

# 福清市人民政府文件

融政综〔2019〕43号

---

## 福清市人民政府 关于规范养老机构建设与管理的实施意见

各园区管委会，各镇（街）人民政府（办事处），各国营农林场、水库、垦区，市直各委、办、局（公司）：

目前，我市已进入了老龄化阶段，社会对养老服务设施的需求不断扩大，为规范养老机构的建设与管理，引导养老机构按照市场运作规律，不断拓展养老服务需求，扩大有效供给的保障，促进我市养老机构健康有序发展，经市十七届政府第73次常务会议研究同意，现制定规范我市养老机构建设与管理的实施意见如下：

### 一、定义说明

养老机构是指为老年人提供集中居住和照料服务的机构。

养老服务设施用地是指专门为老年人提供生活照料、康复护理、托管等服务的房屋和场所设施占用土地。老年酒店、宾馆、会所、商场、俱乐部等商业性设施占用土地，不属于本《意见》中的养老服务设施用地。

## 二、优先准入

在符合《福清市医疗卫生与养老设施专项规划》时，凡依法成立的组织或具有完全民事行为能力的个人，均可以提出用地申请。同时具备以下情形的，予以优先准入：

- (一) 有 2 年以上实际运营管理经验的专业化服务组织团队；
- (二) 在国内外已投入运营的养老机构总用地达到 200 亩以上；
- (三) 取得养老项目用地后，每亩投资强度不低于 300 万元。

## 三、监管要求

### (一) 布局原则

养老机构布局应以《福清市医疗卫生及养老设施专项规划》（2017-2035 年）为准，在城区范围内的养老机构原则上以营利性为主，在城区范围以外，鼓励发展非营利性养老机构。若原养老规划用地因故无法实施，应在合适区域重新选址规划建设相应床位的养老服务设施，保证机构养老服务设施均衡布局。重新选址地块应拥有良好绿色生态环境及安静的养老养生氛围，与最近规划医疗机构距离不宜大于 5 公里，与危化品生产企业、危化品仓库等危险场所至少保持 1000m 距离，远离山体滑坡等地质灾害点。

### (二) 机构分类

养老机构的建设规模，按床位数量分为 500 床、400 床、300

床、200床、100床五类。规模 500 张床以上的宜分点设置。

### （三）指标控制

1、用地规模：新建养老机构用地面积应不小于 6 亩，周边如有零星可开发用地应一并纳入选址。其宗地面积原则上控制在 3 公顷（45 亩）以下。有集中配建医疗、保健、康复等医卫设施的，不得超过 5 公顷（75 亩）。

2、规划指标：普惠型（经济型）容积率不低于 1.2，不超过 1.6（原址改扩建项目确系因为用地面积受限，按照床位数×床均建筑面积，容积率上限可控制在 2.0 以内）；中高端养老机构容积率不低于 1.2，不超过 1.6。养老项目规划床位数以《福清市医疗卫生与养老设施专项规划》（2017-2035 年）所确定的床位数为准，若确需超过规划确定床位数，由建设单位向所在地镇（街）提出申请，报市政府召集相关部门研究同意，并作为后续建设依据，其他规划要求以各部门及相关行业标准、行业规范为准。

3、建设指标。普惠型（经济型）养老机构床均建筑面积为 42.5~60 m<sup>2</sup>（500 床、400 床、300 床、200 床、100 床五类，建筑面积指标分别为 42.5 m<sup>2</sup>/床、43.5 m<sup>2</sup>/床、44.5 m<sup>2</sup>/床、46.5 m<sup>2</sup>/床、60 m<sup>2</sup>/床）；中高端养老机构床均建筑面积最大放宽到 85~100 m<sup>2</sup>（500 床、400 床、300 床、200 床、100 床五类，建筑面积指标分别为 85 m<sup>2</sup>/床、87 m<sup>2</sup>/床、89 m<sup>2</sup>/床、93 m<sup>2</sup>/床、100 m<sup>2</sup>/床）。直接用于老年人的入住服务、生活、卫生保健、康复、社会工作用房面积比例不应低于总建筑面积的 75%，行政办

