

长沙市人民政府办公厅文件

长政办发〔2022〕49号

长沙市人民政府办公厅 关于印发《长沙市新建住宅项目配建居家 养老服务用房移交管理办法（试行）》的通知

湖南湘江新区管委会，各区县（市）人民政府，市直机关各单位：

《长沙市新建住宅项目配建居家养老服务用房移交管理办法（试行）》已经市人民政府同意，现印发给你们，请认真遵照执行。



（此件主动公开）

长沙市新建住宅项目配建居家养老服务 用房移交管理办法（试行）

第一条 为实施积极应对人口老龄化国家战略，全面贯彻党中央、国务院和省委、省人民政府关于推进养老服务发展的决策部署，进一步规范我市新建住宅项目配套居家养老服务用房的规划、建设、移交与使用管理工作，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）、《湖南省人民政府办公厅关于推进养老服务高质量发展的实施意见》（湘政办发〔2020〕59号）等文件要求和《长沙市居家养老服务条例》等有关规定，结合我市实际，制定本办法。

第二条 本办法适用于全市行政区划范围内各类新建住宅项目配套的居家养老服务用房移交、管理工作。

第三条 本办法所称居家养老服务用房，是指全市住宅项目配建用于为社区居家老年人提供生活照料、保健康复、精神慰藉、文化娱乐等服务的场所。

第四条 在我市进行新建住宅项目开发的开发建设单位，应当按照《长沙市居家养老服务条例》《长沙市人民政府关于印发长沙市居住公共服务设施配置规定的通知》（长政发〔2021〕2号）、

《长沙市人民政府办公厅关于规范住宅开发项目公共服务设施配置的意见》（长政办发〔2021〕1号）和本办法规定，配套建设居家养老服务用房，并按协议约定进行移交。开发建设单位应在建设工程规划许可证核发前与所属街道办事处（乡镇人民政府）、区县（市）民政行政主管部门（监证方）签订三方协议，明确配建居家养老服务用房的具体位置、面积、装修标准、移交办法以及三方的权利、义务等事项。

第五条 发展改革、自然资源规划、住房城乡建设、民政等行政主管部门和湖南湘江新区管委会、区县（市）人民政府应当根据《长沙市居家养老服务条例》和本办法规定以及职能分工，做好配套居家养老服务用房的规划、建设、移交与使用管理等工作。

第六条 新建住宅项目的开发建设单位应当按照标准配套建设居家养老服务用房。配套居家养老服务用房应当与住宅项目同步规划、同步设计、同步建设、同步验收、同步交付。

第七条 自然资源规划行政主管部门应当将新建住宅项目的居家养老服务用房纳入建设用地规划条件，按照规定做好新建住宅项目配套居家养老服务设施的审批，定期将审批结果推送至民政行政主管部门。

第八条 开发建设单位配套的居家养老服务用房在条件允许情况下应独立占地建设；确不具备独立占地建设条件的，可与其

他建筑合设，但应集中配建并与其他区域分区管理、物理隔离，单独设置出入口，宜设置在建筑首层，安排在建筑二层（含）以上应设置无障碍电梯或无障碍坡道，符合适老化无障碍要求，不得安排在建筑的地下层、半地下层和夹层。

配套的居家养老服务用房应符合《老年人照料设施建筑设计标准》（JGJ 450—2018）和《建筑设计防火规范》（GB 50016—2014）（2018年版）等规范标准。

第九条 配套的居家养老服务用房应当达到精简装修、入住即可使用的标准，无障碍、消防、供电、供水、燃气、排水、通讯设施等应符合要求。配套的厨房和卫生间应设置排气道，并应具备安装机械排气装置的条件。居家养老服务用房内用水、用电、用气等设备应独立计量。

第十条 住房城乡建设行政主管部门应当对开发建设单位配套的居家养老服务用房在勘察设计、招投标、建设质量、安全生产、建筑节能、主体工程竣工验收等方面进行全过程动态监管。

