附件

浙江省推进存量资源改建养老服务设施操作办法

（征求意见稿）

为积极应对人口老龄化，多渠道开发利用存量资源建设养老设施，结合我省实际形成操作流程制度规范，特制定本办法。

一、适用范围

**（一）存量设施类型范围**

1.存量的商业或办公用房、工业或仓储用房、学校、存量房产等；

2.党政机关、国有企业事业单位闲置用房；党政机关、国有企事业单位举办的培训中心、疗养院及其他具有教育培训或疗养休养功能的各类机构；

3.其他适合用于作为养老服务设施的存量资源。

**（二）养老设施类型范围**

1.《浙江省养老服务设施专项规划编制导则（试行）》中规定的养老机构，包括护理型、助养型、居养型三类养老机构。

2.《浙江省养老服务设施专项规划编制导则（试行）》中规定的居家养老服务设施，包括社区老年人日间照料中心、居家养老服务中心/站、托老所等。

3.《浙江省养老服务设施专项规划编制导则（试行）》中规定的养老配套服务设施，包括医疗卫生设施、老年活动中心、老年大学/学校（包括老年电大及教学点）等。

二、实施路径

**（一）明确改造方式**

视存量设施具体情况，可按照纳入城市更新或临时改变建筑用途两种方式参与改造。

1.以纳入城市更新方式实施改造的，重点为涉及土地规划调整、需大改大建方能符合养老设施标准的存量设施，如存量工业、仓储用房等。

2.以临时改变建筑用途方式实施改造的，重点为结构和消防经评估能达到养老设施要求，且不涉及新建、扩建的存量设施，如商业、办公、社区用房等，此方式改造可暂不改变规划性质、土地权属。

**（二）明确城市更新方式操作程序**

1.**项目提出**。项目主体向县区级民政部门提出兴办养老服务设施项目申请。（申请所需材料见流程指引图）

2.**需求汇总**。县区级民政部门将项目汇总后，形成需求清单，报同级政府审议。

3.**项目评估**。由城市更新实施部门牵头，住建部门负责组织专业第三方对拟改建设施开展评估，提供房屋结构安全、消防安全等相关检验检测服务，出具评估结果报告；对国有土地上存量设施（如社区用房等）因历史原因未办理产权证的，由县级政府或指定机构出具使用房产权属证明，住建部门应对使用房产权属证明予以认可。

4.**纳入计划**。由城市更新实施部门结合本地区养老设施规划、区域更新需求，将拟建养老服务设施项目纳入城市更新计划。

5.**规划调整**。由城市更新实施部门将所形成的评估报告、城市更新计划等报同级政府批准。编制城市更新实施方案，由自然资源部门依法进行详细规划调整。

6.**办理土地手续。**结合民政部门提出的养老服务设施建设、运营等管理要求，自然资源部门依法办理用地手续。

7.**项目建设**。项目主体按照基本建设程序组织实施。

**（三）明确临时改变建筑用途方式操作程序**

1.**项目提出**。项目主体向县区级民政部门提出兴办养老服务设施项目申请。（申请所需材料见流程指引图）

2.**需求汇总**。县区级民政部门将项目汇总后，形成需求清单。

3.**项目评估**。依托存量设施协调推进机制，由住建部门组织专业第三方对拟改建设施开展评估，提供房屋结构安全、消防安全等相关检验检测服务，出具评估结果报告；对国有土地上存量设施（如社区用房等）因历史原因未办理产权证的，由县级政府或指定机构出具使用房产权属证明，住建部门应对使用房产权属证明予以认可。

