



昆明市西山区人民政府办公室
关于印发西山区社区养老服务设施规划建设和使用
管理办法（试行）通知

西政办规〔2024〕1号

各有关单位：

《西山区社区养老服务设施规划建设和使用管理办法（试行）》已经区政府研究同意，现印发给你们，请认真抓好贯彻执行。

昆明市西山区人民政府办公室

2024年6月7日

（此件公开发布）



西山区社区养老服务设施规划建设和使用 管理办法（试行）

为全面落实国家积极应对人口老龄化战略，根据《云南省人民政府办公厅关于印发云南省推进养老服务高质量发展三年行动方案（2024—2026 年）的通知》（云政办发〔2024〕13 号）、《云南省人民政府办公厅关于促进养老托育服务健康发展的实施意见》（云政办发〔2021〕34 号）、《云南省民政厅、云南省发展和改革委员会、云南省财政厅关于养老设施公建民营的指导意见（试行）》（云民福〔2018〕29 号）和《云南省民政厅、云南省自然资源厅、云南省住房和城乡建设厅关于印发云南省新建住宅小区配建社区居家养老服务设施用房管理办法（试行）》（云民发〔2021〕84 号）以及《昆明市民政局、昆明市自然资源和规划局、昆明市住房和城乡建设局关于印发<昆明市新建住宅小区（居住区）配建社区居家养老服务设施用房管理办法（试行）>的通知》（昆民通〔2021〕61 号）精神，按照新建住宅小区与社区养老服务设施“四同步”（同步设计、同步建设、同步竣工验收、同步无偿交付使用）要求，确保新建小区、新建居住区配套建设养老服务设施达标率 100%，老旧小区和已建住宅区按照标准逐步补齐养老服务设施，实现养老服务资源优化配置，推



动养老服务充分均衡高质量发展，制定本办法。

第一章 社区养老服务设施规划建设

第一条 本办法所称社区养老服务设施，是指为社区老年人提供日间照料、文化娱乐、精神慰藉、保健康复及助餐等服务场所。

（一）每个街道设置街道区域综合养老服务中心不少于 1 处，每处建筑面积一般为 1500 平方米，统筹街道养老服务中心各项服务功能，具备全托、日托、上门服务、社区业务指导等综合功能的社区养老服务机构。

（二）每个社区设置社区居家养老服务中心不少于 1 处，每处面积原则 400 至 800 平方米，统筹社区日间照料、助餐配餐、老年活动中心等服务功能，具备为老年人提供生活照料、助餐助行、紧急救援、精神慰藉等综合性养老服务。也可集中配建面积不少于 800 平方米的社区养老服务用房，增加全托、日托等照护服务，作为嵌入式社区养老服务机构。

（三）旧城区和已建住宅区暂不具备建设条件的，鼓励采用购置、置换、改造、租赁等方式建设，建筑面积不低于 300 平方米，今后逐步补齐。

第二条 区民政局应牵头编制社区养老服务设施专项规划，按程序报批，动态纳入国土空间总体规划“一张图”管控。区自然



资源局在编制区级国土空间总体规划，应按程序纳入养老服务设施有关内容。各街道办事处、职能部门在编制控制性详细规划时应落实养老服务设施专项规划内容，区自然资源局做好严格审查。区自然资源局在核发新建住宅小区（居住区）项目用地的规划条件时，应根据控制性详规、昆明市城乡规划管理技术规定的要求和民政部门意见，同步提出配建社区养老服务设施的相关要求。若在控制性详细规划编制（含调整）阶段已取得民政部门意见并已将相关要求纳入控制性详细规划中，在核发该项目的用地规划条件时不再重复征求民政部门意见。

第三条 在拆除重建类城市更新改造项目中，社区养老服务设施应优先在公建配套设施用地内选址，其中：每个旧村全面改造项目应安排社区养老服务机构不少于1处；多个更新项目统筹连片改造的，应安排街道综合养老服务中心不少于1处。城市更新改造部门在组织规划方案编制和报审时，应将社区养老服务设施的建设规模需求、选址等纳入方案。社区养老服务设施建设资金纳入改造成本。

第四条 新供应居住用地的规划条件内规定有养老服务设施的，在供地方案中可明确（约定）街道综合养老服务中心、社区养老服务机构且明确不得分割转让由土地受让主体统一配建，签订《养老服务设施配建协议》，作为附件纳入土地出让合同或划拨决定书补充条款。