第十一条 经批准预售或现售的住宅项目，开发建设单位应在销售现场对配套居家养老服务用房的位置、面积等内容进行公示。

第十二条 配套的居家养老服务用房应经住房城乡建设、自然资源规划、人防等部门联合验收，并通过建设、勘察、设计、施工、工程监理等单位竣工验收。对未按规划要求配建居家养老

服务用房的新建住宅项目，不得通过联合验收和竣工验收。

第十三条 配套的居家养老服务用房经验收合格后，开发建设单位应当按照约定的移交方式将养老服务用房及有关建设资料无偿移交所属街道办事处（乡镇人民政府）使用和管理。

第十四条 开发建设单位应在配套居家养老服务用房竣工验收合格之日起3个月内将养老服务设施及有关建设资料全部无偿移交所属街道办事处（乡镇人民政府）。移交资料包括项目审批和立项、用地审批和规划、建筑审查有关文件、相关单项（栋）的建设图纸资料、建筑施工资料、各相关专项设施的图纸资料及项目申报、批复、验收等有关文件。

第十五条 所属街道办事处（乡镇人民政府）收到开发建设单位移交资料后对移交项目完成情况进行核实，向开发建设单位书面反馈接收意见。移交资料符合本办法第十四条规定的，办理移交手续；不符合的，书面通知开发建设单位整改。开发建设单位应当及时协助所属街道办事处（乡镇人民政府）办理不动产登记手续。

第十六条 经街道办事处（乡镇人民政府）申请，不动产登记机构应依据国有土地使用权出让合同、签订的协议或相关政府部门批复，将配套居家养老服务用房产权办理在街道办事处（乡镇人民政府）名下。

第十七条 配套居家养老服务用房的建设和移交，可按现行

税收法律、法规规定享受税费优惠。

第十八条 开发建设单位应当负责移交前配套居家养老服务用房配建所产生的费用及相关安全责任，并承担国家和省、市规定的质量保修期内相应质量保修责任和维修费用；移交后相关权证办理的费用、装修施工、日常管理、运营使用所产生的费用及相关安全责任，由所属街道办事处（乡镇人民政府）负责。

第十九条 开发建设单位未按规定移交配套居家养老服务用房的，所属街道办事处（乡镇人民政府）应当根据签订的协议追究其违约责任；住房城乡建设行政主管部门应当将开发建设单位违反本办法的不良行为依法依规记入企业诚信档案、向社会公布。

第二十条 已配套居家养老服务用房，因城乡建设等确需改变用途的，应当依法按照不低于原有规模和标准就近补建或者置换。所属街道办事处（乡镇人民政府）应当在接收配套居家养老服务用房或补建、置换居家养老服务用房之日起10日内将相关情况向所在区县（市）民政部门报备，由民政部门进行业务指导和监管。

第二十一条 所属街道办事处（乡镇人民政府）应当充分发挥配套居家养老服务用房的作用，按规定标准设立街道综合养老服务中心或社区居家养老服务站，为社区老年人提供便捷、可及的社区居家养老服务，严禁空置和闲置。

第二十二条 配套建设的居家养老服务用房应当优先保障辖

区内符合条件的孤寡、失能、重度残疾、高龄老年人，以及计划生育特殊家庭、重点优抚对象等人员的基本养老服务需求。运营方应当坚持以老年人需求为导向，按照有关标准和要求，因地制宜为老年人提供日间照料、养老助餐、长期托养等个性化、标准化、专业化的普惠养老服务。

第二十三条 配套的居家养老服务用房必须用于养老服务，不得转让、抵押或改作他用。

第二十四条 民政行政主管部门应当加强对本辖区移交的配套居家养老服务用房的管理，加强对所属街道办事处（乡镇人民政府）使用管理配套居家养老服务用房的指导和监督。

第二十五条 本办法自2022年12月1日起施行，有效期2年。

抄送：市委有关部门，长沙警备区。

市人大常委会办公厅，市政协办公厅，市中级人民法院，
市人民检察院。

各民主党派市委。

长沙市人民政府办公厅

2022年10月21日印发
