

郑州市自然资源和规划局  
郑州市城乡建设局  
郑州市民政局  
郑州市住房保障和房地产管理局

文件

郑自然资文〔2021〕544号

---

关于印发《郑州市关于解决养老服务设施建设  
有关问题暂行办法》的通知

各开发区、区县（市）资源规划、城建、民政、住房保障主管部门：

现将《郑州市关于解决养老服务设施建设有关问题暂行办法》印发你们，请认真贯彻执行。



# 郑州市关于解决养老服务设施建设 有关问题暂行办法

## 第一章 总 则

**第一条** 为进一步规范我市养老服务设施规划、建设和移交管理，鼓励利用闲置资源开办养老服务设施，促进我市养老服务发展，根据《国务院办公厅关于促进养老托育服务健康发展的意见》（国办发〔2020〕52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）和《中共郑州市委、郑州市人民政府关于推进养老服务高质量发展的意见》（郑发〔2021〕12号）等有关文件，结合我市实际，制定本办法。

**第二条** 养老服务设施，包括养老机构和社区居家养老服务设施两种类型。养老机构，指为老年人提供集中居住和照料服务的设施，包括敬老院、养老院、老年养护院、老年护理院等。社区居家养老服务设施，指专门从事社区居家养老服务的场所，包括街道养老服务中心、社区老年人日间照料中心。

凡在本市行政区域内开办的养老服务设施，适用本办法。

**第三条** 对新建养老服务设施，应依法依规办理规划、土地、建设等相关手续。

**第四条** 本办法所称闲置资源，是指有合法权属证明，符合建筑安全要求，经改造，能够满足现行国家标准规范对养老服务

设施要求的闲置商业办公、宾馆酒店、工业仓储等用房。

## 第二章 规划用地保障

**第五条** 郑州市养老设施布局专项规划由市民政主管部门组织编制，报市政府审批；各县（市）和上街区、航空港区民政主管部门负责组织编制所辖区域养老设施布局专项规划，报同级政府审批。养老服务设施专项规划要遵循国土空间总体规划，其主要内容要纳入详细规划。推动养老服务设施分区分级规划建设，优化空间布局，促进城乡均衡发展。

**第六条** 资源规划主管部门应根据本地区养老服务需求，分阶段供应国土空间总体规划和详细规划确定的养老服务设施用地，并落实到年度建设用地供应计划，做到应保尽保。具备条件的地区，可在建设用地供应计划中明确拟供应养老服务设施用地的宗地位置、面积、用途等。涉及新增建设用地的，在土地利用年度计划中优先予以安排。

**第七条** 农村集体经济组织可依法使用本集体经济组织所有的建设用地自办或以建设用地使用权入股、联营等方式与其他单位和个人共同开办养老服务设施。符合国土空间规划和用途管制要求、依法取得的集体经营性建设用地，土地所有权人可以按照集体经营性建设用地的有关规定，依法通过出让、出租等方式交由养老服务机构用于养老服务设施建设，双方签订书面合同，约定土地使用的权利义务关系。鼓励盘活利用乡村闲置校舍、厂房等建设敬老院、老年活动中心等乡村养老服务设施。

**第八条** 养老服务设施应选择基础设施良好的地段布置，地势平坦、阳光充足、通风良好；应避免对外公路、快速路及交通量大的交叉路口等地段，应避免地势较低易产生内涝和地质灾害隐患的区域，应远离污染源、噪声源和危险品生产储运用地；宜邻近医疗设施，选择位置适中、交通便利，便于服务社区老年人的地段；宜靠近广场、公园、绿地等公共活动空间。

**第九条** 各开发区管委会、区县（市）人民政府应立足本地实际，在每个乡（镇）至少集中建设一处乡镇级养老院。2万人以上的乡镇，按照现状人口每万人50张床位的标准确定养老院规模，按用地面积30 m<sup>2</sup>/床，建筑面积40 m<sup>2</sup>/床进行规划建设。每处养老院不应超过500床。乡镇级养老院也可依托乡镇敬老院进行设置或扩建，在保证特困老人供养需求的前提下，可向社会老人提供养老服务。

