

# 南京市人民政府办公厅文件

宁政办发〔2017〕125号

---

## 市政府办公厅转发市民政局等部门 关于南京市养老服务设施规划建设管理 办法（试行）的通知

各区人民政府，市府各委办局，市各直属单位：

市民政局、市发改委、市财政局、市公安消防局、市规划局、市国土局、市环保局、市卫计委、市建委、市食药监局《南京市养老服务设施规划建设管理办法(试行)》已经市政府同意，现转发给你们，请认真贯彻执行。

南京市人民政府办公厅

2017 年 7 月 5 日

( 此件公开发布 )

# 南京市养老服务设施规划建设

## 管理办法（试行）

市民政局 市发改委 市财政局 市公安消防局 市规划局

市国土局 市环保局 市卫计委 市建委 市食药监局

第一条 为加强全市养老服务设施的规划建设，加快养老服务业发展，根据民政部等部门《关于支持整合改造闲置社会资源发展养老服务的通知》（民发〔2016〕179号）、民政部等部门《关于加快推进养老服务业放管服改革的通知》（民发〔2017〕25号）、市政府《关于加快发展养老服务业的实施意见》（宁政发〔2014〕216号）等相关文件要求，结合本市实际，制定本办法。

第二条 凡本市养老服务设施的规划、建设、移交、运营及其相关的监管活动，适用本办法。

第三条 本办法所称养老服务设施是指根据公共利益需要，为老年人提供饮食起居、生活照料、康复护理等服务涉及的不可分割销售的公共服务设施，包括养老院、社会福利院、敬老院、托老所、社区居家养老服务中心（站）、日间照料中心

和农村老年关爱之家等。

第四条 市、区政府应加强养老服务设施规划、移交、监管的组织领导，建立相应的资金投入和保障机制。

市民政局是本市养老服务设施规划建设的组织协调部门，发改、规划、财政、建设、国土、消防、房产等相关部门按照各自职责，互相配合，共同做好养老服务设施规划、建设、移交、监管工作。

各区政府应参与本区范围内养老服务设施的规划布局、建设施工、验收移交等全过程监督。

第五条 养老服务设施规划建设应遵循“统筹规划、覆盖城乡、科学合理”的原则。

第六条 养老服务设施建设主要有单独新建（包括划拨用地建设、出让土地建设等）、新建住宅小区配建和存量房产改建等形式。

第七条 单独新建养老服务设施，须符合土地利用总体规划、城市总体规划和养老服务业发展规划，并按照养老设施布局规划实施。养老服务设施规划用地不得擅自改变用途；因公共利益确需变更的，应按照原审批程序报市政府批准。

规划部门按相关建设程序办理规划条件，出具规划要求。

国土部门将养老服务设施单独建设用地纳入年度土地供应计划。营利性养老服务设施用地原则上应采取招拍挂方式供应。

建设部门加强养老服务设施设计、施工、验收、备案等环节的管理，保证工程质量安全。

第八条 城市新区开发时，应按标准配建养老服务设施；城市旧区现有社区养老服务设施不达标的，区政府应通过购买、租赁、置换、改造等方式解决。配建的养老服务设施原则上集中建设，城市旧区不具备集中建设的可分散建设。

第九条 鼓励各区、各单位利用闲置资源和存量房产改造成为养老服务设施。

改造利用现有闲置厂房、社区用房等兴办养老服务设施，符合《划拨用地目录》且连续经营一年以上的，五年内可不增收土地年租金或土地收益差价，土地使用性质也可暂不作变更。

城市经济型酒店等非民用房转型成养老服务设施的，应报民政、房产、建设、国土、规划等部门备案。五年内可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设施的，可由产权人按有关规定办理使用功能变更手续。

对符合低效土地利用自有存量用地建设养老服务设施的，在符合规划的前提下，按照国家和省关于低效用地再开发相关规定办理用地手续。支持使用农村集体建设用地兴办养老服务设施。

