

CSCR—2025—01009

# 长沙市人民政府办公室文件

长政办发〔2025〕15号

## 长沙市人民政府办公室 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》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》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

**第一条** 为实施积极应对人口老龄化国家战略，进一步规范新建住宅项目配建居家养老服务用房的规划、建设、移交管理工作，根据中央关于推进基本养老服务体系建设的意见精神，依据《湖南省社区养老服务设施配建若干规定》《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域范围内各类新建住宅项目配建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为社区居家老年人开展生活照料、保健康复、精神慰藉、文化娱乐等服务的场所。

**第四条** 市发展改革、民政、自然资源规划、住房城乡建设、人防等部门和湖南湘江新区管委会、各区县（市）人民政府依据《湖南省社区养老服务设施配建若干规定》《长沙市居家养老服务条例》和本办法以及职能分工，做好配建居家养老服务用房的规划、建设、移交管理等工作。

**第五条** 市自然资源规划部门应将新建住宅区配建居家养老服务用房的要求纳入新建住宅区的规划条件，依法依规做好新建住宅项目配建居家养老服务用房的审批。对不符合规划条件的，不予核发建设工程规划许可证。市、区县（市）自然资源规

划部门定期将审批结果推送至同级民政部门，民政部门应做好统筹和管理工作。

**第六条** 新建住宅项目的开发建设单位应按标准配建居家养老服务用房，与住宅项目同步规划、同步建设、同步验收、同步交付使用。新建住宅项目分期建设的，配建居家养老服务用房一般应纳入工程首期建设内容。确无法安排在首期建设的，应在规划条件中明确建设、验收、交付期限等内容。

**第七条** 开发建设单位配建居家养老服务用房在条件允许的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。与其他建筑合设的居家养老服务用房应优先安排在建筑首层，若安排在建筑二层（含）以上的，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、半地下室和夹层。

配建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）、《建筑防火通用规范》（GB 55037—2022）和《建筑设计防火规范》（GB 50016—2014）（2018年版）等标准规范。

**第八条** 配建居家养老服务用房应达到精简装修、移交即可投入使用的标准，配备符合要求的无障碍、消防、供电、供水、燃气、排水、通讯等方面设施。配套的厨房和卫生间应设置排气道，且具备安装机械排气装置的条件。居家养老服务用房的用电、

用水、燃气等应独立计量。

**第九条** 市、区县（市）住房城乡建设部门应对开发建设单位配建居家养老服务用房在施工图设计审查、建设质量、安全生产、主体工程竣工验收等方面进行质量监管，确保达到规划配建要求。

**第十条** 开发建设单位应在销售现场对经批准预售或现售的住宅项目配建居家养老服务用房的位置、面积等内容进行公示。

**第十一条** 配建居家养老服务用房应经市住房城乡建设、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。新建住宅项目未按施工图设计文件要求和国有土地使用权出让合同约定配建居家养老服务用房的，开发建设单位不得组织竣工验收。

**第十二条** 开发建设单位应在配建居家养老服务用房竣工验收合格之日起3个月内，将配建的居家养老服务用房及其相关建设资料，一并无偿移交至新建住宅项目所在地乡镇人民政府（街道办事处）使用和管理。

**第十三条** 新建住宅项目所在地乡镇人民政府（街道办事处）收到开发建设单位移交资料后对所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。移交材料符合本办法第十二条规定的，办理移交手续；不符合相关规定的，由新建住宅项目所在地乡镇人民政府（街道办事处）书面通知开发建设单位进行整改。

**第十四条** 开发建设单位应及时协助新建住宅项目所在地乡镇人民政府（街道办事处）办理不动产登记手续。由开发建设单位与新建住宅项目所在地乡镇人民政府（街道办事处）共同申请，并按要求提供国有土地使用权出让合同等申请材料，不动产登记机构依法依规将配建居家养老服务用房产权变更登记在新建住宅项目所在地乡镇人民政府（街道办事处）名下。

**第十五条** 开发建设单位负责移交前配建居家养老服务用房配建所产生的费用及相关安全责任，承担国家和省、市规定的质量保修期内相应维修费用和质量保修责任。移交后相关权证办理、装修施工、日常管理运营和使用所产生的费用及相关安全责任，由新建住宅项目所在地乡镇人民政府（街道办事处）负责。

**第十六条** 开发建设单位未按规定移交配建居家养老服务用房的，由市自然资源规划部门依法依规处理。市住房城乡建设部门应将开发建设单位的不良行为依法依规记入企业诚信档案，并向社会公布。

**第十七条** 未经法定程序，任何单位和个人不得擅自改变居家养老服务用房建设用地用途或居家养老服务用房使用性质，不得侵占、损害或擅自拆除居家养老服务用房。因城乡建设等确需改变的，应依法按照不低于原有规模和标准就近补建或置换。

**第十八条** 新建住宅项目所在地乡镇人民政府（街道办事处）应在接收居家养老服务用房之日起 10 日内将移交管理情况向所在区县（市）民政部门报备。市、区县（市）民政部门应加

加强对辖区内移交的居家养老服务用房的监督和指导。

**第十九条** 新建住宅项目所在地乡镇人民政府（街道办事处）应将移交的居家养老服务用房及时登记入账，按国有资产相关规定管理使用，按规定标准设立乡镇（街道）综合养老服务中心或社区居家养老服务站，为老年人提供便捷可及的居家养老服务。委托第三方组织运营的，应依据相关法律法规执行。

配建居家养老服务用房应用于养老服务，不得擅自转让、抵押或改作他用。如需对外处置，应按国有资产管理办法执行。

**第二十条** 配建居家养老服务用房应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。运营方应坚持以老年人需求为导向，按相关标准要求因地制宜为老年人提供老年助餐、日间照料、长期托养等标准化、专业化的普惠养老服务。

本办法自 2025 年 12 月 15 日起施行，有效期 5 年，由长沙市民政局负责解释工作。

---

抄送：市委有关部门，长沙警备区。

市人大常委会办公室，市政协办公室，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室

2025 年 11 月 6 日印发