

# 陇南市人民政府办公室文件

陇政办发〔2026〕4号

## 陇南市人民政府办公室 关于印发陇南市城镇住宅小区配建 养老服务设施规划建设移交与管理办法的通知

各县区人民政府，陇南经济开发区管委会，市政府有关部门，省驻陇南有关单位：

《陇南市城镇住宅小区配建养老服务设施规划建设移交与管理办法》已经市政府同意，现印发你们，请认真贯彻执行。

陇南市人民政府办公室  
2026年2月10日



（此件公开发布）

# 陇南市城镇住宅小区配建养老服务设施 规划建设移交与管理办法

## 第一章 总 则

**第一条** 为规范我市城镇住宅小区配套养老服务用房的规划、建设、移交与管理的工作，根据《中华人民共和国老年人权益保障法》等法律法规和政策规定，结合我市实际，制定本办法。

**第二条** 本办法适用于陇南市行政区域内城镇住宅小区，包括商品房住宅小区、老旧房改造小区、拆迁安置小区、经济适用房小区、售后公有住房小区等各类住宅小区配建的养老服务设施用房规划、建设、移交和使用管理工作。

**第三条** 城镇住宅小区配建养老服务设施是指专门为社区老年人提供日间照料、康复护理、助餐助行、上门服务、紧急救援、文化娱乐、精神慰藉等综合性公共服务设施。

**第四条** 各县区民政、自然资源、住建等部门要加强对城镇居住区社区养老服务设施的规划、设计、建设、验收、移交、使用工作的监督检查。

**第五条** 建设单位取得建设工程规划许可证，但存在缩建、停建、不建等未按照建设工程规划许可证的规定进行建设的行为，由自然资源部门依法依规责令限期整改。对不执行配套养老服务设施建设规划、违反规划要求且不按时整改到位的建设单位，自

然资源部门要依法依规予以处理。

**第六条** 住建部门按照职能及分级管理权限负责所监管项目配建养老服务用房质量安全、监督管理等相关工作。

**第七条** 民政部门负责对新建住宅小区配套社区居家养老服务用房工作进行指导，切实履行监管职责，确保养老服务用途，定期对建设运营管理情况进行专项督查。

## 第二章 配建要求

**第八条** 新建城镇住宅小区按照每百户不少于30m<sup>2</sup>的标准配建养老服务设施；老旧小区按照每百户不少于20m<sup>2</sup>的标准配建养老服务设施。

新建住宅小区配套养老服务设施应当与住宅项目同步规划、同步建设、同步验收、同步交付，原则上应当与首期住宅项目同步建成交付使用，且不得拆分。多期开发的新建住宅小区项目，配建的养老服务设施一般应安排在首期。确实无法在首期配建养老服务设施的，必须在住宅二期中建设完成。

已建成的老旧小区未配建养老服务设施或现有设施达不到规划和建设指标要求的，各县区人民政府应当制定专项规划和年度实施计划，明确责任部门和完成时限，多渠道筹措资金，通过购置、置换、租赁等方式，按照标准配建养老服务设施，逐步补齐养老服务设施短板。

**第九条** 配建的养老服务设施服务半径应小于500米，应靠

近广场、公园、绿地等公共活动空间。用地面积60万m<sup>2</sup>至120万m<sup>2</sup>、人口规模3万至5万人、住户数量通常在1万至1.3万户的大型住宅小区项目可以适当分散布局。用地面积2万m<sup>2</sup>至9万m<sup>2</sup>、人口规模1000人至5000人、住户数量一般在500户左右的小型住宅小区可与相邻住宅小区联合集中配置。

**第十条** 城镇住宅小区配建的养老服务设施应设置在建筑的一层、二层，二层（含二层）以上的应设置无障碍电梯；不得安排在建筑的地下层、半地下层和夹层。主要出入口应单独设置，同时应配建无障碍设施。

**第十一条** 养老服务设施应根据实际需要，合理设置老年人的生活服务、保健康复、娱乐及辅助用房。主要功能用房应建设在朝南、日照充足、通风良好的位置，并满足有关日照时数的要求。应与污染源、噪声源及危险品生产、储存等区域保持合理安全间距，确保设施环境安全。

