

## 住宅都市農村建設部等政府部門の不動産管理サービス企業による

### 在宅・社区養老サービスの発展推進に関する意見

建房〔2020〕92号

〈ご利用にあたって〉

これらの翻訳は公定訳ではありません。法的効力を有するのは原文の法令自体であり、翻訳はあくまでその理解を助けるための参考資料です。このページの利用に伴って発生した問題について、一切の責任を負いかねますので、予めご了承ください。

JICA 中華人民共和国事務所

各省、自治区、直轄市の住宅都市農村建設庁(委員会、管理委員会)、発展改革委員会、民政部(局)、衛生健康委員会、医療保障局、老齡工作委员会弁公室、および新疆生産建設兵団の住宅都市農村建設局、発展改革委員会、民政局、衛生健康委員会、医療保障局、老齡工作委员会弁公室各位

党中央および国務院の養老サービス業の発展加速に関する一連の決定および関連手配の実施を徹底し、不動産管理サービス企業が備えている、社区(コミュニティ)内にスタッフが常駐し、居住者との距離が近く、迅速に対応可能である等の優位性を十分に発揮させ、不動産管理サービス企業による「不動産管理サービス+養老サービス」モデルの積極的な模索を推進、支援し、在宅・社区養老サービスの効果的な供給増大を実現し、多くの高齡者が求める、日々多様化する多面的なサービスニーズによりいっそう応え、後期高齡、空巢化(高齡者だけが残された家庭)、一人暮らし、要介護の各高齡者の生活ケアおよび長期介護という難題の解決に努め、家庭円満、隣人との交流、社区の調和を促すために、ここに不動産管理サービス企業による在宅・社区養老サービスの発展推進に対し以下の意見を提出する。

#### 一 在宅・社区養老サービス施設の不足点のカバー

(一)団地内の既存公共不動産および施設の活用。団地等(中国語では「居住小区」)の敷地内にある、各種の使用されていないまたは使用頻度が低い公共の建物および施設を整理し、所有者の共同決定による同意を経て不動産管理サービス企業に引渡し、在宅・社区養老サービスに使用するための統一リフォームを行うことができる。政府所有の遊休不動産および施設については、不動産管理部門が規定に沿って必要な手続きを踏んだうえで、不動産管理サービス企業による在宅・社区養老サービスへの使用のために引渡すことができる。不動産管理サービス企業が不動産開発企業と交渉し、開発企業が所有する不動産を養老サービス用にリフォームすることを奨励し、高齡者向けリフォーム設計の要求に沿って、一世帯平均面積、団地内の駐車スペースの配分等の基準を適切に調整することを認めるが、関連の建設工事は国家工程建設消防技術基準および消防安全管理要求に適合するものとする。

(二)新たに建設する在宅・社区養老サービス施設の建設基準達成の保障。新たに建設する団地等については、在宅・社区養老サービス施設計画建設の要求事項を実行し、関連政策および基準に沿って、在宅・社区養老サービス施設を附帯施設(団地等と同時に建設することが義務付けられている住居以外

の施設)として建設し、また住宅と平行して計画、建設、検収、引渡し、供用するものとする。養老サービス施設の建設が延期、縮小、停止または未建設となっている開発プロジェクトについては、是正される前に竣工検査を実施してはならない。集体建設用地(農村部住民が集団で所有する非農業分野の建設に使用する土地)を利用した養老サービス施設の拡張を支援する。在宅・社区養老サービス施設の設計、施工、検収、登録等の各段階の監督管理を強化し、施設の建設基準達成を保障する。

(三)在宅・社区養老サービス施設の配置および総合利用の強化。「集中および分散の両面に留意し、単独使用および併用の両面を重視する」という原則に沿って、在宅・社区養老サービス施設の分散配置の最適化を図る。高齢者が比較的多く居住している、隣接した複数の団地については、高齢者サービスセンターを統合建設して不動産管理サービス企業に引き渡し、高齢者に向け、ウィークデイケア(週末以外 24 時間ケア)、デイケア、訪問、食事、レクリエーション、スポーツ、フィットネス等の方面のサービスを提供し、養老施設の利用率を高めることができる。その土地に適した方法で小規模養老サービススポットを点在させ、大規模なサービスセンターを効果的に補完する施設とし、団地等に住む高齢者に、気軽に出歩ける範囲内ですぐにサービスが受けられるようにする。

