

晋江市民政局文件

晋政民〔2025〕39号

晋江市民政局关于进一步加强 住宅小区养老用房使用管理工作的通知

各镇（街道）社会事务办：

为进一步规范我市住宅小区养老用房的管理和使用，确保养老用房有效服务于社区老年人，根据《晋江市人民政府办公室关于印发晋江市住宅区配建养老服务设施建设移交和管理工作的实施方案的通知》（晋政办〔2018〕162号）、《福建省民政厅 福建省自然资源厅 福建省住房和城乡建设厅关于加强城区和住宅小区养老服务设施配建工作的通知》（闽民养老〔2021〕140号）及相关法律法规，现就有关事项通知如下：

一、整理台账，确保纳管。请各镇（街道）立即组织力量，

对本辖区内所有住宅小区配建的养老用房进行全面摸底排查，建立详细的管理台账。台账内容应包括养老用房的位置、面积、建设时间、权属状况、当前使用状态等基本信息，确保数据准确无误，实现动态管理（附件 1）。对于尚未投入使用的养老用房，应从开发商或物业公司处收集房屋钥匙，2021 年 12 月 1 日前验收的保管于镇（街道），2021 年 12 月 1 日后验收的交于市民政局养老科。

二、明确标识，办理产权。由开发商按要求配建并无偿移交的住宅小区养老用房，需在显著位置悬挂“养老服务用房”标识牌，并进行产权登记。2021 年 12 月 1 日之前验收的由镇街制作悬挂标识（参考附件 2），各镇（街道）应主动对接开发建设单位，备齐产权办理材料（附件 5），推进产权登记工作。2021 年 12 月 1 日之后验收的由民政局统一制作悬挂标识、办理产权。要切实明确小区养老用房功能定位，便于社区居民识别和了解。

三、签订协议，规范使用。2021 年 12 月 1 日之后验收的养老用房产权归民政局所有，按照“成熟一处、移交一处、使用一处”的原则，使用前应签订正式的《养老用房委托管理协议》（附件 4），确保养老用房合法合规使用；2021 年 12 月 1 日之前验收的养老用房产权归属相关镇（街道），由各镇（街道）自行采取有效管理和监督，确保养老用房只能用于养老服务，不得挪作他用；委托村（社区）为运营主体的，应与村（社区）签订委托管理协议（可参照附件 4）。

四、定期巡查，保障安全。建立养老用房定期巡查制度，

各镇街应切实履行监管职责，每季度至少开展一次全面检查，重点检查房屋占用、设施完好度、环境卫生等方面，及时发现并解决问题，确保养老用房安全、整洁、适用；对于已经投入用于养老服务用途的养老用房，应及时向市民政局提交使用备案表（附件3）；对于发现养老用房挪作他用的情况，要立即采取措施进行整改。

请各镇（街道）高度重视，将上述要求作为当前和今后一段时期的重要工作任务，明确专人负责，确保各项措施落到实处，保障国有资产安全。市民政局将适时组织检查，对工作不力、进展缓慢的单位将予以通报。

