《关于进一步加强规划和用地保障支持

养老服务业加快发展的通知》

政策解读

为贯彻落实省委省政府加快推进养老服务体系建设的决策部署，进一步增强规划和用地服务保障的针对性、有效性，支持养老服务业加快发展，河南省自然资源厅印发了《关于进一步加强规划和用地保障支持养老服务业加快发展的通知》）》（以下简称《通知》），该文件进一步明确了养老服务设施用地的相关要求和标准，加强了规划用地保障，指导各地合理规划养老服务设施空间布局，切实保障养老服务设施用地，补齐养老设施短板，支持养老服务发展。

《通知》主要从规划用地、土地供应、存量盘活、确权登记及规划和用地监管等方面，以居家为基础、社区为依托、机构为补充、医养相结合的养老服务体系建设，从国土空间规划、充分保障用地等方面，完善支持养老服务发展的政策体系，保障养老服务设施用地有效供给，积极促进养老服务发展。

《通知》在规划方面要求，一是在规划编制环节，市县自然资源和规划部门组织编制控制性详细规划及核发规划条件时，应提出配建养老服务设施的相关要求，明确配建规模；二是在土地出让环节，市县自然资源和规划部门拟定国有建设用地使用权出让方案时，要按规划条件确定配建的社区养老服务设施作为无偿移交的公共服务设施列入出让方案；三是在建设工程设计方案审查环节，市县自然资源和规划部门应重点审查方案中养老服务设施配建内容是否符合控制性详细规划和规划条件要求；四是在项目验收环节，市县自然资源和规划部门应依法核实配套社区养老服务设施建设是否符合规划条件，对未经核实或者经核实不符合规划条件的，建设单位不得组织竣工验收。

　　《通知》在非营利性养老机构申请划拨用地、营利性养老服务设施用地供应方式等方面的政策措施，充分保障养老服务设施用地供应，满足多层次养老需求。为降低营利性养老服务机构的建设成本，对单独成宗供应的营利性养老服务设施用地，可优先以出租或先租后让方式供应。明确了地价支持政策，以出让方式供应的社会福利用地，出让底价可按不低于所在级别公共服务用地基准地价的70%确定;基准地价尚未覆盖的地区，出让底价不得低于当地土地取得、土地开发客观费用与相关税费之和。以划拨方式取得国有建设用地使用权的，非营利性养老服务机构可凭相关法定材料提出申请，同步核发建设用地规划许可证、国有土地划拨决定书。

《通知》明确鼓励利用存量土地建设养老服务设施，在不违反规划且征得居民等同意的前提下，允许利用住宅小区内空地、荒地、绿地及拆除违法建设腾空的存量土地建设养老服务设施。利用商业、办公、工业、仓储、城镇小区闲置用房等存量房屋以及社区用房举办养老服务机构的，所使用存量房屋无需重新办理建设工程规划许可证。实施过渡期政策，可在五年内暂不办理变更用地主体和土地使用性质的手续。

《通知》进一步强化了不动产登记工作，切实保障抵押权能，明确单独成宗的养老服务设施用地应当整宗登记，不得分割登记。允许营利法人取得的养老服务建设用地使用权、设施等财产整体办理抵押登记。以先租后让方式取得建设用地使用权的，可按规定申请办理不动产登记。

《通知》完善并强化了养老服务设施用地规划和监管。要求市、县自然资源主管部门要建立养老服务设施规划和用地监管机制，落实养老服务设施规划和用地的政策措施，保障养老服务设施用地。市、县自然资源主管部门要积极参与跨部门养老服务综合监管制度建设，与民政、住建等相关部门建立养老服务设施规划和用地协同监管机制。推动将养老服务设施规划和用地纳入跨部门监管，同时将养老服务机构用地情况纳入土地市场信用体系，对严重违法失信行为要依法、依规、依约予以惩戒。

省自然资源厅将指导地方做好《通知》的实施工作，确保养老服务设施规划和用地政策的落地落实，有力地促进养老服务设施建设，支持养老服务发展，满足人民群众养老需求。

2021年11月26日