

# 许昌市国土资源局文件

许国资〔2017〕294号

签发人：刘林波

办理结果：C

## 对市七届人大一次会议 第83号建议的答复

陈银安等六位代表：

您六位提出的关于“尽快落实许昌市绿园老年公寓医养结合项目用地（B6-4 地块）”的建议收悉。现答复如下：

十分感谢您六位为了尽快落实许昌市绿园老年公寓医养结合项目用地（B6-4 地块）提出了非常中肯的建议，作为全市土地资源管理的职能部门，首先我们十分虚心的接受您六位的建议，全市土地资源管理工作正是有了你们这些代表和社会人士的关心和大力支持，才有今天的良好局面，你们的鞭策，也是我们工作不断提升的动力。为了落实您六位的

建议，我局高度重视，多次召开局办公会议，针对尽快落实许昌市绿园老年公寓医养结合项目用地（B6-4 地块）进行研讨和谋划，争取给您答复的同时，实实在在的把该项好的建议给实现好，这也是提升城市品位和实现“实力许昌、活力许昌、魅力许昌”的重大民生工程，为此我局从以下几个方面做起。

## 一、高度重视养老服务业在市场经济中的地位和作用

近年来，我国养老服务业快速发展，以居家为基础、社区为依托、机构为支撑的养老服务体系初步建立，老年消费市场初步形成，老龄事业发展取得显著成就。但总体上看，养老服务和产品供给不足、市场发育不健全、城乡区域发展不平衡等问题还十分突出。当前，我国已经进入人口老龄化快速发展阶段，2012 年底我国 60 周岁以上老年人口已达 1.94 亿，2020 年将达到 2.43 亿，2025 年将突破 3 亿。积极应对人口老龄化，加快发展养老服务业，不断满足老年人持续增长的养老服务需求，是全面建成小康社会的一项紧迫任务，有利于保障老年人权益，共享改革发展成果，有利于拉动消费、扩大就业，有利于保障和改善民生，促进社会和谐，推进经济社会持续健康发展。为加快发展养老服务业，从国情出发，把不断满足老年人日益增长的养老服务需求作为出发点和落脚点，充分发挥政府作用，通过简政放权，创新体制机制，激发社会活力，充分发挥社会力量的主体作用，健全养老服务体系，满足多样化养老服务需求，努力使养老服务业成为积极应对人口老龄化、保障和改善民生的重要举

措。

以政府为主导，发挥社会力量作用，着力保障特殊困难老年人的养老服务需求，确保人人享有基本养老服务。统筹发展居家养老、机构养老和其他多种形式的养老，实行普遍性服务和个性化服务相结合。统筹利用各种资源，促进养老服务与医疗、家政、保险、教育、健身、旅游等相关领域的互动发展。充分发挥市场在资源配置中的基础性作用，逐步使社会力量成为发展养老服务业的主体，营造平等参与、公平竞争的市场环境，大力发展战略性新兴产业，提供方便可及、价格合理的各类养老服务和产品，满足养老服务多样化、多层次需求。到 2020 年，全面建成以居家为基础、社区为依托、机构为支撑的，功能完善、规模适度、覆盖城乡的养老服务体系。养老服务产品更加丰富，市场机制不断完善，养老服务业持续健康发展。

## 二、深刻领会养老服务业的用地政策

**国务院明确规定：**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享有相同的土地使用政策，可以依法使用国有划拨土地或者农民集体所有的土地。对营利性养老机构建设用地，按照国家对经营性用地依法办理有偿用地手续的规定，优先保障供应，并制定支持发展养老服务业的土地政策。严禁养老设施建设用地改变用途、容积率等土地使用条件搞房地产开发。

**国土资源部对养老服务业的用地政策：**合理界定养老服务设施用地范围。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。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。以出让方式供应的，建设用地使用权出让年限按最高不超过 50 年确定。以租赁方式供应的，租赁年限在合同中约定，最长租赁期限不得超过同类用途土地出让最高年期。

养老服务设施用地供应应当纳入国有建设用地供应计划。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，原则上以租赁方式为主。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。鼓励养老服务设施用地以出租或先租后让供应的政策和租金标准进行土地供应。

新建养老服务机构项目用地涉及新增建设用地，符合土地利用总体规划和城乡规划的，应当在土地利用年度计划指标中优先予以安排。依据规划单独办理供地手续的，其宗地面积原则上控制在 3 公顷以下。有集中配建医疗、保健、康复等医卫设施的，不得超过 5 公顷。新建城区和居住（小）区按规定配建养老服务设施用地，应当在《国有建设用地使用权出让合同》或《国有建设用地划拨决定书》中予以特别说明。养老服务设施用地可以整体转让和转租、不得分割转让和转租；不得改变规划确定的土地用途，出让或租赁建设