联系人：林承堂 联系电话：82859394

附件：1.XX镇（街道）住宅小区养老用房台账

2.养老用房标识参考格式

3.住宅区养老用房使用备案表

4.养老用房委托管理协议

5.住宅区养老用房产权登记材料

6.不动产登记申请表

7.社区养老服务设施用房移交协议书



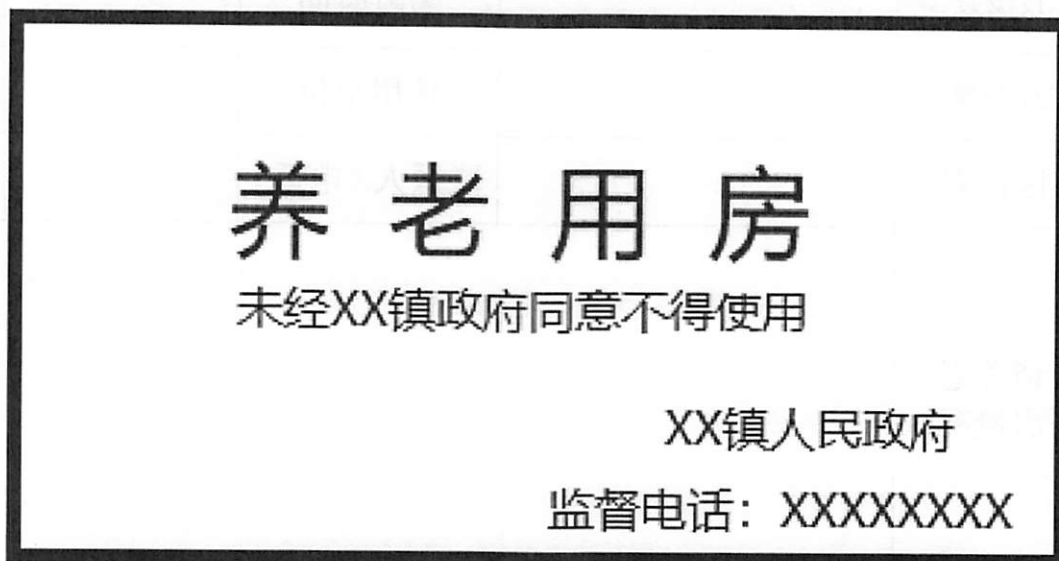
（此件主动公开）

附件 1

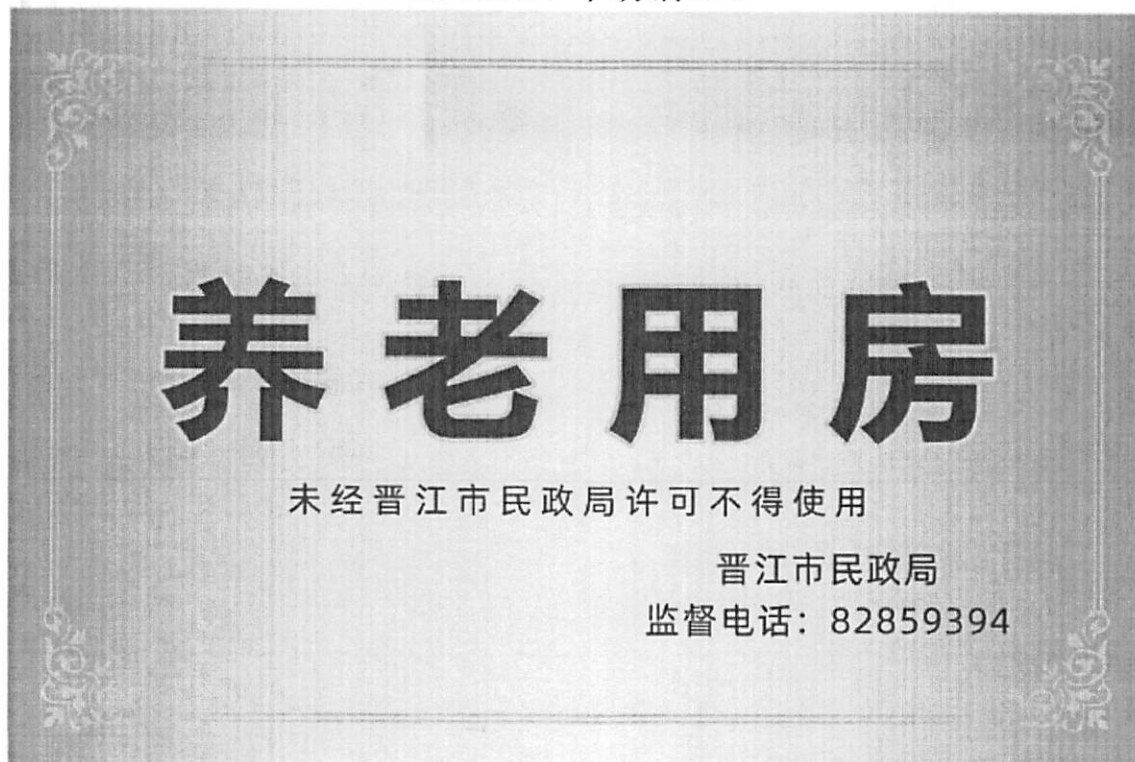
XX 镇（街道）住宅小区养老用房台账

序号	小区名称	地址	位置	面积	使用情况	钥匙收集情况	验收日期	权产归属	产权办理情况
1									
2									
3									
4									
5									
6									
7									
8									
9									