第五条 新建住宅小区（居住区）配建的社区养老服务设施，



应当符合养老服务设施布局规划和社区服务体系建设规划，按照《城市公共设施规划规范》（GB50442-2008）、《城镇老年人设施规划规范》（GB50437-2007）、《无障碍设计规范》（GB50763-2012）、《老年人照料设施建筑设计标准》（JGJ450-2018）和《城市居住区规划设计标准》（GB50180-2018）、《养老机构消防安全管理规定》（民发〔2023〕37号）等标准要求进行规划布局。按照每百户不低于20平方米的标准配建养老服务设施用房（住宅建筑面积5万平方米以上的，应按照不低于住宅建筑面积0.3%的比例配建养老服务设施），同时满足《昆明市城乡规划管理技术规定》的要求，且单处用房使用面积不得少于300平方米。鼓励将配建指标进行集中，按照“统筹规划、均衡布局、分级设置”的原则，避免出现设施分布小而散，难以满足使用和管理需求。

第六条 按照“四同步”（同步设计、同步建设、同步竣工验收、同步无偿交付使用）要求，可集中独立设置，也可设置在地上建筑裙房；主要出入口应单独设置，临街设置于建筑一层，也可设置在一至二层，层高不低于3.5米，不得设置在三层（含三层及以上）、地下室、半地下室、夹层、走廊和出口偏僻方位，设置在一层至二层时，至少配置1台无障碍医用电梯，应设置坡道等无障碍设施，出入口应满足消防、疏散及救护等要求；应设置在交通便利、日照充足（其居住空间冬至日满窗日照的有效时间不少于2小时）、通风良好、相对独立且方便；应远离污染源、



噪声源、危险品生产、储运、垃圾站等邻避设施；确保通水、电、煤气等设施，预留食堂排烟管道；预留有线电话、有线电视、宽带网线等接口，具备正常使用功能；场所消防设施应符合《建筑设计防火通用规范》（GB55037-2022）、《消防设施通用规范》（GB55036-2022）的相关规定，建筑耐火等级不低于二级，且建筑抗震设防标准应按国家和省级有关养老设施规范执行。

第七条 涉及养老服务设施建设项目，应当列为居住区规划建设时的首批建设项目，且不得拆分。应先于住宅首期工程或者与其同时申请建设工程规划许可证，并在住宅首期工程先行申请并通过规划核实。对于无法安排在首期的项目，配建必须在住宅小区总规模完成 50%之前同步建设完成。在规划设计方案审查前，区自然资源局应当书面征询区民政局意见，并按养老服务设施用房的规划条件和施工图进行审查；区住房城乡建设局在审查建设工程设计方案时，应按要求审查工程规划设计方案是否符合有关标准。

第八条 老旧小区和已建小区难以安排独立用地的，可通过取得规划许可后对既有建筑的改建、扩建满足养老服务设施的空间需求。利用既有房屋举办养老服务机构设施不变更房屋权属登记中房屋用途，不增加建筑面积、建筑总高度、建筑层数，不涉及修改外立面和建筑结构的，无需申领规划许可。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，在符合国家相关标准的前提下，不需要出具近期



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。

第九条 区民政局、区自然资源局、区住房城乡建设局、各街道办事处要建立社区养老服务设施协调机制,实现养老服务设施现状、规划、建设、验收、移交和使用管理全过程信息共享。区级各相关单位应当履行主体责任,加强社区养老服务设施规划建设,强化社区养老服务设施使用情况的监督检查,确保新建小区按照标准配套建设养老服务设施,旧小区和已建小区逐步补齐养老服务设施。

第二章 社区养老服务设施移交及使用管理

第十条 建设单位在办理居住区项目竣工验收时涉及养老服务设施的,应将配建的养老服务设施用房纳入工程验收范围,由区住房城乡建设局会同区自然资源局、区民政局、属地街道办事处实施联合验收,核实养老服务设施接收条件。

第十一条 接收的养老服务设施应按照经审批的施工图设计文件建设,用房用窗、厕所、水电气、无障碍等设施所用材料应符合环保要求办理独立的永久供水、供电、供气手续后,按省市有关文件明确的竣工验收要求以及《国有建设用地使用权出让合同》等相关约定标准进行移交。建设单位签订居住区配套公共服



务设施移交协议时，将社区养老服务设施的用地资料、报建图纸资料、建筑施工图纸以及竣工验收合格文件移交给接收单位，并协助办理不动产登记手续。未按要求办理配建社区居家养老服务设施用房移交手续的，所属街道办事处应当根据签订的协议追究其违约责任；区住房城乡建设局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。签订移交协议的养老服务设施用房，由建设单位在达到正式移交条件后30日内书面通知区民政局并由区民政局组织属地街道及相关部门共同参加完成移交工作。