公用房、附属用房等不属于老年人使用的用房，不得超过总建筑面积的 25%。

4、公益性服务。以划拨形式取得建设用地的非营利性养老服务机构，按床位总数的 8%提供公益性床位；以协议出让方式取得建设用地的营利性养老服务机构，按床位总数的 5%提供公益性床位。

#### （四）供地模式

##### 1、土地用途

养老服务设施用地土地用途确定为医卫慈善用地，待新《土地利用现状分类》正式执行后，土地用途确定为社会福利用地。

##### 2、供地方式

（1）经养老主管部门认定的非营利性养老服务机构的，其养老服务设施用地可采取划拨方式用地。民间资本举办的非营利性养老服务机构，经养老主管部门认定后同意变更为营利性养老服务机构的，其养老服务设施用地应当报经市、县人民政府批准后，办理协议出让（租赁）土地手续，补缴土地出让金（租金）。但法律法规规章和原《国有建设用地划拨决定书》明确应当收回划拨建设用地使用权的除外。

（2）营利性养老服务设施用地，应当以租赁、出让等有偿方式供应。同一宗养老服务设施用地，只有一个用地意向者的，可采取协议出让（租赁）方式供地；有两个或两个以上意向用地者的，应当以招标、拍卖或者挂牌方式供地。

（3）农村集体经济组织可依法使用本村集体建设用地兴办非

营利性养老服务设施，涉及新增建设用地的，只办理农用地转用，不征收集体土地，为本集体经济组织内部成员兴办非营利性养老服务设施。

#### （五）报批主体

划拨和使用集体土地供地的，由项目用地单位作为用地报批主体；营利性养老服务项目由市土地发展中心按政府储备地报批后再进行出让。

#### （六）施工要求

机构养老项目在取得用地后，区内建筑原则应整体报批、整体施工、整体验收，确有需要分期建设的，不得超过两期，且医疗等配套设施建筑必须在第一期中建成投入使用。同时，区内建筑应按分期建设时序，同步全部按照老年人使用要求的各项规范要求建设（装修），依法依规申报工程竣工手续且依法申请登记后方可投入运营。

#### （七）服务对象

养老机构收住的服务对象为 60 周岁及以上的老年人，接收 60 周岁及以上传染病病人或者精神障碍患者的，应具备相应的治疗、隔离和康复条件。

#### （八）收费管理

养老机构的服务收费应遵循相关价格政策规定，严格落实明码标价制度，在其门户网站或服务窗口显著位置明码标价，公示基本设施、服务项目、服务内容、收费项目、收费标准和 12358 价格投诉电话等事项，主动接受社会监督。价格主管部门要加强

对养老机构服务收费行为的监管，依法查处强制服务并收费、不执行明码标价规定、在标价以外收取未予标明的费用等价格违法行为，保障老年人的合法权益。养老机构服务收费原则上按月收取，价格变动应提前一个月告知，不得强制收费。

#### （九）其他要求

1、养老机构按照属地管理原则，由各镇（街）切实负责；建立民政局、市场监管局、自然资源和规划局、住建局、应急局、卫健局、发改局（物价局）、财政局、审计局等相关职能部门共同参与的监管小组，建立部门间各司其职、各尽其责、协调配合的联动管理机制，定期开展督查。严禁以举办养老机构名义进行房地产开发，严禁利用养老机构的房屋、场地、设施开展与养老服务无关的活动，严禁改变机构的养老服务性质。

2、各相关部门要建立健全养老机构有关信息记录和归集工作，落实养老机构综合评估和报告制度，开展第三方评估并向社会公布，评估结果与政府购买服务、发放床位运营补贴等挂钩，建立养老机构黑名单制度，加强行业自律和监管。