养老用房标识参考格式



30*20CM 不锈钢+UV



附件 3

住宅区养老用房使用备案表

小区名称		验收时间	
产权归属		使用单位	
小区位置		联系人(电话)	
申请养老 用房概况			
村(社区) 意 见	(盖章): 年 月 日		
镇(街道) 意 见	(盖章): 年 月 日		

附件 4

养老用房委托管理协议

甲方：晋江市民政局

乙方：XX 镇人民政府/XX 街道办事处

根据《晋江市民政局 晋江市自然资源局 晋江市住房和城乡建设局转发福建省民政厅 福建省自然资源厅 福建省住房和城乡建设厅关于加强城区和住宅小区养老服务设施配建工作的通知》（晋政民〔2022〕35 号）等相关文件规定，经协商，现就甲方持有资产委托乙方代为管理事宜明确如下：

一、双方同意，自本协议签订之日，甲方将 XX 镇住宅小区养老配套用房（以下统称代管资产，具体信息详见附件）委托给乙方代为运营、建设、维护等。

二、委托管理期限：自本协议签订之日起至 20XX 年 XX 月 XX 日。

三、各方的权利义务

（一）甲方的权利与义务

1.甲方系代管资产的实际产权人，乙方不得将代管资产进行抵押、变卖、私自处分等。

2.甲方有监督权，有权就乙方在代为管理资产的行为向乙方提出质询，乙方必须对甲方质询进行书面答复。同时，甲方对于不合理的事项有权要求乙方进行改正，乙方应在收到整改要

求的规定时间内应采取整改措施。若未按期整改，甲方有权无条件收回管理权限

3.甲方有权了解乙方代理管理期间关于代管资产的相关状况，乙方应予以配合。

4.在委托期限届满后，甲方有权决定是否继续委托乙方代为管理。

5.支持乙方将社区养老服务设施统筹打包委托运营。原则上总运营期限不超过15年（含15年），合同每3至5年一签，并在协议中约定退出机制和普惠性收费标准，确保提供普惠性养老服务。（运营合同超过委托合同的，可通过“一事一议”方案，由甲、乙双方共同委托）

（二）乙方的权利与义务

1.代为接收代管资产，切实加强安全管理，保护甲方资产，对代管资产承担包括但不限于使用、管理、安全等全部责任，并应依法对第三方实施的任何侵害行为进行排除妨害。

2.乙方应切实根据小区居民的入住率和需求，拓展代管资产的养老功能，可通过一定的公开程序，向社会组织、公共服务机构开放，为小区养老提供便利条件，充分发挥代管资产的公共养老服务效用。

3.乙方应确保代管资产用于老龄和养老活动，不得用于从事与老龄和养老活动无关的活动。

4.乙方每年应在12月31日前向甲方报备当年度代管资产的

使用、收益情况及下一年的使用计划。乙方不得在代管期间作出有损其他方权益的行为。

5.经甲方同意，乙方可将代管资产对外进行经营、管理（不包括有偿转让、抵押等处分为行为），取得的收益须经甲方同意后专款专用于代管资产的二次维护、保养、修缮或因管理、建设代管资产所支出的费用，以及双方协商一致的涉老支出。

6.如乙方拟将代管资产委托他人运营时，应侧重审查第三方机构的资质、服务质量、收费标准等，并提前向甲方报备其使用功能、用途。

7.自甲方发出书面移交通知之日起10日内，乙方应无条件配合向甲方无偿移交代管资产，并负责做好代管资产的清退工作。

四、合同解除

自甲方向乙方发出书面移交代管资产通知之日起30日内，乙方应及时将代管资产移交给甲方，届时甲方有权对代管资产进行验收。

五、其他

1.自签订本协议之日起，代管资产的保养、维修、维护等费用由乙方负责。

2.双方明确，本次合同甲方移交的代管资产详见附件清单，后续如有新增移交的公益性配套用房，甲方将根据实际情况及需求，委托乙方代管。届时，各方同意以签订“移交清单”形式继续履行本协议，且经各方盖章确认的“移交清单”将作为本协议的

