



关于印发《重庆市城市居住区配套建设养老服务设施实施细则》的通知

渝民规〔2025〕7号

各区县（自治县）人民政府，市政府有关部门：

经市政府同意，现将《重庆市城市居住区配套建设养老服务设施实施细则》印发给你们，请结合实际，认真组织实施。

重 庆 市 民 政 局
重庆市发展和改革委员会
重庆市规划和自然资源局
重庆市住房和城乡建设委员会

2025年7月15日

（此件公开发布）



重庆市城市居住区配套建设 养老服务设施实施细则

第一章 总 则

第一条 为规范城市居住区养老服务设施配套建设工作，根据《重庆市老年人权益保障条例》、《中共中央 国务院关于深化养老服务改革发展的意见》、《中共重庆市委办公厅重庆市人民政府办公厅印发〈关于推进基本养老服务体系建设的实施意见〉的通知》、《住房和城乡建设部办公厅国家发展改革委办公厅民政部办公厅关于推动城市居住区养老服务设施建设的通知》（建办科〔2022〕47号）等有关法规政策规定，制定本细则。

第二条 本细则适用于重庆市行政区域内城市居住区配套建设养老服务设施的规划、建设、验收、移交和管理使用工作。

第三条 城市居住区配套养老服务设施是指为社区老年人提供生活照料、康复护理、助餐助行、上门服务、文化娱乐、精神慰藉、紧急救援等服务的场所。

第四条 新建住宅项目配套养老服务设施应当与住宅项目优先或同步规划、同步建设、同步验收、同步交付，原则上应当与首期住宅项目同步建成交付使用，且不得拆分。



第五条 已建成居住区，养老服务设施未配建或现有设施不足的，可结合城镇老旧小区改造等城市更新工作，统筹利用公有住房、社区综合服务设施等存量房屋资源，通过补建、购置、置换、租赁、改造等方式，因地制宜配齐城市居住区养老服务设施。各区县人民政府应制定《城市居住区配建补齐养老服务设施专项治理工作方案》，明确补齐养老服务设施的时间表、路线图，并打表推进。

第二章 同步规划

第六条 民政部门应当会同规划自然资源等部门，以国土空间总体规划为依据，编制养老服务设施布局专项规划，报同级人民政府批准后实施。各级各类养老服务设施应按照《城乡公共服务设施规划规范》（DB 50/T 543-2024）和《城市居住区规划设计标准》（GB 50180-2018）等标准要求规划布局，并满足人均不低于 0.2 平方米养老用地的标准。发展改革部门负责将养老服务相关内容纳入国民经济和社会发展规划。规划自然资源部门负责将依法批准的养老服务设施布局专项规划（数据格式与国土空间规划“一张图”保持一致）纳入国土空间规划“一张图”进行管理。

第七条 规划自然资源部门在出具新建住宅项目用地的规划

条件时，应根据经批准的国土空间详细规划，提出配套建设养老服务设施的相关要求。出让住宅用地涉及配建养老服务设施的，根据规划条件及属地人民政府（管委会）、民政部门意见，在出让公告和合同中明确配建养老服务设施面积、规模及移交条件和要求等内容。

第八条 国有建设用地使用权竞得人签订《国有建设用地使用权出让合同》时，或划拨建设用地使用权人取得《划拨决定书》时，涉及配建养老服务设施的项目应当同时与当地民政部门签订新建住宅项目配套建设养老服务设施移交协议，明确建设内容、建设标准、开（竣）工期限、产权归属、移交方式、违约责任等内容。

第九条 新建住宅项目配套建设的养老服务设施应当在规划设计图纸上标注养老服务设施用房的具体位置和建筑面积，并符合以下要求。

（一）应与社区卫生、文化、教育、体育健身、残疾人康复等公共服务设施统筹规划，集中或邻近设置。单独选址的养老服务设施项目，应当选择市政设施条件较好、位置适中、方便老年人及居民出入、通风和采光条件较好、便于服务辖区老年人的地段，宜靠近广场、公园、绿地等公共活动空间。主要功能用房应建设在日照充足、通风良好的位置，并满足有关规范规定的日照时数要求。



（二）应建于方便老年人进出的位置，一般应设置于一、二层，不得安排在建筑物的地下层、半地下层和夹层；所在建筑应当设置无障碍设施，设置在建筑物的二层（含二层）以上的应当设置无障碍电梯和两部以上疏散楼梯。

（三）应与污染源、噪声源及危险品生产、储存等区域保持合理间距。

（四）出入口前的道路设计应便于人车分流的组织管理，并应满足消防、疏散及救护等要求，同时应设有可停车周转的场地，保证救护车辆就近停靠；出入口应当设置非机动车停车场地，便于老年人及居民使用。

第十条 建设单位编制新建住宅项目建设工程设计方案时，应当同步落实规划条件中配套建设养老服务设施的要求，严格按照国家有关建设标准规范要求设计。规划自然资源部门应严格审查，对不符合规划条件的建设工程规划设计方案不得通过审查。

因特殊情况需要调整配套建设养老服务设施规划方案的，建设单位应向规划自然资源部门提出变更申请，规划自然资源部门应会同民政部门进行变更业务审查。未经审查同意，建设单位不得变更规划许可内容。

第三章 同步建设



第十一条 住房城乡建设部门要督促建设单位严格按照《老年人照料设施建筑设计标准》（JGJ 450-2018）、《社区老年人日间照料中心建设标准》（建标 143-2010）、《无障碍设计规范》（GB50763-2012）等标准规范的要求，设计住宅项目配套养老服务设施。将新建住宅项目配套养老服务设施纳入施工图审查范围，未经审查或审查不合格的不得使用。消防设计应符合《建筑设计防火规范》（GB 50016）、《建筑防火通用规范》（GB 55037）等现行防火规范的有关规定。总建筑面积大于一千平方米的养老院，建设单位应当将消防设计文件报送住房城乡建设部门审查。