3、每年1月份，养老机构按照有关规定申报省级床位运营补贴，经省民政厅、省财政厅审核后，可作为我市民政、财政部门按照有关文件规定发放福清市级床位运营补贴的依据。非营利性养老机构经登记后满3个月，方可按相关规定申请一次性开办补助，若5年内改变用途或部分改变用途的，则收回一次性开办补助。

4、根据服务对象的生活自理能力和护理的等级标准，实施

分级护理服务，其中，护理人员与自理老年人比例不低于 1:10，与半护理老年人比例不低于 1:6，与全护理老年人比例不低于 1:4。

5、养老机构护理型床位不得低于 50%；200 张床位以上规模的养老机构要内设一级以上医疗机构，对没有条件设置医疗机构的养老机构，可通过由周边医疗机构设立诊疗延伸点等方式提供医疗服务。

6、养老机构应严格贯彻落实有关法律、法规，配备与服务 and 运营相适应的工作人员，并依法与其签订聘用合同或者劳动合同；负责人应参加相关培训，具有养老服务专业知识；建立健全安全、消防、卫生、财务、档案、管理、食堂等规章制度，制定服务标准和工作流程，并予以公开；严禁非法集资、变相非法集资、吸收公众存款等犯罪行为；按照国家消防技术标准，设置相应的消防设施，并定期维护、保养，做到各项内业资料记录及时、清楚、完整。

#### **四、退出机制**

##### **（一）自愿性退出**

1、有下列情形之一的，养老机构原则上申请自愿性退出：

- （1）养老机构自行解散，或者无法继续提供服务等原因。
- （2）法律、法规以及有关文件规定的其他情形。

##### **2、处置原则**

- （1）可以整体转让或转租从事养老服务，不得分割转让或转租；
- （2）申请土地及建筑物评估，由政府收储，如有非法财产则予

以没收。

## （二）强制性退出

1、有下列情形之一的，养老机构原则上应强制性退出：

（1）擅自改变用途的；

（2）闲置土地满两年且未开工建设的；

（3）由民政局牵头，组织应急局、卫健局、市场监管局、公安局、发改局（物价局）、自然资源和规划局、住建局、生态环境局等部门联合检查，发现除擅自改变用途和闲置土地外的问题连续三次，且按各职能部门规定的时限整改后仍连续不合格的；

（4）法律、法规以及有关文件规定的其他情形。

## 2、处置原则

### （1）擅自改变用途

由规划主管部门依据《城乡规划法》的有关规定，对改变用途的地面建筑物、构筑物作出限期改正、罚款或限期拆除、没收处理。地面建筑物、构筑物按限期拆除、没收方式处置的，由规划主管部门处置完毕后移交土地行政主管部门依法对土地进行处置，责令交还土地，处以罚款。

### （2）闲置土地满两年且未开工建设

由自然资源和规划局认定后，按照《闲置土地处置办法》的规定，依法收回国有建设用地使用权。

### （3）其他情形

由相关职能部门认定意见后，上报市政府，经市政府研究批准后，土地由政府统一收储，并按土地评估价给予补偿，地面建

筑物、构筑物限期由业主自行拆除，逾期不拆除视为同意交由政府处置。

### （三）退出安置

养老机构因变更或者终止等原因暂停、终止服务的，应当于暂停或者终止服务 60 日前，向民政部门提交老年人安置方案，方案中应当明确收住老年人的数量、安置计划及实施日期等事项，经批准后方可实施。