**第十条** 乡（镇）人民政府应当结合农村地区实际需求配置居家养老服务用房，一般在每个行政村或者相邻行政村至少集中配置一处，单处建筑面积不少于200 m<sup>2</sup>，宜和农村社区卫生服务中心毗邻。有条件的村可以根据老年人需求配置居家养老服务用房。

**第十一条** 各开发区管委会、区县（市）人民政府应以街道为单位。每10万人配建一处街道级养老院，规模为200~300床，按用地面积30 m<sup>2</sup>/床，建筑面积40 m<sup>2</sup>/床进行规划建设。

**第十二条** 3~5万人的新建居住区应按人均用地不少于

0.1 m<sup>2</sup>配建一处社区级养老院，每处养老院的规模宜为 100~150 床，用地面积 30 m<sup>2</sup>/床，建筑面积 40 m<sup>2</sup>/床。

**第十三条** 新建住宅区规划人口不足 3 万人的，应按照建筑面积 30 m<sup>2</sup>/百户集中规划配建居家养老服务设施，且最小建筑面积不得少于 200 m<sup>2</sup>。

**第十四条** 已建成住宅区的居家养老服务用房按照建筑面积不少于 20 m<sup>2</sup>/百户、每处不少于 200 m<sup>2</sup>集中配置；未达到配置标准的，各开发区管委会和区县（市）人民政府应当通过购置、置换、租赁、新（改、扩）建等方式增加用房配置。应保证良好的通风采光，尽量将日照条件好的房间用于老年人文娱健身和就餐。

**第十五条** 养老院应独立占地，集中绿地面积应按每位老年人不低于 2 m<sup>2</sup> 计算，活动场地应有二分之一的活动面积在冬至日 2 小时的日照阴影线以外。养老院老年人居住用房应满足冬至日 2 小时的日照标准。

**第十六条** 居家养老服务用房应集中设置，宜设在三层及以下部分，二层及以上的居家养老服务用房应设置无障碍电梯或者无障碍坡道。安全疏散出口不应少于 2 个。其中的文娱健身用房和餐厅大寒日日照时间不应小于 2 小时，充分利用天然采光，窗地比不应低于 1:6。

### 第三节 规划建设与移交管理

**第十七条** 编制控制性详细规划时，民政部门作为联审联批

单位参与审查，对养老服务用房的位置规模进行把关；资源规划部门对独立占地的养老服务设施要明确位置、指标等，对非独立占地的养老服务设施要明确内容、规模等要求，规划条件应注明上述配建要求，为建设工程提供审核依据。

**第十八条** 住宅用地涉及配建养老服务设施的，应在土地出让公告、出让合同或划拨决定书中明确配建养老服务用房规模，并约定养老服务用房由土地使用者建设，竣工验收合格并办理不动产登记后无偿移交民政部门。

**第十九条** 资源规划、城乡建设部门应确保新建项目配建养老服务用房与开发项目同步规划、同步设计、同步报批、同步建设、同步核实、同步验收。分期开发的项目应将配建养老服务用房安排在首期建设。对配建养老服务用房未同步设计、同步建设的，以及不符合规划条件、养老服务设施规划设计标准和规范要求的，资源规划部门不予核发建设工程规划许可证及规划土地核实意见确认书，城乡建设部门不予办理项目竣工综合验收备案。城乡建设部门指导施工图审查机构加强对养老服务用房无障碍设计的审查。配建养老服务用房竣工验收合格后，城乡建设部门负责同步将项目名称、位置、用房规模、建设单位信息等通知民政部门、不动产登记部门，做好移交接收准备。

**第二十条** 开发建设单位应于新建居住项目配建养老服务用房验收合格后 60 日内，办理完成房产测绘成果备案、楼盘表确认和首次登记业务。按土地出让合同或划拨决定书与民政部门

签订社区养老服务用房移交协议，并按协议约定时间完成移交手续。建设单位未按规定移交养老服务用房的，城乡建设部门和资源规划部门根据职责，计入企业信用信息，做好企业信用档案管理和发布，守信激励，失信惩戒。情节严重的，资源规划部门可依法限制其参加土地“招拍挂”活动。

