

广西壮族自治区住房和城乡建设厅  
广西壮族自治区发展和改革委员会  
广西壮族自治区民政厅  
广西壮族自治区自然资源厅

桂建函〔2023〕60号

自治区住房城乡建设厅 自治区发展改革委  
自治区民政厅 自治区自然资源厅转发  
南宁市新建住宅小区配套社区居家  
养老服务用房管理办法的函

各设区市人民政府：

为加快推动全区城市居住区养老服务设施建设工作，现将《南宁市人民政府关于印发南宁市新建住宅小区配套社区居家养老服务用房管理办法的通知》（南府规〔2022〕3号）转发给你们学习借鉴，并将有关事项函告如下：

一、提高政治站位

推进城市居住区养老服务设施建设是贯彻落实习近平总书记重要指示批示精神、落实积极应对人口老龄化国家战略、完善居家养老服务网络的重要举措。各设区市要结合巩固拓展党史学习

教育成果，把城市居住区养老服务设施建设作为“我为群众办实事”实践活动的重要内容，因地制宜推进建设一批城市居住区养老服务设施，不断提升广大老年人的获得感、幸福感、安全感。

## 二、明确工作目标

各设区市要按照《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）、《住房和城乡建设部办公厅、国家发展改革委办公厅、民政部办公厅关于推动城市居住区养老服务设施建设的通知》（建办科〔2022〕47号）、《广西壮族自治区养老服务条例》、《广西壮族自治区自然资源厅关于印发加强和规范养老服务设施用地监管促进养老服务高质量发展意见的通知》（桂自然发〔2022〕75号）、《住房和城乡建设部、国土资源部、民政部、全国老龄工作委员会办公室关于加强养老服务设施规划建设工作的通知》（建标〔2014〕23号）等文件要求，配建居住区养老服务设施，并与住宅同步规划、同步建设、同步验收、同步交付使用，实现到2025年，全区新建居住区配套建设养老服务设施达标率达到100%的目标要求。

## 三、形成合力推进

各设区市人民政府要统筹住房城乡建设局、发展改革委、民政局、自然资源局等有关部门建立部门协同机制，强化督促指导，制定居住区养老服务设施建设年度计划，定期调度进展，积极总结好本市的好做法、好经验和典型案例。

联系人及联系方式：

自治区住房城乡建设厅标准定额处 王英豪，0771-2260139。

自治区发展改革委社会处 罗文君，0771-2328291。

自治区民政厅养老服务处 李新军，0771-2826122。

自治区自然资源厅自然资源开发利用处 梁建忠，0771-5388090。



2023年1月16日

(公开方式：主动公开)

# 南宁市人民政府文件

南府规〔2022〕3号

## 南宁市人民政府 关于印发南宁市新建住宅小区 配套社区居家养老服务用房管理办法的通知

各县（市、区）人民政府，市政府各部门，各管委会，市级各双管单位，市直各事业、企业单位：

现将《南宁市新建住宅小区配套社区居家养老服务用房管理办法》印发你们，请认真贯彻执行。

2022年3月8日

# 南宁市新建住宅小区 配套社区居家养老服务用房管理办法

## 第一章 总 则

第一条 为应对人口老龄化，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，解决居民住宅配套社区居家养老服务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。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）、《自然资源部关于加强规划和用地保障支持养老服务发展的指导意见》（自然资规〔2019〕3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）等相关规定，结合我市实际，制定本办法。

第二条 本办法适用于本市规划区内新建住宅小区的社区居家养老服务用房规划、建设、管理工作。

新建住宅小区包括商品房住宅小区、危旧房改造小区、拆迁安置小区、保障性住房小区等。

第三条 社区居家养老服务用房是指为社区老年人开展生活照料、文化娱乐、精神慰藉、保健康复、医养康养等服务的场所。

## 第二章 标准及要求

第四条 开发建设单位配套建设社区居家养老服务用房具体

标准如下：

新建住宅小区应按照每百户不少于30平方米建筑面积配建社区居家养老服务用房，且单处用房建筑面积不得少于300平方米。

第五条 开发建设单位应按照《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)等标准规范的要求，设计配建社区居家养老服务用房。

第六条 社区居家养老服务用房要建于交通便利位置，临近医疗机构等公共服务设施，主要出入口应单独设置，满足消防、疏散及救护等要求。原则上安排在建筑的一、二楼等建筑低层，不能安排在建筑的地下层、半地下层和夹层，安排在建筑的二层及二层以上应设置无障碍电梯。主要功能用房应安排在通风良好的位置，且能够满足有关规定的日照时数要求。房屋应当具备供水、排水、电力、燃气、网络等条件。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。

第七条 开发建设单位必须把社区居家养老服务用房纳入新建住宅规划，与首期建筑物主体工程同步设计、同步建设、同步竣工验收、同步交付使用。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用房的具体位置并注明建筑面积。