第十二条 养老服务设施用房作为住宅的公共服务配套用房，由开发、建设单位无偿移交民政等相关部门用于养老服务，开发建设单位在申请办理房屋所有权初始登记时，应当与民政等相关部门共同对社区居家养老服务设施用房一并申请登记。房地产测绘机构应当对社区居家养老服务设施用房独立测算、计算面积，其面积不计入分摊的共用建筑面积，并在《房产测绘结果报告书》中标注“社区居家养老服务设施用房”字样。

第十三条 移交的养老服务设施用房，原则上由区民政局统筹调配使用，800平方米及以下直接移交至属地街道办事处，用于社区养老服务中心；800平方米以上的移交至区民政局，各街道根据社区及街道级养老服务设施情况，书面向区民政局提出申请，800平方米以下的可用于社区养老服务中心，800平方米以上可申请用于社区嵌入式养老服务机构；1000至2000平方米可



申请用于街道区域性综合养老服务中心。

第十四条 无偿移交社区养老服务设施后，应在接收后 1 年内按照规划用途投入使用，区民政局、属地街道办事处负责运营管理或者通过承包、委托、联合经营等方式交由企业、社会组织等以公建民营方式运营。

第十五条 区民政局按照养老服务相关管理办法做好业务指导和监管。对全区配套的养老服务设施用房进行统一登记造册，建立行业规范，监督使用情况。区民政局应组织相关部门和街道办事处定期/不定期对配建社区养老服务设施使用情况进行监督检查。发现违规使用情况的，应当及时纠正，并依法处理。

第十六条 社区养老服务设施用房不得转让、抵押，任何单位和个人不得占用或者挪作他用。有以上行为的，由区民政局责令限期整改或收回，并追究相关责任人责任。

第三章 养老服务设施的公建民营

第十七条 通过政府购买服务、承包、委托、联合经营等方式交由企业、社会组织等开展公建民营的，原则上 1000 平方米以下的运营方案由区民政局、街道办事处按照“三重一大”事项决策制度审议确定，1000 平方米及以上的运营方案提交区政府审议确定。支持街道办事处将辖区养老服务设施统筹打包委托运营。



第十八条 实行公建民营的养老服务设施，应当做到产权清晰，保持土地、设施设备等国有资产性质，运营方不得以国有资产进行抵押、融资、贷款，防止资产流失；强化机构运营和资产规范管理，加强设施设备维护，确保国有资产保值增值。且应当履行兜底保障、基本养老服务职能，确保面向广大老年人提供公益性服务，优先接收民政保障基本养老服务对象，公共活动区域向社会老年人开放。注重社会效益与经济效益的平衡，为老年人提供更加优质、完善、安全的服务。

第十九条 养老服务设施公建民营应当按照公开、公正、透明的原则，依照法定程序，自行组织或委托具备招标资质的专业机构组织招标和评标。运营管理者应当具备以下条件：

- （一）具有独立承担民事责任能力的企业、社会组织或个人；
- （二）具有专业养老服务团队的服务管理经验，具有良好的商业信誉和健全的财务会计制度；
- （三）具有运营管理所必须的设备和专业技术能力；
- （四）具有依法缴纳税收和社会保障资金的良好记录，保证其具有与服务内容和规模相适应的经济实力；
- （五）最近三年无违法违规和失信记录；
- （六）法律、法规及规章规定的其他条件；

第二十条 养老服务设施公建民营总运营期限可到 15 年，合同每 5 年一签但不得超过房屋使用年限，并在协议中约定退出机制和普惠性收费标准，确保提供普惠性养老服务，严禁擅自改变



使用用途。合同到期后可根据运营实绩，另行根据相关程序委托运营。委托运营方应当以经营性收入使用面积为测算依据，充分考虑可持续发展、保障对象服务情况、承租年限、机构登记性质、社会主体合理的经营回报等因素收取风险保证金及设施使用费，原则不低于该机构国有固定资产投资（包括设施建设安装费、勘察设计费、大额设备购置费等）的 1%。

第二十一条 风险保证金主要用于运营方造成的设施设备异常损坏的赔偿及运营方异常退出的风险化解等。由运营方以押金的形式一次性缴纳。风险保证金的管理和使用须按照相关法律法规及财政财务管理规定执行。合同期限内，出现上述异常情况的，委托运营方履行相应财务手续后，有权从风险保证金中扣除相应数额；合同期满后，未出现上述异常情况的将予以全额退还。