**第二十一条** 民政部门负责配建养老服务用房的移交，移交后的养老服务用房由民政部门统一登记管理，通过招标、委托等方式，提供给养老专业服务组织使用，未经民政部门同意不得改变用途。开发区、区县（市）民政部门履行监管职责，确保其用于养老服务。因城市拆迁或其他原因无法保留或改变用途的，由开发区管委会、区县（市）人民政府负责在 300 米半径内提供不少于同等面积的养老服务用房。

**第二十二条** 开发区管委会、区县（市）人民政府在满足原有公服设施配建功能和规模要求的前提下，盘活居住区既有公服用房。清理整合居住区内闲置和低效使用的公服用房，经业主共同决策同意，可用于社区居家养老服务；政府所有的闲置用房，按规定履行程序后，可用于社区居家养老服务。

**第二十三条** 鼓励物业服务企业与房地产开发企业协商，将开发企业自持的房屋改造为社区居家养老服务设施，相关建设工程应符合国家消防技术标准和消防安全管理要求。按照集中和分散兼顾、独立和混合使用并重的原则，完善社区居家养老服务设施布点。

**第二十四条** 开发区管委会、区县（市）人民政府应对已经建成的住宅小区内不符合国家无障碍设施强制性规范的坡道、楼梯扶手、电梯、公厕等与老年人日常生活密切相关的公共设施，制定改造计划或者将其纳入老旧小区改造计划并组织实施。支持物业服务企业根据老年人日常生活和社会交往需要，进行增设无障碍通道、加装电梯等适老化改造，以及提供地面防滑、加装扶手、消除地面高差等社区居家适老化改造。鼓励老年家庭进行日常生活设施适老化无障碍改造。

#### **第四章 利用闲置资源改建养老服务设施**

**第二十五条** 鼓励利用闲置商业办公、宾馆酒店、工业仓储等用房开办养老服务机构。对于符合开办养老服务机构的闲置建筑物，自开办养老服务机构之日起，五年内暂不办理土地和房产功能变更手续。满五年后，继续用于养老服务的，由产权人和投资主体按有关规定办理使用功能变更手续。对于利用闲置资源改建养老设施的，若后期另做他用，仍应按照批准的规划条件执行。

**第二十六条** 利用闲置资源改建养老机构，根据养老功能需要须进行扩建时，扩建部分建筑面积不应超过原有地上总建筑面积的 5%。扩建部分免于办理建设工程规划许可证，免于缴纳城市配套费，免于补缴土地出让金。

**第二十七条** 1998 年 9 月以前建成使用，且未发生改、扩建（含室内外装修、建筑保温、用途变更）的养老机构，不需要办理消防设计审查、消防验收或备案手续；建筑面积在 300 m<sup>2</sup> 以下或

者投资 30 万元以下的养老服务设施,需纳入消防监管,不需要办理消防设计、竣工综合验收备案手续。

**第二十八条** 利用闲置资源开办养老服务机构的,应按照以下程序办理:

(一) **可行性评估**。建设单位选择有相应资质的第三方机构,对拟改建的既有建筑预先进行可行性评估,包括选址、环保、结构、消防、功能合理性等,确定能够通过改建符合现行国家标准对养老设施的要求。

(二) **提出申请**。建设单位向民政部门提出申请,并提交以下材料: 1. 申请表(见附件); 2. 建设单位营业执照复印件; 3. 房屋权属证明复印件,建设单位非权属方的,还应提供租赁合同和权属方同意改造的证明; 4. 第三方机构出具的评估报告。

(三) **首次会商**。民政部门组织城乡建设、卫健、消防救援、生态环境、资源规划、住房保障、城市管理等部门进行现场踏勘和联合会商,听取第三方机构的评估情况,对现场情况进行研究,达成一致意见同意后,由民政部门出具首次会商纪要。