第十二条 建设单位应当按照审查合格的施工图设计文件和相关施工技术标准规范组织施工，确保养老服务设施达到简单装修、入住即可使用的标准，墙体四白落地，水泥地面平整，门窗、水电气等设施齐全，配备独立的无障碍卫生间，预留有线电视、有线电视、宽带网线等端口，符合无障碍设施要求。

第十三条 住房城乡建设部门应加强对配套建设的养老服务设施工程建设标准强制性条文及有关政策要求执行情况的监督管理。对于施工图审查不合格的项目，住房城乡建设部门不予发放施工许可证。住房城乡建设部门在施工图监督抽查工作中，对养老服务设施是否符合工程建设标准强制性条文加强抽查。

第十四条 鼓励各区县（自治县）人民政府利用闲置办公用

房、社区用房、学校、培训中心、宾馆、疗养院、医院、厂房等改造建设为养老服务设施，所使用的存量房屋在不改变用地主体和规划条件（用地性质除外）的前提下，可享受过渡期支持政策，按原用途和权利类型使用土地。过渡期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。

第四章 同步验收

第十五条 新建住宅项目配套建设的养老服务设施应当与住宅项目同步验收，验收不合格的，不得交付使用。

第十六条 各区县（自治县）规划自然资源部门应当对配套养老服务设施建设是否符合规划条件进行核实。未经规划核实或经核实不符合规划条件的，建设单位不得组织竣工验收。

第十七条 竣工验收阶段，住房城乡建设部门或者各区县相关部门另行指定的联合验收牵头部门应当通知民政部门参与联合验收，对建设项目是否按照要求配建养老服务设施进行把关，对未按照要求配建的住宅项目，不予通过验收。牵头验收部门应当会同民政部门提出具体整改意见，在建设单位整改完成后再行组织验收。



第五章 同步移交

第十八条 新建住宅项目配建养老服务设施作为居住区的公共服务配套用房，按合同约定属于政府所有的，由开发单位建设并移交区县（自治县）民政部门或项目所在地乡镇人民政府（街道办事处）用于养老服务，不动产权利归县级民政部门或项目所在地乡镇人民政府（街道办事处）。

第十九条 开发建设单位应自竣工验收合格之日起6个月内将配套养老服务设施和有关建设资料按照协议移交所在地区县（自治县）民政部门或项目所在地乡镇人民政府（街道办事处），并签订社区养老服务用房移交确认书。

第二十条 新建住宅项目开发单位申请办理住宅不动产首次登记时，应同步申请办理配套养老服务设施首次登记。再由开发单位与区县（自治县）民政部门或项目所在地乡镇人民政府（街道办事处）持移交协议和不动产登记规定的其他材料申请办理配套养老服务设施转移登记。配套养老服务设施填写建设工程规划许可文件及其所附图件上确定的房屋用途，在登记簿和证书的附记栏中注记“社区养老服务用房”。

第二十一条 不动产测绘机构进行建筑面积预测、实测时，应当对社区养老服务用房单独列项，按照相关规定计算面积，其面积不计入公摊用的公共建筑面积，并在测绘成果报告中注明其



位置和面积。

第二十二条 由政府主导新建、改建、购置、置换、腾退等方式统筹配置的社区居家养老服务设施，根据投资来源等情况，由同级政府相关部门明确产权归属，及时办理不动产登记。在不变更产权关系的前提下，由民政部门统一管理。

第六章 管理使用

第二十三条 新建住宅项目配套建设的养老服务设施，应当在建设单位交付 1 年内投入运营。各区县（自治县）民政部门应当将配建养老服务设施统一登记造册。支持采取“公建民营”等模式交由具有相应资质的专业化服务组织运营，根据老年人需求提供老年助餐、生活照料、文体娱乐、健康教育、上门服务等普惠性养老服务。

第二十四条 居住区养老服务设施移交后未用于养老服务的，由民政部门会同相关职能部门依职责予以处理，有效保障老年人享受社区养老服务。民政部门要将养老服务机构名单变动情况推送给供水、供电、供气机构，各供水、供电、供气机构要严格落实养老服务机构用水、用电、用气执行居民价格政策。民政部门指导符合条件的养老服务机构按照养老服务税费优惠政策，向税务部门办理纳税申报时享受税费优惠。

第二十五条 新建住宅项目配套养老服务设施不得用于转让、抵押，禁止任何形式的产权入市交易或会员制和使用权等变相销售，任何单位和个人不得擅自改变依法规划配建、配置的养老服务设施使用性质，不得侵占、损坏或者拆除。

第二十六条 各区县（自治县）人民政府要加强养老服务设施配套建设工作的组织领导，住房城乡建设、民政、规划自然资源、发展改革等部门要结合本地实际，根据职责和分工，加强配合和协调，实现数据共享，及时监管查处不按规划配套、配套不达标、不履行交付配套设施约定等违法违规行为。

第二十七条 各区县住房城乡建设和民政部门要会同本级发展改革、规划自然资源等有关部门汇总养老服务设施配建达标率的相关指标数据，并按时上报。对新建住宅项目配建养老服务设施未落实“四同步”，新建和已建住宅项目配建养老服务设施不达标或建而不交等问题，建立问题清单，督促整改到位。

第七章 附 则

第二十八条 本细则由重庆市民政局、重庆市规划和自然资源局、重庆市住房和城乡建设委员会、重庆市发展和改革委员会负责解释。

第二十九条 本细则自印发之日起施行，有效期 5 年。