4.**项目初审**。依托存量设施协调推进机制，对该存量设施是否用于兴办养老服务设施，由民政、自然资源、应急、住建、环保、卫健以及设施所在街镇等提出改进意见。

（1）属地街镇主要结合区域内养老服务供需情况，就项目必要性、对周边居民的影响及潜在社会稳定风险等提出建议或改进举措；

（2）自然资源部门主要就项目所在地是否有土地收储和房屋征收计划、规划符合性等提出建议或改进举措；

（3）住建部门主要就消防安全、房屋结构安全等提出建议或改进举措；

涉及园区及管委会的，园区及管委会就区域功能布局适宜性提出建议或改进举措。

5.**项目决策**。民政部门将初审意见提交同级政府专题研究，形成会议纪要。

6.**项目前期**。根据会议纪要，由民政部门出具工作联系单，落实项目报建、环评、稳评等流程办理责任单位，各单位据工作联系单做好项目前期各项工作。

7.**项目建设**。项目主体按照要求推进项目建设。

三、强化资金保障

**（一）强化省级养老服务体系建设财政保障力度**。视项目申报情况，在年度省级养老服务体系建设财政资金中安排合适比例资金用于支持市、县推进养老设施改造项目，具体补贴标准和实施细则由省财政厅会同省民政厅研究制定。

**（二）强化城市更新专项资金支持力度**。对通过城市更新方式参与养老设施改造的项目，省级财政在城市更新等专项资金中给予补助，具体补贴标准和实施细则由省财政厅会同城市更新计划组织实施部门研究制定。鼓励各设区市、县（市、区）在养老财政资金和城市更新等专项资金中，对养老设施改造项目加强支持，研究补助比例和补助核准细则。

**（三）强化各类财政金融工具支持力度**。将养老设施改造项目纳入长期国债、中央预算内资金支持范围，用好用足普惠养老专项再贷款政策，支持各设区市、县（市、区）加大政府专项债对符合条件的城市更新类养老设施改造项目支持力度。

四、加强规划保障

**（一）扎实开展城市更新规划编制工作**。在遵循国土空间总体规划管控要求的前提下，加快相关规划编制工作，将养老设施改造作为重点内容纳入城市更新规划实施方案。

**（二）积极稳妥推动规划调整**。经规划实施评估论证的存量设施，在改造养老设施过程中，可依法适当增加容积率、建筑规模、套内建筑面积等；对于用地条件有限的改造项目，间距、日照、退界、交通、市政配套、绿地率等指标要求，可按不低于现状水平进行控制。支持相关园区内工业、商业等存量设施依托银发经济产业园建设，一体推动养老设施改造项目实施。

五、减轻主体负担

**（一）减轻检测费用负担**。住建部门要组织专业第三方机构开展建筑安全检验检测，推动将养老设施改造所需的检验检测事项纳入年度城市体检行动，产生的相关检测费用由政府专项预算与项目主体各承担50%。

**（二）减轻运营成本负担**。利用存量资源兴办的养老服务设施，经民政部门认定符合要求的养老设施，可按照有关规定享受运营补贴以及税费减免、水电气与有线电视费用优惠等。

**（三）减轻用地成本负担**。通过临时改变建筑使用功能改造养老设施，利用存量资源（划拨方式取得土地的）从事非营利性养老服务且连续经营一年以上的，五年内可不增收土地收益金。

六、完善工作机制

**（一）压实主体责任**。各县（市、区）人民政府作为推进本行政区存量资源改建养老设施的责任主体，负责改造工作的决策部署、统筹推进等。结合城市体检评估报告，定期组织开展存量设施摸排工作，在省公共资源交易中心平台上发布存量设施信息。民政部门具体负责收集、汇总、报送有关项目信息和意见，主动做好服务工作，项目改造竣工验收后，依规核发养老机构备案证书。引导和支持养老服务机构、民营企业、国有企业等各类主体参与存量资源改建为养老设施，扩大有效养老供给。

**（二）建立工作协调机制**。有关县（市、区）应建立存量资源改建养老设施协调机制，协调民政、自然资源、住房建设、应急、环保、卫健、街镇等各方意见，在协调审议事项中，重点关注并协调解决权属、文件资料缺乏、既有建筑改变使用功能确认问题等，对产权不明晰、项目前期工作手续不齐全的项目，逐条提出协调办理路径。

**（三）推动服务前置**。围绕改造项目涉及到的产权、建筑结构安全、消防安全等重点领域，责任部门应提前介入，依法依规、积极帮助解决问题事项，存量资源改建养老设施协调机制要积极发挥协调作用，及时有效化解各类问题。

**（四）推动流程优化**。各地、各部门要落实好本指引提供的操作流程，鼓励各设区市、县（市、区）政府结合本地实际，进一步优化相关流程，在确保依法依规前提下，简化审批手续，提高办理效率。

附：1.纳入城市更新方式操作程序指引图

2.临时改变建筑使用功能方式操作程序指引图