用地使用权约定可以设定抵押权，养老服务设施用地内建设的老人公寓、宿舍等居住用房，可参照公共租赁住房套型建筑面积标准，限定在 40 平方米以内；

**中华人民共和国城乡规划法：**第三十六条 按照国家规定需要有关部门批准或者核准的建设项目，以划拨方式提供国有土地使用权的，建设单位在报送有关部门批准或者核准前，应当向城乡规划主管部门申请核发选址意见书。前款规定以外的建设项目不需要申请选址意见书。第三十七条 在城市、镇规划区内以划拨方式提供国有土地使用权的建设项目，经有关部门批准、核准、备案后，建设单位应当向城市、县人民政府城乡规划主管部门提出建设用地规划许可申请，由城市、县人民政府城乡规划主管部门依据控制性详细规划核定建设用地的位置、面积、允许建设的范围，核发建设用地规划许可证。建设单位在取得建设用地规划许可证后，方可向县级以上地方人民政府土地主管部门申请用地，经县级以上人民政府审批后，由土地主管部门划拨土地。第三十八条 在城市、镇规划区内以出让方式提供国有土地使用权的，在国有土地使用权出让前，城市、县人民政府城乡规划主管部门应当依据控制性详细规划，提出出让地块的位置、使用性质、开发强度等规划条件，作为国有土地使用权出让合同的组成部分。**未确定规划条件的地块，不得出让国有土地使用权。**以出让方式取得国有土地使用权的建设项目，在签订国有土地使用权出让合同后，建设单位应当持建设项目的批准、核准、备案文件和国有土地使用权出让合同，向城市、

县人民政府城乡规划主管部门领取建设用地规划许可证。城市、县人民政府城乡规划主管部门不得在建设用地规划许可证中，擅自改变作为国有土地使用权出让合同组成部分的规划条件。第三十九条 规划条件未纳入国有土地使用权出让合同的，该国有土地使用权出让合同无效；对未取得建设用地规划许可证的建设单位批准用地的，由县级以上人民政府撤销有关批准文件；占用土地的，应当及时退回；给当事人造成损失的，应当依法给予赔偿。

### 三、采取多种措施支持养老服务业发展

市政府及相关部门在制定城市总体规划、控制性详细规划时，按照人均用地不少于 0.1 平方米的标准，分区分级规划设置养老服务设施。支持社区利用社区公共服务设施和社会场所组织开展适合老年人的群众性文化体育娱乐活动。

支持社会力量举办养老机构。办好公办保障性养老机构。鼓励城市资金、资产和资源投向农村养老服务。城市公办养老机构要与农村五保供养机构等建立长期稳定的对口支援和合作机制。积极发展养老服务业，引导养老服务企业和机构优先满足老年人基本服务需求。鼓励发展养老服务中小企业，扶持发展龙头企业，实施品牌战略，提高创新能力，形成一批产业链长、覆盖领域广、经济社会效益显著的产业集群。促进医疗卫生资源进入养老机构、社区和居民家庭。支持有条件的养老机构设置医疗机构。探索医疗机构与养老机构合作新模式，加快推进面向养老机构的远程医疗服务试点。医疗机构应当为老年人就医提供优先优惠服务。让符合

城镇职工（居民）基本医疗保险和新型农村合作医疗定点条件的，医疗机构，经申请纳入定点范围，入住的参保老年人按规定享受相应待遇。

许昌市绿园老年公寓医养结合项目用地（B6-4 地块），国土资源局于 2016 年 7 月 12 日发布了该宗地的《出让建设用地使用权计划公示》，许昌市绿园老年公寓于 2016 年 7 月 18 号提出用地申请，该宗地供地方案于 2016 年 9 月 28 日经土地管理委员会审核通过，因该宗地所在区域处于许昌市南北中轴线区域，现在许昌市南北中轴线整体规划正在上报审批当中，因此市规划局暂不能出具该宗地的规划条件，待许昌市南北中轴线整体规划审批通过后，市规划局出具该宗地的规划条件后我局会尽快办理该宗地的土地供应手续。



联系单位及电话：土地利用科 0374-2988626

抄送：市人大选工委（3 份），市政府督查室（2 份），  
代表所在选区人大、政府（各 1 份）。