

# 建好、管好、用好新建住宅小区养老服务用房 呵护最美夕阳红

记者 叶琳/文 王达福/图

11月3日上午，市政协举行 请你来协商 加强新建住宅小区养老服务用房的建设、管理和使用 专题恳谈会。市政协主席黄海斌、副市长张钊参加恳谈，市政协副主席叶旭艳主持。

随着人口老龄化不断加速，加快发展养老事业迫在眉睫。特别是在基本养老中处于核心地位的居家养老，如何构建有效的服务体系，提升居家养老服务水平，是我市发展养老事业的重点，更是工作推进中的难点。

住宅小区养老服务用房是为小区老人提供居家养老服务的末端平台，是养老服务体系建设的坚实基础和关键环节。根据上级统一部署，我市早在2015年3月就出台了加快推进养老服务业发展的实施意见，对新建住宅小区养老服务用房建设规定了配建标准。至此，我市新建住宅小区配套建设养老服务用房起步发展。据统计，至今我市已交付使用的35个住宅小区均已配建了养老服务用房。

为了助推新建住宅小区养老服务用房的建设和管理使用，推进我市居家养老事业发展，市政协专门安排这一议题作为 请你来协商 课题，进行协商议政，并邀请部分政协委员、基层干部群众代表开展了前期调研。



专题恳谈会现场。

## 政协委员、基层干部群众代表发言

## 市领导发言

### 议题一 新建住宅小区养老服务用房规划建设



政协委员张琦



基层干部代表朱丽



政协委员江丹



政协委员钟婉君



群众代表王祥云

政协委员张琦：我市住宅小区养老服务用房存在两方面突出问题。一方面，已交付的养老服务用房规划布局不合理，包括区位安排、室内结构、通风采光、生活环境等。另一方面，已交付的养老服务用房多数不具备使用条件。2015年以来，除2个小区尚未竣工验收外，已交付使用的33个新建住宅小区养老服务用房中，开发商已进行简单装修的6个，预留了简装资金的2个，其余25个都是毛坯房。33个虽然都已经通上了水电，但预埋网络、电视信号线路的只有5个。因此，建议对照管理办法，进一步细化配建标准，专门研究制定《温岭市公共服务设施项目交付使用管理办法》，进一步明确新建小区包括养老服务用房在内的公共服务设施项目在交付时必须达到的配建标准和使用条件。

基层干部代表朱丽：新建住宅小区养老服务用房的规划、建设、验收三个主要环节的审核把关工作机制和相关职能部门协调机制不够完善，致使监督管理不够到位，导致暴露出诸多现实问题。其次，住宅小区养老服务用房规划建设的同时交付使用缺乏具体标准，现有规定过于原则，在平面规划布局、室内建筑结构、装饰装修交付标准等方面缺乏规范的、具体的标准，职能部门的审查监管缺乏统一性和有效性，开发商出于利益最大化的目的，或者漏建少建，或者将难以正常使用的建筑安排为养老服务用房，以次充好，成为必然现象。

政协委员江丹：建议着重加强新建住宅小区养老服务用房工程规划设计的审查把关，规划部门要对开发商提供的工程规划设计，从源头上确保养老服务用房的质量和数量。同时，建

议对全市所有新建住宅小区养老服务用房配建情况开展一次回头看，对存在的突出问题，查找管理的薄弱环节，同时建立问题清单，实行挂牌销号，在此基础上建章立制，修改完善相关管理规定，进一步提升监督实效。

政协委员钟婉君：省建设厅和省民政厅早在2014年7月就已联合下发养老服务用房配建标准，要求从2014年10月1日起实施。这一规划配建标准，对不同面积的服务用房规定了不同的具体功能。建议职能部门严格按照配建标准规划、审查、验收，把养老服务用房建设好，同时落实简单装修主体责任，按照不同情况分类实施，由开发商承担养老服务用房简单装修责任是必要且可行的，要规定具体政策，由开发商直接装修还是提取装修资金，要根据用房面积大小和运行模式不同而作出选择。

### 议题二 新建住宅小区养老服务用房管理和使用

政协委员张琦：各镇（街道）要积极探索社区、物业公司、业主委员会共抓共管养老事业发展的新模式、新路径。老城区养老服务供需矛盾突出，居住集中，老年人多，服务场所少，服务能力低，需要引起高度重视。针对新建住宅小区养老服务需求较低的实际状况，目前应主要抓好城镇居民居家养老服务示范点规划，坚持以社区养老服务照料中心为龙头，以住宅小区养老服务为平台，充分考虑住宅小区的分布状况、老年人活动的便利性、住宅小区养老服务用房承载能力等因素，进行统筹规划和调配。对新建住宅小区养老服务用房的投入使用，要根据入住状况和养老服务实际需求稳步推进，减少不必要的资源浪费。

基层干部代表朱丽：在加大政府性投入的同时，更要在政策扶持和宣传引导上做文章，动员社会力量参与，拓宽养老资金筹措渠道，探索建立多元投入长效机制；建立义务助老服务银行，

有序组织爱心人士为居家养老提供长效服务。在研究探讨住宅小区养老服务用房规划建设工作中，更要重视老城区养老服务用房的规划和建设，建议多多利用政府性空置办公楼，设立居家养老服务照料服务场所，或者通过购置、置换、租赁等方式，在老旧小区建设养老服务平台，为老城区老年人享受高质量的居家养老服务奠定基础。