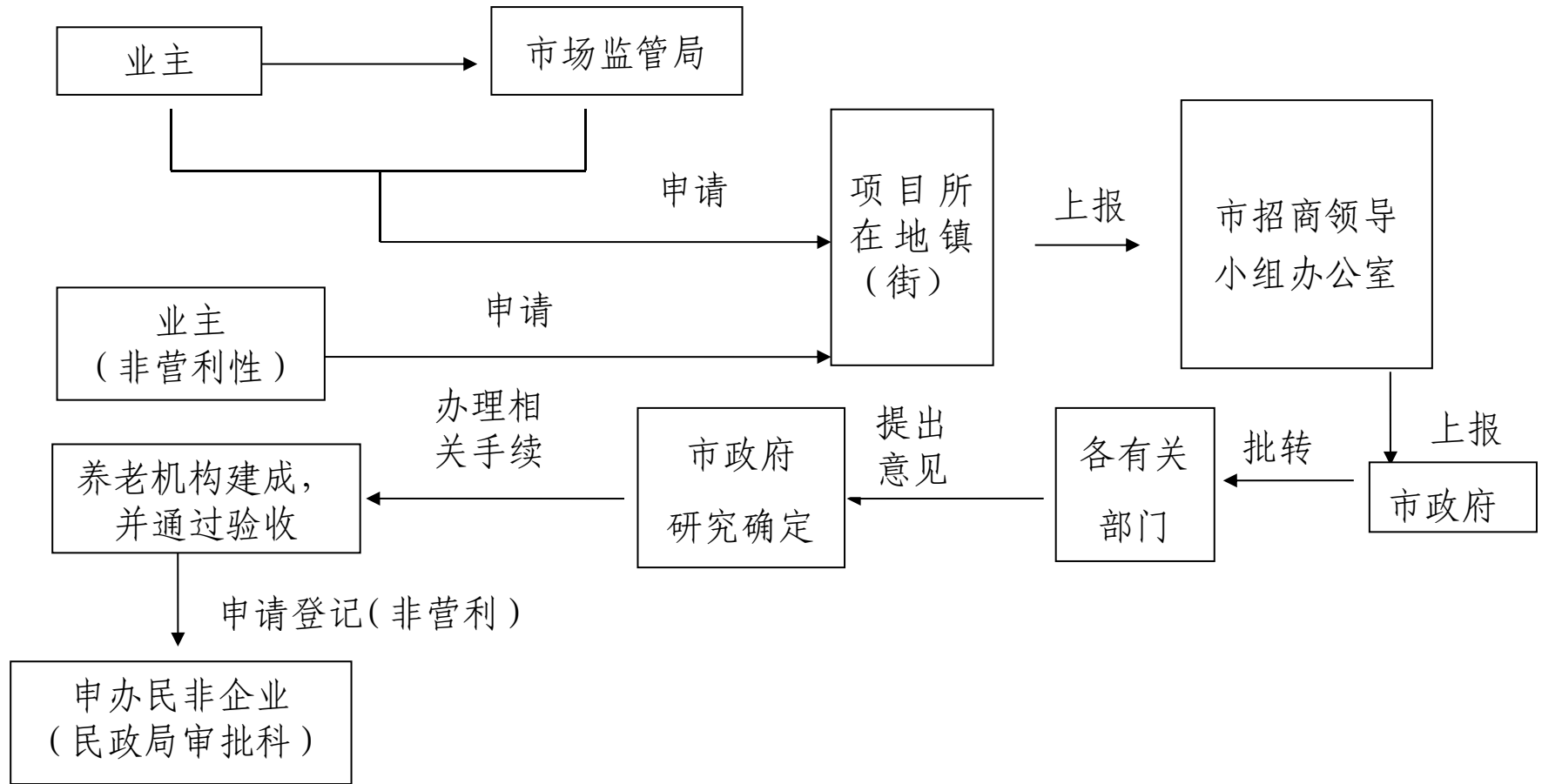
若养老机构暂停、终止服务，不按规定时限提交安置方案的，按照属地管理原则，由养老机构所在地镇（街）负责向原许可机关提交老年人安置方案，所产生的费用，由养老机构承担，并列入黑名单。

本《意见》自下发之日起实施，试行期二年，由市民政局、自然资源和规划局等部门负责组织实施，其他相关部门应在各自职责范围予以配合，所在地镇（街）应切实负起属地管理责任。

