且便于老年人使用的位置，不得设置在地下室、半地下室；应远离污染源、噪声源、危险品生产储运、垃圾站、殡仪馆等邻避设施；新建社区养老服务设施在二层及以上楼层设置的，应设置无障碍电梯，且至少 1 台为医用电梯。

六、明确建设时序，实施联合验收。居住用地独立设置的配套社区养老服务设施应在规划地块建设总量（不含配套公共服务设施的建设面积）建设完成 50% 前建设完毕，并取得规划条件核实意见书。其中，街镇综合养老服务中心（以及《广州市居住区配套公共服务设施管理暂行规定》（市政府令第 138 号）实施以来至本措施印发前配建的老年人福利院）应当列为居住区规划建设时序的首批建设项目，并于住宅首期工程规划条件核实前取得规划条件核实意见书。建设单位在办理居住区项目竣工验收时涉及社区养老服务设施的，由所在区住房和城乡建设部门会同区规划和自然资源部门、区民政部门、属地镇政府或街道办事处实施联合验收，核实养老服务设施接收条件。

七、理顺交付程序，明确接收标准。建设单位应当在取得建

设工程竣工联合验收意见书之日起 2 个月内，书面通知区住房和城乡建设部门组织接收，并在现场进行公示。区住房和城乡建设部门应当自接到建设单位书面移交通知起 1 个月内组织属地镇政府或街道办事处和区民政部门共同参加接收，签订三方移交协议。接收的养老服务设施应按照经审批的施工图设计文件实施，办理独立的永久供水、供电、供气手续后，以毛坯房标准移交。建设单位应当自签订居住区配套公共服务设施移交协议之日起 3 个月内，将社区养老服务设施的用地资料、报建图纸资料、建筑施工图纸以及验收文件移交给接收单位，并协助办理不动产登记手续。

八、加强使用管理，提升服务水平。镇政府、街道办事处接收无偿移交的社区养老服务设施后，应在接收后 1 年内按照规划用途投入使用，原则上无偿交由具有一定资质的养老服务企业或社会组织运营，总运营期限可到 15 年，合同每 5 年一签，并在协议中约定收费标准不得高于普惠性养老服务收费标准，向本市老年人提供普惠性养老服务，严禁擅自改变使用用途或调整为经营性养老服务设施。支持镇政府、街道办事处将辖区养老服务设施统筹打包委托运营。区民政部门应对本区配套的养老服务设施进行统一登记造册，监督使用情况。各区政府应组织区民政部门、住房和城乡建设部门、镇政府、街道办事处每年至少开展 1 次对配套社区养老服务设施使用情况的监督检查；发现违规使用情况的，应当及时纠正，并依法处理。

九、盘活闲置物业，增加服务供给。旧城区和已建住宅区难以安排独立用地的，可通过对已建建筑的改建、扩建满足养老服

务设施的空间需求。利用既有房屋举办养老服务机构设施不变更房屋权属登记中房屋用途，不增加建筑面积、建筑总高度、建筑层数，不涉及修改外立面和建筑结构的，无需申领规划许可。因既有房屋举办养老设施正常运行的需要，需要临时加建、改建、扩建的项目，在符合相关规范的情况下，可按临时建设工程规划许可手续办理。利用既有房屋举办养老服务机构设施可持区人民政府出具的会议纪要申请办理消防设计审核或备案。利用建筑面积 1000 平方米以下的独栋建筑或者建筑物内的部分楼层改造为养老服务设施的，在国家相关标准的前提下，不需要出具近期动迁计划说明、临时改变建筑使用功能说明、环评审批文件或备案回执。

十、建立协调机制，加强信息共享。市民政、规划和自然资源、住房和城乡建设部门建立社区养老服务设施跨部门协调机制，做好市为老服务综合信息平台与市规划审批、竣工验收平台的对接，将社区养老服务设施数据纳入城市信息模型（CIM）平台，实现设施现状、规划、建设、验收、移交和使用管理全过程信息共享。各区政府应当履行主体责任，加强本行政区域社区养老服务设施规划建设，强化社区养老服务设施使用情况的监督检查，确保新建城区和新建居住区按照标准配套建设养老服务设施、旧城区和已建住宅区补齐养老服务设施。