政协委员钟婉君：对居家养老服务用房面积在300平方米以下、主要服务对象为小区内老年人的，探索和支持“物业+业委会+银龄互助”模式，激发有余热、有能力、身体健康的低龄老年人建立互助机制，共同参与。对于面积在300~600平方米以内的，可作为社区居家养老服务照料中心建设，社区充分依托“三社联动”机制，整合资源，发挥社区工作者、党员、志愿者作用，定期服务老人，也可委托第三方专业组织运营，向业主老年人提供助餐、助浴、助洁、助急、助行、助医等服务。

对于面积在600平方米以上，且设有独立出入口的，可建设镇（街道）级居家养老服务中心，由专业第三方运营管理，在保证本小区老年人的基本养老服务基础上，向周边老年人提供有偿专业的居家养老服务。

群众代表王祥云：置信原墅小区的养老服务用房有530多平方米，交付至今还处于闲置状态，老年人要求启用的呼声很高。建议政府牵头，由开发商负责简单装修；充分挖掘各部门可用资源，配置养老服务设施，如体育设施由文体局负责；主动对接慈善养老机构，利用慈善平台募集养老资金、发挥村（社区）义工队有序提供志愿服务，共同保障日常运行。在住宅小区建设养老服务用房，让小区内的老人能够就近享受居家养老服务这一政策，一定要精心谋划宣传好，让广大老人知晓并分享养老政策红利；也要让广大住户知道这一政策，主动参与到日常管理服务上来，有钱的出钱，有力的出力，共同敬老、孝老。



政协主席黄海斌

居家养老是重要的养老模式，住宅小区养老服务用房将是居家老年人享受生活照料、医疗服务和精神关爱的重要场所，更是我们发展城镇养老事业的重要基础。因而，在抓好新建住宅小区养老服务用房的规划和建设的同时，管好、用好，更是不可或缺的重要环节。

要认清老龄化形势，重视养老服务事业发展。强化配建新建住宅小区养老服务设施的组织领导和统筹规划；按照现行相关标准要求规划布局，结合实际，集中配置养老服务用房和设施；避免出现用房和设施分布小而散，难以满足使用管理需要的情况。

要健全体系机制，完善养老服务用房的管理和使用。各职能部门要分类指导，认真履行职责，明确任务分工，加强配合协调，形成工作合力；建立健全工作机制，监管处理各类违法违规行为，切实把配建住宅区养老服务设施建设的各项工作落到实处。

要创新服务模式，促进养老服务多元化发展。积极探索各种形式的养老服务模式，实现养老服务社会化全面覆盖，满足老年人不断增长的多样化、多层次养老服务需求，提高老年人的生活质量，积极应对老龄化挑战。



副市长张钊

推进养老服务工作是应对人口老龄化的重大举措和现实选择，事关老年人的权益，事关社会稳定、和谐和进步，也是为群众办实事的具体体现。

思想认识要到位。养老服务事业是重大的民生事业，居家养老是当前最主要的养老模式。近几年，我市城镇化建设加速推进，随着老龄化加速，养老服务供求矛盾日渐凸显，探索构建居家养老服务体系具有重要的现实意义。

措施保障要到位。在社区养老服务中心的规划布局上，要做好顶层设计；在建设工程上，要规范审查与监管，加强事中、事后监管；在管理模式上，要形成社会主导、政府参与、全民支持的共建共治共享治理格局，做到政策保障要细化，财政保障要到位。同时，在拟供应地块的规划条件、土地出让条件中，应对配套社区居家养老服务用房和设施的建设、移交和管理等工作作出明确规定。

## 部门回应

市民政局：针对规划布局不合理的问题，在 新建住宅小区居家养老服务用房建筑面积不低于项目住宅总建筑面积的3%且最低不少于50平方米 的基本前提下，民政部门将全程参与小区土地出让规划条件制定、工程规划和建设方案评审以及规划验收环节，从便于使用的角度出发，联合规划部门和各镇（街道），对养老用房的周边环境、建筑结构、基本设施严格把关，避免配套养老用房立柱多、边角多、采光差、通风差以及不成套等问题。同时探索研究按照老年人口密度和住宅小区规划，将临近的、规模较小的小区居家养老服务用房的配建指标集中统一配置、合并建设的机制，既保证小区老人养老服务需求，又保证便于高效管理和长效运营。

●市自然资源和规划局：规划部门将进一步细化规划、建设、审查等方面的要求，更有针对性。例如，着重加强对新建住宅小区工程规划设计的审查把关，对开发商提供的工程规划设计，从平面设计、施工设计、水电设计进行全面审查，要从区位安排、楼层位置、室内结构、通风采光、周边环境、生活设施配套等进行深入把关。

●市住建局：从已交付的小区用房来看，成色不一，有简装，有毛坯，水电、网络铺设情况各异，给后期建设带来不小的困难。住建部门将对新建住宅小区养老服务用房建设情况开展一次回头看，对存在的突出问题，查找管理的薄弱环节，建章立制，提

升监督实效。同时，还将对新建住宅小区设计单位贯彻执行养老服务用房设计规范执行情况开展一次回头看，对不顾职业规范要求，在养老服务用房设计中，存在不成套设计、少建漏建、环境影响较大等突出问题的，责令整改，并建立长效管理监督机制。

●市发改局：对于老旧小区、老城区居家养老服务用房紧缺，政府性空置办公楼，如太平街道虎山路的原市城管局、原市水产局的闲置用房都已争取过来，建设居家养老服务中心或照料中心，解决一部分老年人的刚性需求。后期如有相关房产腾退出来，我们也将积极配合完成养老服务用房的划转工作。