(四)在宅・社区高齢者向けリフォームの推進。高齢者の日頃の生活や移動・交友面でのニーズに応え、施設におけるバリアフリー通路増設、エレベーター設置等の高齢者向けリフォームや、屋内の床の滑り止め処理、手すりの設置、床の高低差をなくすバリアフリー化等、不動産管理サービス企業による在宅・社区養老の高齢者対応リフォームサービスの提供を支援する。

## 二 「不動産管理サービス+養老サービス」の在宅・社区養老モデルの推奨

(五)養老サービス営業収支の単独計算。不動産管理サービス企業による在宅・社区養老サービスの具体的な実施については、企業内に在宅・社区養老サービス部門を設置し、食事支援、入浴支援、清掃支援、緊急対応支援、外出付添い、診療付添い、介護・ケア等のオーダーメイド型養老サービスを専門に提供する形をとるものとし、国家の関連規定に沿って適切な財務会計制度を整備し、社区養老サービスの営業収支は単独で計算する。

(六)養老サービスのブランド化、チェーン化を支援。不動産管理サービス企業が自社の条件に基づき、養老ニーズに応えるために独立した在宅・社区養老サービス機構を設立し、在宅・社区養老サービス事業の大規模化、ブランド化、チェーン化に乗り出すことを支援する。不動産管理サービス企業が在宅・社区養老サービス機関営業許可証を取得済の場合、地域を跨いだ在宅・社区養老サービス事業の展開を認める。

(七)養老サービス専門人材チームの発足。在宅・社区養老サービスを提供する不動産管理企業が養老サービス専門チームを立ち上げ、就業前研修および定期研修の実施を強化することを奨励する。職業学校および研修実施機関が、不動産管理サービス企業による介護・ケア、リハビリ、ソーシャルワーカー、心理カウンセラー等専門人材の育成に協力し、(職業学校等が不動産管理サービス企業に)人材資源を提供できるように(行政が支援)する(よう奨励する)。規定に沿って養老サービス従事者の研修手当、職業技能鑑定手当の支給等の政策支援を実施する。条件に適合する養老サービス従事者を公共賃貸住宅

や政策性賃貸住宅(中・低所得者向けの社会福祉型賃貸住宅)保障の適用対象に組み入れる。

### 三 在宅・社区養老サービス内容の充実

(八)医療・介護一体化サービス提供参入に対する奨励。不動産管理サービス企業がコミュニティクリニック、看護ステーション等の医療機関を開業し、専門人材の募集や研修の実施等により高齢者に基本的な治療、看護を提供することを奨励する。(医療保険給付適用)条件に適合する医療機関を開業した場合、医療保険給付対象に含められるよう(承認機関が前向きに検討することを)奨励する。コミュニティクリニック、看護ステーションと大型医療施設との長期的提携関係の構築および診療における双方向の紹介専用ルートの開設を奨励する。コミュニティクリニック、看護ステーションでの就業、またこれら人材の職務評定等の面における正規病院と同等の待遇の享受を奨励する。在宅ケアを受ける高齢者向け訪問医療・ケアの実施方法について検討する。

(九)高齢者向け栄養ケアおよび健康促進への取組みに対する支援。不動産管理サービス企業が現地に適した措置をとり、団地内高齢者向け食事支援を事業化し、食事デリバリーサービスの提供を奨励する。社区内生涯学習教室の実施を奨励し、高齢者の思想・道徳、科学・文化、健康管理、メンタルヘルス、法令、資産運用、レジャー生活、世代間の交流、命の尊厳等の方面における教育を展開し、高齢者およびその家族が栄養や介護に関する知識の勉強を強化し、高齢者が科学的根拠に基づくスポーツ、フィットネス活動ができるよう指導を行い、高齢者文化活動のプラットフォームを構築する。高齢者のリハビリニーズに応えるため、高齢者向けリハビリ補助器具の配備およびレンタル拠点の設置を支援する。