**第十二条** 配建的养老服务设施应严格按照设计文件实施，门窗、厕所、水电气、无障碍、消防等设施设备齐全，达到简单装修即可使用的标准。

### 第三章 规划程序

**第十三条** 自然资源部门在对新建住宅小区项目拟供应地块提出规划条件时，应根据养老服务设施建设规划、控制性详细规划和有关标准规范的要求，同步提出配建养老服务设施的相关要求。

**第十四条** 自然资源部门应将规划确定的配建养老服务设施指标纳入所在宗地的供应条件，纳入土地供应方案，并在土地出让合同或划拨决定书中明确约定土地使用权人需要承担配建任务的具体内容。

**第十五条** 自然资源部门在住宅小区详细规划设计方案审查时，应核查养老服务设施是否符合规划条件。

## 第四章 建设程序

**第十六条** 住建部门要督促建设单位严格按照《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）、《生活饮用水卫生标准》（GB5749-2022）、《建筑采光设计标准》（GB50033-2013）等标准规范的要求，设计住宅项目配套养老服务设施。应将新建住宅项目配套养老服务设施纳入施工图审查范围，未经审查或审查不合格的不得投入使用。消防设计应符合《建筑设计防火规范》（GB50016-2023）、《建筑防火通用规范》（GB55037-2022）等现行防火规范的有关规定。总建筑面积大于1000m<sup>2</sup>的养老院，建设单位应当将消防设计文件报送住建部门审查。住建部门应在房地产开发项目建设条件意见书中，明确养老服务设施的建设标准、投资来源、房权归属、完成时限、移交方式等内容。图审单位对配置养老服务设施不符合建设工程规划设计方案和国家有关标准的施工图，不得通过审查。

**第十七条** 因特殊情况需要调整配建养老服务设施规划设计方案的，承担配建任务的建设单位应按原程序向自然资源部门报审，自然资源部门依法按程序予以审批。建设单位不得擅自变更养老服务设施设计内容。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。

**第十八条** 自然资源部门在进行项目规划验收时，应对养老服务设施的配置情况进行核实，对未按规划要求配建养老服务设施的新建住宅小区项目，不予通过规划验收。对未经核实或者经核实不符合规划条件的，建设单位不得组织竣工验收。

**第十九条** 对存在配套养老服务设施缓建、缩建、停建、不建和未办理移交手续等问题的住宅小区，在整改未到位之前，建设单位不得组织竣工验收，住建部门不得进行验收备案。

**第二十条** 配建养老服务设施应达到墙体四白落地，水泥地面平整，门窗、厕所、水电气讯、消防设施、无障碍等设施齐全，简单装修即可使用的标准。

**第二十一条** 房地产测绘机构在建筑面积预测、实测时，要对养老服务设施单独列项，并在测绘成果报告中注明其位置和面积。

## 第五章 移交程序

**第二十二条** 建设单位按《国有建设用地使用权出让合同》《划拨决定书》及本办法约定，将配建社区养老服务设施无偿移

交至属地民政部门，该不动产属国有资产，建设单位不得收取任何费用。

**第二十三条** 建设单位配合民政部门办理不动产转移登记，将设施用途登记为“社区养老服务用房”，不动产登记机构按规定时限完成登记。自然资源部门按照《不动产登记暂行条例》《不动产登记暂行条例实施细则》及《不动产登记规程》办理首次登记和转移登记。

## 第六章 运营监管

**第二十四条** 县区民政部门是配建养老服务设施运营管理责任部门，负责设施的统筹利用和综合监管。

养老服务设施应当优先满足特困人员、经济困难的孤寡、失能、高龄、计划生育特殊家庭等老年人的服务需求。坚持公益属性，合理确定收费价格，并公示服务项目收费标准和收费依据，接受社会监督。

**第二十五条** 县区民政部门可以自行运营管理养老服务设施，或委托当地政府运营，也可以通过下列方式引入社会力量运营：

（一）通过政府采购或公开竞争方式，择优选定具备相应资质和专业服务能力的运营方；

（二）与运营方签订委托运营协议，明确设施基本情况、服务范围、服务质量、合作期限、权利义务、资产归属、违约责任

以及退出机制等核心内容。

**第二十六条** 对运营规范的养老服务设施，县区民政、财政、税务等部门应当按照国家和省有关规定，落实建设运营补贴、税费减免等扶持政策。

未经法定程序批准，任何组织和个人不得擅自改变养老服务设施的使用性质。对擅自改变的，由民政部门会同自然资源、住建等部门依法依规责令限期改正。

## 第七章 附 则

**第二十七条** 本办法所涉及的标准、技术和规范与国家新颁布实施的标准、技术和规范不一致的，以国家新颁布的标准、技术和规范为准。

**第二十八条** 本办法自印发之日起施行，有效期5年。

---

抄送：市委办公室，市人大常委会办公室，市政协办公室。

---

陇南市人民政府办公室

2026年2月25日印发

---

LN-2026SZFB1-MZJ