第二十二条 设施使用费须依照“收支两条线”的管理规定，按要求及时足额缴入国库。

第二十三条 运营方负责设施设备的日常管理和维护。国有固定资产投资的设施设备大型维修维护，委托运营方可按财政相关管理规定申请资金。合同期满后的国有资产以及运营方更新的设施设备归委托运营方所有。

第二十四条 政府供养对象的保障。公建民营养老服务设施应按照合同约定履行养老服务保障职能。委托运营方与运营方根据政府供养对象现状及趋势优先服务基本养老服务保障对象。应保证将当地财政拨付的供养经费、补贴经费落实到位，实行专账管



理，不得挪用。

第二十五条 运营方中标后应与委托运营方签订委托经营合同，中标后不得转让、转包（含把主要委托/服务内容拆分后转包）、转租。运营方需提供公建民营养老服务设施的规划发展方案及运营方案，方案主要包括机构章程、运营方案、管理制度、标准化建设实施方案、管理服务团队组成、经费投入使用计划，以及服务保障和接受监管承诺等。

第二十六条 公建民营养老服务设施接收基本养老服务保障对象的基本养老服务收费项目标准，按照保障对象分类收费原则，由养老服务设施委托运营方与运营方协议确定；非基本养老服务收费项目实行市场调节价管理，收费项目及价格报民政部门备案。规范以押金形式出现的收费行为，禁止使用押金从事任何风险性投资。

第二十七条 公建民营养老服务设施要严格按照财务制度要求，建立规范的财务管理制度，财务信息向社会公开，管理规范、收支有据、账目清楚，定期向委托运营方提交财务审计报告和工作年度报告。公建民营养老机构享受与社会办养老机构同等的优惠扶持政策。运营方按规定申请运营补贴、星级评定奖励补贴、养老机构综合责任险补贴、水电气暖价格优惠及相应税费减免等。

第二十八条 运营方提供的服务应符合《养老机构服务安全基本规范》、《养老机构服务质量基本规范》以及《居家养老上门服务基本规范》等有关国家标准、地方标准及行业标准。应提供



符合老年人居住的条件，并配备适合老年人安全保护要求的设施、设备及用具。

第二十九条 运营方应当按照国家有关规定建立健全安全、消防、食品、卫生、财务、档案管理等规章制度，制定服务标准和工作流程，并予以公开。应建立老年人入院评估制度，做好老年人健康状况评估，并根据服务协议内容和老年人的生活自理能力，实施分级分类服务管理。规范建立老年人信息档案。

第三十条 运营方应配备与服务运营相适应的工作人员，并依法与其签订聘用合同或者劳动合同。应建立日常管理工作内部监管机制，逐步形成自我监管的良性机制，促进公建民营养老服务设施管理规范、制度化、标准化。

第三十一条 运营方应依照其登记类型、经营性质、设施设备条件、管理水平、服务质量、护理等级等因素，在醒目位置公开机构服务项目收费标准，并遵守国家和地方政府价格管理有关规定。

第三十二条 民政局定期或不定期联合住建、应急、卫健、市场监管、消防等职能部门对社区养老服务设施安全运行情况进行检查，并聘请第三方对社区养老服务设施服务情况进行动态追踪和质量评估。评定结果纳入街道、社区年度考核内容，并作为公建民营社区养老服务设施续营的重要依据。

第三十三条 委托运营方对公建民营养老机构管理服务情况实施动态监督检查，委托专业会计师事务所对运营财务状况进行



定期审计，保证国有资产安全。同时制定运营方异常退出时的风险防控应急预案，确保妥善安置入住对象，并做好善后事宜；风险发生时要迅速将情况向区政府汇报，并启动对运营方追责的法律程序。

第三十四条 严格执行《养老机构管理办法》，对具有下列情形之一的运营方，委托方和监管方有权责令其限期整改；情节严重的，应当解除合同，并依法移交有关部门追究责任。

- （一）未经委托方同意，擅自变更法定代表人或承租方的；
- （二）擅自改变经营范围的；
- （三）损毁设施或改变设施用途的，无法保障养老机构设施、设备正常运转的；
- （四）违反有关规定乱收费的；
- （五）发布虚假广告或涉嫌非法集资的；
- （六）造成重大安全事故的；
- （七）歧视、侮辱、虐待老年人的；
- （八）入住老年人以及社会公众满意度测评不合格的；
- （九）违反国家法律法规的其他情形；
- （十）违反合同约定的相关条款。

第四章 附则



第三十五条 本办法由西山区人民政府办公室负责解释。

第三十六条 本办法自 2024 年 6 月 7 日公布之日起 30 日后实行。