

河南省住房和城乡建设厅  
河南省发展和改革委员会  
河南省民政厅 文件  
河南省财政厅  
河南省自然资源厅

豫建城建〔2021〕326号

关于在城镇老旧小区改造工作中加强  
养老服务设施建设的通知

各省辖市、济源示范区、省直管县（市）住房城乡建设主管部门、发展改革委、民政局、财政（金融）局、自然资源局：

为贯彻落实《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）、《国务院办公厅关于全面推进城镇老旧小区改造工作的指导意见》（国办发〔2020〕23号）、《河南省人民政府办公厅关于推进城镇老旧小区改造提质的指导意见》（豫

政办〔2019〕58号)文件精神,满足我省人民群众美好生活需要,缓解城镇社区养老服务有效供给不足矛盾,促进全省养老服务业更好更快发展,现就在城镇老旧小区改造中加强养老服务设施建设具体事项通知如下。

## **一、高度重视城镇老旧小区改造养老服务设施建设工作**

各地要高度重视城镇老旧小区改造中增设养老服务设施建设工作,在推进城镇老旧小区改造工作中,要将养老服务设施建设纳入城镇老旧小区改造提升类项目。各地要结合当地城镇老旧小区改造“十四五”规划,合理确定养老服务设施建设年度计划,树立片区改造理念,整合零散楼院,实现片区内小区居民资源共享、空间共享、设施共享。在老年人口集中、城市居住区的有效服务半径范围内,宜临近医疗、文体、公园等公共服务设施的地方规划提供优质设施资源配建城镇社区(街道)养老服务设施。各地住房城乡建设、民政部门要建立信息交换工作机制,住房城乡建设部门在制定城镇老旧小区改造年度计划过程中要充分征求民政部门意见,做到老旧小区改造计划和养老设施配套建设计划有效衔接、资金统筹使用、同步推进实施。对楼道出入口和有台阶的部位建设无障碍通道,对小区公厕进行适老化改造,满足老年人出入便利。

## **二、丰富养老服务设施建设方式**

在统筹推进城镇养老服务设施建设中,要在现有条件的基础上按照规划布局和建设标准要求,进一步整合资源,整治修缮、

提升功能，不搞重复建设。积极推进成片区开发，通过相邻小区联动改造，整合公共空间和资源，因地制宜补充养老服务设施。以建设居家社区机构相协调，医养康养相结合的养老服务体系为目标，加快推进社区养老服务设施建设，满足老年人日益增长的养老服务需求。可采取选址新建、改建、扩建、购置、置换等方式配置社区养老服务设施，且单项建筑面积应当符合国家规定的标准，避免出现设施分布小而散，不能满足实际需要。

### **三、加强养老服务设施管理使用**

政府主导新建、改建、扩建、购置、置换等方式配置的社区养老服务用房，根据投资来源等情况，由同级党委、政府明确产权归属，及时办理不动产登记。通过新建、改建、扩建、购置、置换等方式解决的社区养老服务用房，在不变更产权关系的前提下，由民政部门统一登记管理，通过招标、委托等方式，根据实际，无偿或低偿提供给养老服务专业机构使用。社区养老服务用房未经民政部门同意，不得改变用途。建设和改造完成的养老服务设施要按照有关规定及时移交。

### **四、加强工程质量监管**

严格施工质量把关，强化工程参建各方主体责任的落实，加强对在建养老服务设施建设项目施工现场的质量和安全管理。加强对工程建设施工、监理等相关人员的养老服务设施验收标准培训，提高施工监理等相关人员的质量意识和技术水平。对养老服务设施工程质量不符合要求的，备案主管部门不予备案。各级住

房城乡建设主管部门要加强对养老服务设施建设项目的质量监督，对违反强制性条文规定的行为，严格按照《建设工程质量管理条例》等有关法规、规定予以处罚。

## 五、强化保障措施

(一) 强化组织保障。各市、县要建立政府主要负责同志亲自抓、分管负责同志具体抓，部门各负其责、街道（乡镇）实施、社区协调的工作机制，强化工作责任，合力组织实施。各县（市、区）住房城乡建设部门负责城镇老旧小区改造工作的组织协调和督促指导，配合民政部门做好养老服务设施计划编制、工程建设等；发展改革部门负责做好项目的审批和立项；民政部门负责统筹推进老旧小区改造中养老服务设施建设项目的计划编制、督促建设、项目管理和绩效评价工作；财政部门负责统筹相关资金，做好政策支持和资金保障及监管工作；自然资源部门负责老旧小区养老服务设施建设的规划审批、确权办理等工作。

(二) 统筹资金使用。各地可按规定统筹使用城镇保障性安居工程专项资金、中央预算内投资补助资金、彩票公益金等上级转移支付和本级财力，大力支持城镇老旧小区改造中养老服务设施的建设工作。各地要严格资金管理，合理确定补贴标准，确保资金使用安全规范、科学有效。

(三) 完善政策保障。加强既有用地集约混合利用，在不违反规划且征得居民等同意的前提下，允许利用小区及周边存量土地建设养老服务设施，对利用小区内空地、荒地及拆除违法建

设、拆危腾空土地建设养老服务设施的，可不增收土地价款。对于配建的养老服务设施，在符合日照、消防等规范标准的前提下，新增面积可不计入新增容积率。凡利用建筑面积 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，可不再要求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。凡利用闲置资源举办的符合国家工程建设消防技术标准的社区养老服务设施，因缺少建设工程规划许可证等申请要件不能办理消防设计审查验收行政许可的，由民政部门提请属地政府组织住房城乡建设、自然资源等相关部门研究处置。城镇老旧小区改造涉及利用闲置用房等存量房屋建设养老服务设施的，可在一定年期内暂不办理变更用地主体和土地使用性质手续。增设养老服务设施需要办理不动产登记的，不动产登记机构应依法积极予以办理。



河南省住房和城乡建设厅



河南省发展和改革委员会



河南省民政厅



河南省财政厅



河南省自然资源厅

2021年11月5日

河南省住房和城乡建设厅办公室  
2021年11月5日印发