现有闲置厂房、社区用房、城市经济型酒店、办公用房等房产及农村集体用地等兴办养老服务机构时可暂不改变房产性质直接申办消防设计审核、验收或者备案手续。养老机构建筑面积 5 万平方米及以上的编制环境影响报告表，建筑面积 5 万平方米以下的填报环境影响登记表。

改造建设的养老服务设施，可由房屋产权单位组织实施，直接运营或引入社会力量运营；也可由社会力量租赁产权单位的房屋进行改造并运营。

**第十条** 采用改扩（建）方式兴办养老机构，申请养老机构设立许可、涉及规划变更的，按以下程序办理：

（一）举办者申请，并提交相应的程序性材料。

（二）民政部门按养老机构设立管理许可办法规定，核查确定其性质（营利性或非营利性），并出具相应的指导性意见。

（三）在符合规划的前提下，规划部门按有关程序进行规

划审批。

(四) 国土部门根据民政和规划部门所确定的养老设施性质，按规定办理相关用地手续。

(五) 发改、建设、消防、环保、食药监、卫计等部门按职能办理相应的批准证件。

第十一条 申办养老机构须依法办理养老机构设立许可证和法人登记(营业执照)，非营利性养老机构申请法人登记时，按“先证后照”方式办理；营利性养老机构按“先照后证”方式办理。

第十二条 养老服务设施建设符合国家、省、市文件规定条件的，可享受税费减免、财政补贴等优惠扶持政策。

第十三条 对已经用于养老服务但未依法办理消防手续的建筑设施，应完善相关手续，依法申请办理建设工程消防设计审核、验收及备案手续。

(一) 1998年9月以前建设使用且未发生改、扩建(含室内外装修、建筑保温、用途变更)的养老服务设施，工程投资额在30万元以下或建筑面积在300平方米以下的养老机构、日间照料中心和农村幸福院建设工程，无需办理消防设计审核、

消防验收或备案手续。

(二) 经整改后达到国家建设工程消防技术标准要求的，可以申办消防设计审核、验收或备案手续，但需要提供可以用于养老服务的规划文件。

1. 在城乡规划区域内建设的养老服务设施，应提供建设工程规划许可证明文件。利用企业厂房、宾馆酒店、疗养院、办公服务房产等改建养老服务设施的，由规划部门出具意见；已建设完毕作为养老服务设施使用、利用社区服务用房、农村集体建设用地建筑改建养老服务设施且无建设工程规划许可证的，由规划部门提供用途证明认可材料；自建住宅改建养老服务设施的，应提供不动产权属证书或者不动产权属来源材料及规划部门出具的同意用途变更证明材料。

2. 因年代久远，竣工验收证明材料遗失或未办理过验收手续的，由养老机构提出申请，委托有资质的第三方对房屋质量进行评估，以其提供的鉴定意见为依据办理相关审批手续。

3. 未办理不动产登记的，在完善相关手续后向当地不动产登记机构申请；不动产权证书遗失的，应持有关证明及时申请补办；不满足不动产登记或不动产权属证书补办条件的，由所



在地区政府出具用途认可证明材料。

(三) 养老服务设施应依法加强消防安全管理，落实消防安全管理制度。各区政府及民政部门应定期对养老服务设施组织安全检查，加大对消防隐患的督促整改。

第十四条 因公共利益确需征收养老服务设施的，应按照“先建后拆”原则，就近补偿建设或异地重新建设养老服务设施，其建设面积不得少于原占地面积和建筑面积。

第十五条 有关部门及其工作人员在养老服务设施规划、建设、移交的工作中滥用职权、徇私舞弊、玩忽职守的，由其所在单位或上级主管部门进行责任追究；构成犯罪的，依法追究刑事责任。

对擅自改变养老服务设施规定用途的单位和责任人，由所在地区政府责令限期改正；逾期不改正的，依法追究行政责任。

第十六条 本办法自文件下发之日起施行。

---

抄送：市委各部门，市人大常委会办公厅，市政协办公厅，市法院，  
市检察院，南京警备区。

---