附件，视为本协议的内容，与本协议具有同等的法律效力。

3.双方明确，在委托管理期限届满前一个月，如各方对本协议约定事项未提出书面异议的，视为各方同意继续履行本协议，并另行签订书面协议。

4.本协议自各方盖章之日起生效，未尽事宜经协商，可签订补充协议作为附件，同具法律效力。

5.本协议壹式四份，双方各执两份。

甲方：

乙方：

附件 5

住宅区养老用房产权登记材料

1.不动产登记申请表（见附件 6，镇街为权利人，开发商为义务人，双方盖章）

2.申请人身份证明（镇街、开发商双方包括营业执照、机构代码证、法人身份证、委托书、经办人身份证等复印件需加盖各自公章）

3.移交协议（见附件 7，镇街、开发商签订）

4.土地出让合同（合同内需有明确体现无偿移交养老用房）

5.宗地图（一式两份）

6.房产分户图（一式两份）

7.开发项首次登记证明（封面页及养老用房单元所在附表页复印件）

（养老用房产权登记：市行政服务中心三楼，F13、F15、F17 不动产登记窗口）

附件 6

不动产登记申请表

单位：□平方米 □公顷（□亩）、万元

申请 登记 事由	☐ 国有建设用地使用权 ☐ 宅基地使用权 ☐ 集体建设用地使用权 ☐ 房屋所有权 ☐ 构筑物所有权 ☐ 抵押权 ☐ 地役权 ☐ 其他_____				
	☐ 首次登记 ☐ 转移登记 ☐ 变更登记 ☐ 注销登记 ☐ 更正登记 ☐ 异议登记 ☐ 预告登记 ☐ 查封登记 ☐ 其他_____				
申 请 人 情 况	登 记 申 请 人				
	权利人姓名（名称）		镇街		
	身份证件种类	统一社会信用代码证书	证件号		
	通讯地址			邮编	
	法定代表人或负责人		联系电话		
	代理人姓名		联系电话		
	代理机构名称				
	登 记 申 请 人				
	义务人姓名（名称）		开发商		
	身份证件种类		证件号		
	通讯地址			邮编	
	法定代表人或负责人		联系电话		
	代理人姓名		联系电话		
	代理机构名称				

不动 产 情 况	坐落			
	不动产单元号		不动产类型	
	面 积		用途	
	原不动产权证书号			
	构筑物类型			
抵押 情况	被担保债权数额 (最高债权数额)		债务履行期限 (债权确定期间)	
	在建建筑物抵押范围			
地役 权情 况	需役地坐落			
	需役地不动产单元号			
登 记 原 因 及 证 明	登记原因			
	登记原因证明文件	1.		
		2.		
		3.		
		4.		
备 注				

本申请人对填写的上述内容及提交的申请材料的真实性负责。如有不实，申请人愿承担法律责任。

申请人（签章）：镇（街道）

代理人（签章）：

年 月 日

申请人（签章）：开发商

代理人（签章）：

年 月 日

附件 7

社区养老服务设施用房移交协议书

甲方（監管單位）：

乙方（建设单位）：

根据《晋江市人民政府办公室关于印发晋江市住宅区配建养老服务设施建设 移交与管理工作实施方案的通知》（晋政办〔2018〕162号）的文件要求，经甲、乙双方协商一致，签订以下协议：

1.乙方开发的住宅区 期，共有住户 户，乙方无偿提供给甲方养老服务设施用房建筑总面积为 平方米，位于该项目内 楼（栋） 层，其产权归甲方所有。

移交时间: 年 月 日

2.乙方负责向甲方提供建设方案总平面图及养老服务设施用房的建筑单体平面图和评审会议纪要等材料。

3.乙方负责按照审批的设计方案配建好养老服务设施用房水、电、卫生间、无障碍通道等配套设施。

4.乙方配合甲方办理养老服务设施用房产权登记手续,负责提供办理养老服务设施用房的相关资料。

5.本协议如有未尽事宜，双方可共同协商另签补充协议。

6.本协议一式四份，经双方核对文字相同无异，甲、乙双方各执一份为凭，并报送民政局备案及用于自然资源局办理产权。

甲方单位（监管单位）（盖章）：

法定代表人或委托代理人签字：

年 月 日

乙方单位（建设单位）（盖章）：

法定代表人或委托代理人签字：

年 月 日

