

上海市发展和改革委员会
上海市民政局
上海市规划和自然资源局
上海市住房和城乡建设管理委员会
上海市应急管理局
上海市消防救援总队

文件

沪发改规范〔2024〕7号

关于印发修订后的《促进和规范利用存量资源加大养老服务设施供给的工作指引》的通知

各区人民政府：

经市政府同意，现将修订后的《促进和规范利用存量资源加

大养老服务设施供给的工作指引》印发给你们，请认真贯彻执行。

上海市发展和改革委员会

上海市民政局

上海市规划和自然资源局

上海市住房和城乡建设管理委员会

上海市应急管理局

上海市消防救援总队

2024年4月25日

促进和规范利用存量资源加大养老服务设施供给 的工作指引

利用存量资源兴办养老服务设施是本市落实养老设施布局规划，多渠道增加养老服务供给的重要途径，根据国家关于整合改造存量资源发展养老服务的相关要求，结合本市实际，现就促进和规范利用存量设施加大养老服务设施供给，制定本工作指引。

一、适用范围

本指引所指的存量资源包括：

- 1.存量的商业、办公、社区用房或工业、仓储用房；
- 2.转型中的党政机关和国有企事业单位举办的培训中心等；
- 3.其他适合用于作为养老服务设施的存量资源。

二、工作机制

各区政府是推进本行政区存量资源有效利用的责任主体，在区级层面应当建立存量资源统筹利用协调机制，协调民政、规划资源、住房建设、应急、消防、环保、卫健、街镇等各方意见，形成工作合力，根据各层次规划和养老需求，有序增加养老服务设施供给。区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。

三、实施路径

路径一：存量资源纳入城市更新

鼓励存量资源优先通过城市更新方式转化为养老服务设施，其中：对于利用存量工业、仓储用房兴办养老服务设施，原则上采取城市更新的路径实施。

办理流程：

(1) 项目提出。权利人通过民政部门向区政府提出兴办养老服务设施的项目申请。

(2) 纳入更新工作计划。区政府结合本市养老设施规划、更新需求，将拟建养老服务设施项目纳入区城市更新（存量工业用地盘活）工作计划，明确项目主体。

(3) 项目评估和规划调整。组织实施部门对拟建项目进行评估并形成评估报告，报区政府批准后，纳入区级城市更新项目库。区政府按照城市更新相关规定推进规划完善工作。

(4) 签订土地出让补充合同。权利人按规定补缴存量土地出让金，各区规划资源部门将民政部门提出的养老服务设施建设、运营等管理要求，纳入土地出让合同。

(5) 项目建设。项目法人按照基本建设程序组织实施。

路径二：存量资源临时改变建筑使用功能

对于商业、办公、社区用房等，在确保结构安全、消防安全的基础上，可暂不改变规划性质、土地权属，不得新建和扩建，可临时改变建筑使用功能，兴办符合标准的养老服务设施。在具体工作中，临时改变建筑使用功能的存量资源宜优先用于社区养

老服务设施（长者照护之家、日间服务中心、老年人助餐点等），优先保障非营利、普惠性养老服务设施。

办理流程:

（1）项目提出。存量设施权利人或受其委托的实施单位通过民政部门向区政府提出兴办养老服务设施的需求，提交相关材料（见附件1）。由民政部门初步汇总后，提交区政府专题研究。

（2）项目评估。区政府依托存量设施协调推进机制，统筹区域发展需要，综合民政、规划资源、住建、应急、消防、环保、卫健以及建筑所在街镇等各方意见，对该存量建筑是否用于兴办养老服务设施进行决策。

相关部门按照各自职责提出意见，其中：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意见；规划资源部门主要就项目所在地是否有土地收储、规划适宜性等提出意见；住房建设部门主要就房屋结构安全等提出意见，并落实消防设计审查；消防部门主要就建筑使用功能改变的消防安全条件和管理、建筑周边环境对养老设施消防安全的影响提出意见；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意见。

（3）项目实施。经区政府决策同意，民政部门出具工作联系单（见附件2），各单位据此做好项目推进落实工作。

四、保障措施

1.鼓励存量资源优先通过城市更新转型为养老服务设施。权利人可按照《上海市城市更新条例》及相关配套文件规定，结合养老服务设施布局专项规划，在规划评估和民政部门认定的基础上，调整规划土地性质，通过存量补地价方式，签订土地出让补充合同，按新的用地性质开发建设养老服务设施，并可享受城市更新相关支持优惠政策。

2.在规划评估和民政部门认定的基础上，临时改变存量资源建筑使用功能的，可暂不变更土地用途和使用权人。其中：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年租金或土地收益差价。

3.对营利性养老机构临时利用存量建设用地从事养老服务设施建设，涉及划拨建设用地使用权出让（租赁）或转让的，在原土地用途符合规划的前提下，可不改变土地用途，允许权利人补缴土地出让金（租金），办理协议出让或租赁手续。

4.利用存量资源兴办的养老服务设施，经民政部门认定，可按照有关规定享受养老服务设施建设补助、运营补贴，以及税费减免、水电气与有线电视费用优惠等。

5.利用存量资源兴办的养老服务设施在日常运营中应严格执行本市养老服务设施规范管理的有关规定。各区政府应严格落实本行政区域内养老服务设施安全监管属地责任。民政、住房城乡建设、消防等部门加强对养老服务设施服务运营、建筑安全、消防安全

等环节的监督检查。

五、本指引由各相关部门根据职责负责解释。

六、本指引自 2024 年 5 月 1 日起实施，有效期至 2029 年 4 月 30 日。

附件：1.申请协调利用存量资源兴办养老服务机构前期材料（参考）
2.利用存量设施兴办养老服务机构工作联系单（参考）

附件 1

申请协调利用存量资源兴办养老服务机构 前期材料

(参考)

1. 申请利用存量资源的书面申请报告。
2. 存量资源权利人、委托实施单位基本情况(包括统一社会信用代码复印件)。
3. 拟建养老服务设施基本情况(含养老服务机构名称、项目地址、项目所属街镇或园区、建筑面积、投资匡算或改造方案等)。
4. 存量设施房屋产权证、存量设施权利人同意用作养老服务设施的协议或存量设施权利人与委托实施单位租赁协议。
5. 有资质的第三方机构出具的房屋结构安全检测报告。

附件 2

利用存量设施兴办养老服务机构工作联系单
(参考)

****:

贵单位提交的《*****》收悉,经核,符合本区养老服务机构功能布局要求。

- 一、项目名称为*****
- 二、项目单位为*****
- 三、项目选址为*****
- 四、项目建设内容为*****

请你单位据此办理报建、消防、环保等手续。

联系人:

联系电话:

***区民政局

年 月 日

上海市发展和改革委员会办公室

2024年4月29日印发
