

# 四川省国土资源厅 文件

# 四川省民政厅

川国资发〔2014〕89号

## 四川省国土资源厅 四川省民政厅 关于进一步做好养老服务设施用地保障的通知

各市（州）国土资源局、民政局：

为贯彻《四川省人民政府关于加快发展养老服务业的实施意见》（川府发〔2014〕8号）和《国土资源部办公厅关于印发<养老服务设施用地指导意见>的通知》（国土资厅发〔2014〕11号）文件精神，进一步做好我省养老服务设施用地保障工作，现就有关事项通知如下：

### 一、提高认识，增强养老服务设施用地保障的责任感

省委、省政府高度重视养老服务业发展，相继出台了支持和

促进加快发展养老服务设施建设的扶持政策，将养老服务设施建设列入了民生建设范围。随着老龄化程度日益加剧，社会养老形势十分严峻，必须超常规加快发展我省养老服务业，推动养老服务产业发展成为新兴先导型服务产业。各级国土资源管理部门和民政部门必须进一步提高对养老服务设施建设重要性、紧迫性的认识，确保养老服务设施建设用地落到实处。

## **二、提前谋划，优先安排养老服务设施用地**

省国土资源厅在下达年度用地计划时，应充分考虑养老服务设施用地需求，将养老服务设施建设用地计划纳入年度计划予以倾斜考虑。市县国土资源管理部门要将养老服务规划与土地利用规划和城乡建设规划紧密结合起来，优先安排用地计划，不得扣减或挪作它用，切实保障养老服务设施建设所需用地。

市、县编制国有建设用地供应计划时，应将养老服务设施用地安排予以突出。供应计划编制前，市、县民政部门应会同发展改革、城乡规划等部门，向同级国土资源管理部门提出下年度养老服务设施用地需求，市、县国土资源管理部门应根据具备供应条件的国有建设用地情况，在统筹各类用地总量、结构、时序的基础上，优先安排养老服务设施用地供应。

## **三、多措并举，全力保障养老服务设施用地**

新建养老服务设施应尽量使用存量建设用地，合理布局，减少用地规模，提高土地利用效率。在符合城市规划的前提下，清理出来的批而未用土地和闲置土地，破产倒闭企业占地以及旧城

区、城中村改造后腾出的土地，应优先安排用于养老服务项目建设。出让经营性房地产用地，可将配建一定规模的公益性养老服务机构用房无偿移交当地政府安排使用，作为出让条件。

对营利性养老服务机构利用存量建设用地从事养老服务建设，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，允许补缴土地出让金（租金），办理协议出让或租赁手续。鼓励通过增加容积率的方式解决养老服务设施用地，符合规划的前提下，在已建成的住宅小区内增加非营利性养老服务设施建筑面积的，可不增收土地价款；若以后调整为营利性养老服务设施的，应补缴相应土地价款。

企事业单位、个人对城镇现有空闲的厂房、学校、社区用房等进行改造和利用，兴办养老服务机构，经规划批准临时改变建筑使用功能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，土地使用性质也可暂不作变更。

农村集体经济组织为本集体经济组织内部成员兴办非营利性养老服务设施，经依法批准可以使用集体所有的土地；涉及使用农用地的，允许办理只转不征的农用地转用审批手续。民间资本举办的非营利性养老机构与政府举办的养老机构，可以依法使用农民集体所有的土地。

在符合土地利用总体规划条件下，有条件的地方可以探索通

过土地整理、挂钩项目等方式获得养老服务设施用地。在符合林地、河流等保护利用规划前提下，鼓励利用荒山、荒滩等未利用地和低丘缓坡用地兴建养老服务设施。

#### 四、规范完善，优化养老服务设施用地供应

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地设施占用土地，可确定为养老服务设施用地。养老服务设施用地在办理供地手续和土地登记时，土地用途应确定为医卫慈善用地。

不论投资性质，非营利性养老服务机构的养老服务设施用地，均可采取划拨方式供地。在养老机构未取得设立许可并依法登记前，具有许可权限的民政部门应依据《四川省养老机构设立许可实施办法》第十二条规定，凭筹建人提供的《企业名称预先核准通知书》或《民办非企业单位名称核准通知书》和填报的《养老机构筹建指导申请表》，出具《养老机构筹建指导意见书》，对拟筹建养老机构的营利性或非营利性进行初步认定。养老机构在正式办理设立许可并依法登记时，其营利性、非营利性应与《养老机构筹建指导意见书》的性质保持一致。国土资源管理部门依据民政部门认定的养老机构营利、非营利性质确定供地方式。

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。为降低营利性养老机构建设成本，鼓励采取租赁方式。土地出让（租赁）计划公布后，同一宗养老服务设施用地有两个或者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。

以招标、拍卖或者挂牌方式供应养老服务设施用地时，土地出让底价不得低于基准地价的 70%，不得设置要求竞买人具备相应资质、资格等影响公平公正竞争的限制条件。房地产用地中配套建设养老服务设施的，可将养老服务设施的建设要求作为出让条件，但不得将养老服务机构的资格或资信等级等作为出让条件。

民间资本举办的非营利性养老服务机构，依法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，可以办理协议出让（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》明确规定应当收回划拨建设用地使用权的除外。

## 五、严格监管，确保养老服务设施用地有效利用

严禁养老服务设施用地改变用途。养老服务设施用地变更用途必须是因为城市规划调整，改变用途用于住宅、商业等房地产开发的，必须按划拨决定书或出让合同约定由原批准用地的人民政府收回，重新公开出让。养老服务设施的建设用地使用权不得分割转让和转租。养老服务设施用地内建设的老年公寓、宿舍等居住用房，其建筑面积标准限定在 40 平方米以内。向符合申请条件的老年人出租老年公寓、宿舍等居住用房的，出租服务合同约定的服务期限一次最长不能超过 5 年。

市、县国土资源管理部门要严格划拨决定书和出让（租赁）合同管理，将相关规定作为重要条款纳入划拨决定书和出让（租赁）合同，明确违约责任，明确权利和义务。各级国土管理部门

和民政部门要切实加强养老服务设施建设用地全程监管，严禁养老服务设施用地改变用途、容积率等土地使用条件搞会所或房地产开发，确保养老服务设施用地用于养老服务业。



2014 年 12 月 31 日

---

四川省国土资源厅办公室

2014 年 12 月 31 日印发

---