(四) **设计施工**。建设单位委托或招标确定具有相应资质的设计单位按改建工程进行施工图设计,必要时还应补充勘察,并按照规定将施工图送具备相应资格的施工图审查机构审查(含消防审查),对符合标准的,施工图审查机构出具技术审查合格意见。建设单位委托或招标确定有资质的施工、监理单位进行施工和监理。建设单位对改建过程安全生产总负责,设计、施工、监

理单位等按有关法律法规规定承担相应责任。

**(五) 组织验收。**工程完工后，建设单位应组织设计、施工、监理单位等对改建工程进行竣工验收，出具竣工验收报告。

**(六) 消防安全评定。**建设单位委托权威的第三方机构对改建后的建筑进行消防安全评定，第三方机构出具评定报告。

**(七) 二次会商。**民政部门组织城乡建设、卫健、消防救援、生态环境、资源规划、住房保障、城市管理等部门对改建后的项目进行现场踏勘，召开二次会商，听取建设、设计、施工、监理等单位施工过程的汇报和第三方机构消防安全评定情况，会商通过后，由民政部门出具二次会商纪要。

**(八) 其他。**本办法通过“一事一议”出具的会商纪要，主要用于解决利用闲置资源开办养老机构的消防审验问题，也可作为享受政府奖补扶持的依据。

**第二十九条** 利用闲置资源改建养老服务设施，应尽量满足国家标准对老年人居室的日照要求，优先将日照条件好的房间用于老年人居室。确实无法满足国家标准，应保证老年人居室有良好的通风采光条件。

**第三十条** 改建过程中涉及的第三方机构，需经相应行业主管部门确认，相关费用由建设单位承担。

**第三十一条** 对市内五区、三个开发区（不含航空港区）利用闲置资源改建养老服务设施的，建筑面积 4000 m<sup>2</sup>以下的，由区或开发区民政部门组织区级相关部门实施，建筑面积 4000 m<sup>2</sup>

以上的，由市民政部门组织市级相关部门实施。各县（市）和上街区、航空港区民政部门负责组织实施辖区内利用闲置资源改建养老服务设施的项目。

## **第五章 鼓励物业参与社区居家养老服务**

**第三十二条** 鼓励物业服务企业管理运营社区居家养老服务设施，业务范围要增加养老服务内容，可内设社区居家养老服务部门，也可成立独立的社区居家养老服务机构。

**第三十三条** 鼓励开展社区居家养老服务的物业服务企业建立养老服务专业人员队伍，加强岗前培训及定期培训，从业人员持证上岗率 100%。教育、人社、民政等部门给予支持，按规定落实养老服务从业人员培训费补贴、职业技能鉴定补贴等政策。住房保障部门将符合条件的养老服务从业人员优先纳入公租房或政策性租赁住房保障范围。

**第三十四条** 鼓励社区联合物业服务企业共同成立“社区志愿服务队”，利用物业“距离近”“人员亲”“硬件足”等优势，将 24 小时物业服务运用到养老服务中，同时鼓励年纪较轻的老年人成立“志愿服务队”，共同为高龄老人、空巢老人提供全天候、全方位的服务。

## **第六章 附则**

**第三十五条** 县级以上人民政府民政部门负责养老机构的指导、监督和管理。其他有关部门依照职责分工对养老机构实施

监督。

**第三十六条** 本办法由市资源规划局会同市城建局、市民政局、市住房保障局负责解释。

**第三十七条** 本办法自发布之日起施行。

附件： 利用闲置资源改建养老服务设施申请表

附件

## 利用闲置资源改建养老服务设施申请表

申请单位（公章）

申请日期：

建设单位名称				
工程项目名称				
项目地址				
拟利用 闲置资源 信息	规划用地性质		建筑分类	
	建筑面积（m <sup>2</sup> ）		地上	
				地下
	建筑层数（层）	地上 层，地下 层		
	结构形式			
	产权单位名称			
	竣工验收备案时间			
第三方检测机构名称（可多填）				
第三方检测机构资质或资格（可多填）				
可行性评估报告出具时间				
是否能够经改造满足现行规范对养老服务设施的要求				
拟改建养老服务设施 投资额				
拟改建养老服务设施 床位数				