第八条 对分期开发的新建住宅小区项目，配建的社区居家养老服务用房应安排在首期，且不得拆分。

### 第三章 规划、设计及竣工验收

第九条 新建住宅小区配套建设社区居家养老服务用房应按以下程序进行。

#### (一) 规划。

1. 自然资源部门在核发新建住宅小区项目用地的规划条件时，应根据养老服务设施专项规划、控制性详细规划和有关技术规范的要求，同步提出配建社区居家养老服务用房的相关要求。

2. 自然资源部门在拟定国有建设用地使用权出让方案时，将社区居家养老服务用房配建规模、建设标准、投资来源、产权归属、完成时限、移交方式等内容作为土地供应的要素，依法依规组织对拟出让地块进行地价评估和拟定出让方案，并在土地出让时将《南宁市房地产开发项目建设条件意见书》一并对外公示，同时作为《国有建设用地使用权出让合同》的附件与合同共同生效。

3. 根据《国有建设用地使用权出让合同》需设置配建社区居家养老服务用房的新建、改建、扩建建设工程，自然资源部门在审查建设工程设计方案时，同步将建设项目方案推送给民政部门，民政部门在规定时限完成审查后及时向自然资源部门反馈意见；如未通过民政部门审查的，由自然资源部门告知开发建设单位按民政部门意见对建设项目方案进行修改。

#### (二) 设计。

1. 在编制新建住宅小区建设工程设计方案时，开发建设单位应根据该小区建设工程设计方案确定的社区居家养老服务用房类型和要求，严格按照国家有关建设标准规范要求进行设计。

2. 开发建设单位不得擅自变更社区居家养老服务用房设计内容，因特殊情况需要变更的，须经原审批部门审核同意。变更设计内容如涉及调整建设工程设计方案的，应按新建住宅小区建设工程设计方案调整程序处理。变更设计不得违反工程建设强制性标准，降低工程质量。

### （三）竣工验收。

1. 竣工验收阶段，承担配建任务的项目开发建设单位应将新建住宅小区配建社区居家养老服务用房纳入工程验收范围，并邀请项目所在城区、开发区民政工作主管部门和街道办事处（乡镇人民政府）参与竣工验收。

2. 自然资源部门应当会同民政部门对养老服务设施的配置情况进行规划核实，对未按规划要求配建社区居家养老服务用房的新建住宅小区项目，不予核发《建设工程规划条件初步核实证明》。

3. 房地产测绘机构应当对社区居家养老服务用房独立测量、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“社区居家养老服务用房”字样。

## 第四章 移交及管理

第十条 开发建设单位取得设施验收合格意见后，应按《国



有建设用地使用权出让合同》约定向项目所在城区、开发区民政工作主管部门办理移交手续，签订《社区居家养老服务用房移交协议书》并于 20 个工作日内完成移交工作，同时移交与社区居家养老服务设施建设相关的前期手续、竣工图纸等所有档案资料。城区、开发区民政工作主管部门应在移交工作完成后 10 个工作日内将社区居家养老服务用房相关材料向市民政部门报备。

第十一条 社区居家养老服务用房由开发建设单位按约定无偿提供，权属归所在地城区人民政府、开发区管委会所有。开发建设单位在申请办理房屋所有权初始登记时，应与城区人民政府、开发区管委会对社区居家养老服务用房一并申请登记，产权移交登记过程中产生的相关税费由所在城区人民政府、开发区管委会承担。城区、开发区民政工作主管部门对社区居家养老服务用房进行统一管理。

第十二条 新建住宅小区配建社区居家养老服务用房应注重充分调动社会力量参与运营管理的积极性，提高服务质量和效益。

## 第五章 职责分工及监管

第十三条 市民政部门是新建住宅小区配套社区居家养老服务用房的业务主管部门，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，协调有关部门对各城区、开发区落实本办法的工作情况进行监督检查。

市自然资源部门应当将新建住宅小区配套社区居家养老服务用房纳入相关建设规划，负责社区居家养老服务用房方案审查、规划许可、规划核验、产权规范等相关工作。

市住建部门按照职能及分级管理权限负责所监管项目的社区居家养老服务用房质量安全、建设时序监督管理等相关工作。

市发展改革、财政、国有资产管理等有关行政主管部门及各城区人民政府、开发区管委会按照各自职能做好相关工作。

第十四条 任何单位和个人不得擅自改变社区居家养老服务用房用途。

第十五条 各相关行政主管部门未按本办法履行职责，依法追究相关责任。

## 第六章 附则

第十六条 各县（市）参照本办法执行。

第十七条 本办法的具体应用问题由市民政局负责解释。

第十八条 本办法自印发之日起施行，有效期5年。

## 此件公开发布

---

抄送：市委各部门，南宁警备区，各人民团体。

市人大常委会办公室，市政协办公室，市中级人民法院，市检察院。

各民主党派市委，市工商联。

---

南宁市人民政府办公室

2022年3月14日印发