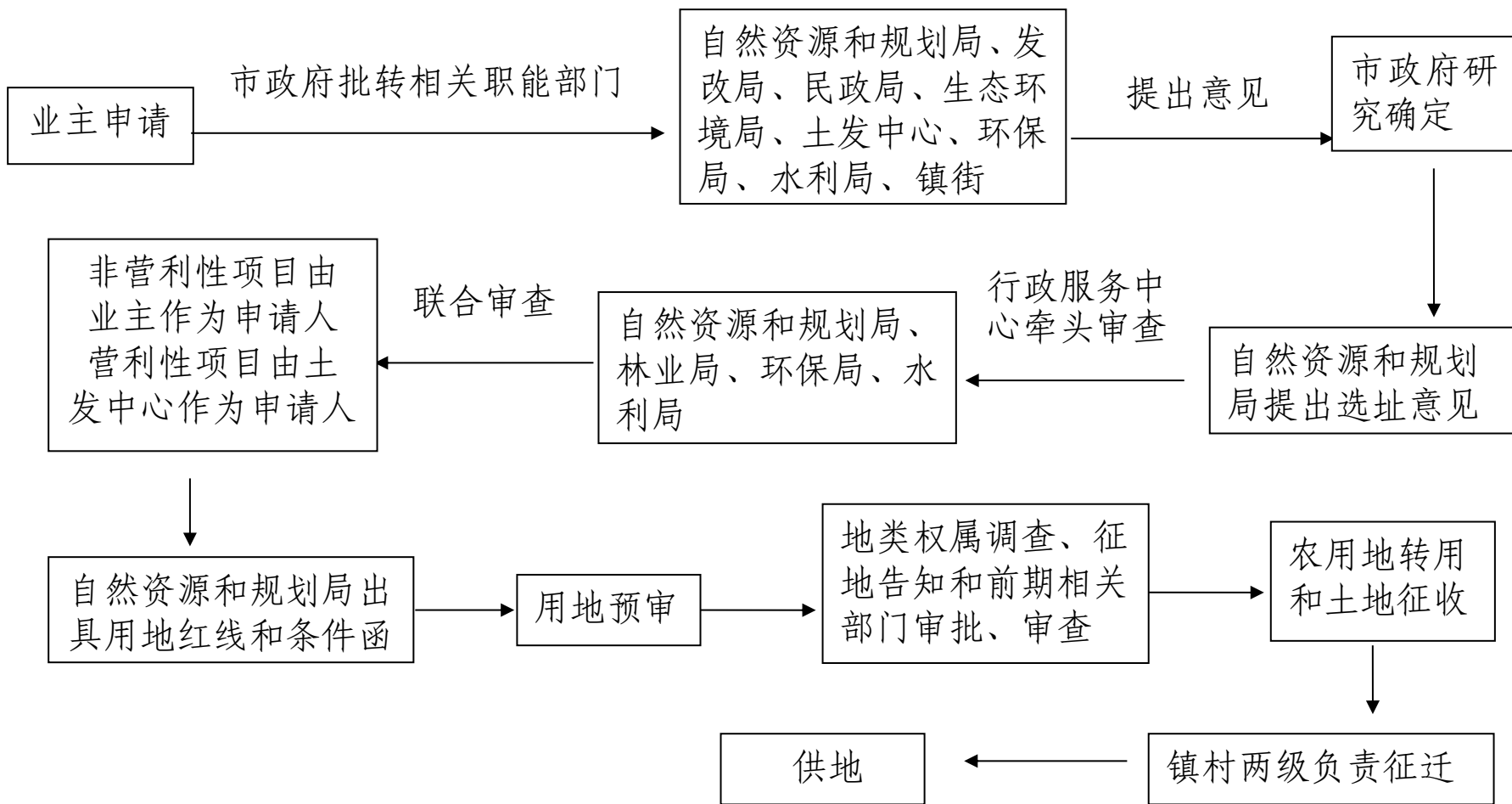
- 附件： 1. 养老机构申办流程表  
2. 养老项目规划选址及用地报批前期工作机制、部门职责及工作流程图

福清市人民政府  
2019 年 2 月 14 日

附件 1



## 附件 2



---

抄送：市委办公室、市人大常委会办公室、市政协办公室。

---

福清市人民政府办公室

2019年2月14日印发

---