(十)社区高齢者アシストボランティアサービスの発展を推進。不動産管理サービス企業が社区居住者委員会、不動産所有者委員会との意思疎通および連携を図り、社区居住者の動員および参加体制の健全化に共同で取り組み、社区住民がチームとなって高齢者をサポートするボランティア活動、また高齢者を助け、思いやることをテーマとする教育や世代間の交流イベントを行い、高齢者向け精神的ケアの実施を強化し、高齢者がコミュニティ活動に参加するためのプラットフォームの構築を奨励する。

(十一)養老産業の連携を促進。不動産管理サービス企業が在宅・社区養老サービスを提供するなかで、専門養老機関との情報交換および業務連携を強化し、技術交流、スタッフ研修、リソース共有および利用者の仲介等の方面で協力し、在宅、社区、施設における各種養老の融合発展を推進し、健全かつ全方位、多角的、立体化した養老サービスシステムの積極的な構築を支援する。

### 四 スマート在宅・社区養老サービスの積極的推進

(十二)スマート養老情報プラットフォームの構築。不動産管理サービス企業がスマートシティおよびスマート社区データシステムとリンクしたスマート養老情報プラットフォームを構築し、社区に住む高齢者の生活の様子、健康状態、養老ニーズ、診療等のデータ情報を一元化されたデジタルプラットフォームにインプットし、家事代行の予約、買い物、薬の購入、健康管理、受診の予約、転院の補助(中国語は「緑色転院」。高齢者施設と専門病院の間等、従来の転院の手続を簡略化したもの)等種々のオンラインサービス機能を開拓し、在宅・社区養老サービススマート化のレベルアップに取り組むことを奨励する。

(十三)スマート養老サービス施設の設置。不動産管理サービス企業が在宅・社区養老サービス施設のスマート化改修に取り組み、健康管理、人身安全の監督保護、家電コントロール、マンションインターホンシステムおよび緊急対応等のスマート設備を設置することを奨励する。モノのインターネットおよび安全予防リモートモニタリング技術の普及に尽力し、24 時間自動セキュリティを実現し、突発的事態への対応能力を高め、高齢者に不慮の事態が生じるリスクを低減する。

(十四)スマート養老サービス提供方法の充実。不動産管理サービス企業が在宅・社区養老サービススマート端末、アプリケーション等の開発に参加し、リモート通知および制御、自動警報および対応、リアルタイムモニタリングおよび記録等機能の拡張に取り組むことを奨励する。要介護、一人暮らし、空巣状態(高齢者だけが残された家庭)の高齢者に重点を置き、呼び出しコールサービスシステムおよび緊急救援サービス体制を構築する。「インターネット＋養老」モデルの構築を支援し、オンライン・オフラインのリソースを統合し、食事支援、入浴支援、清掃支援、外出付き添い等のニーズと供給の的確なマッチングを図り、高齢者に「自由注文型」の快適な養老サービスを提供する。

(十五)スマート養老製品の供給におけるイノベーション。不動産管理サービス企業がスマートウェアラブル設備、ポータブル健康モニタリング設備、スマート養老セキュリティ設備、家庭用サービスロボット等のスマート養老サービス製品の研究開発、普及分野に参入し、人工知能、バーチャルリアリティ(VR)、5G等の新興技術の在宅・社区養老サービス製品への応用を推進することを奨励する。不動産管理サービス企業が高齢者向け製品を特色としたEコマースサービスプラットフォーム事業を展開し、高齢者に向けて、多様でパーソナライズされ、かつ的確なスマート製品を提供することを支援する。

## 五 監督管理および奨励支援措置の整備

(十六)養老サービスに対する監督管理の強化。不動産管理サービス企業が手がける在宅・社区養老サービスおよびその関連施設は消防、環境保護、衛生、緊急管理等の関連基準および業界管理要件に適合するものとする。不動産管理サービス企業による高齢者を対象にした在宅・社区養老サービスの提供にあたっては、高齢者の情報の安全を厳格に保障し、個人情報漏えいを避ける。

(十七)養老サービスの料金徴収行為の規範化。在宅・社区養老サービスの料金徴収においては、「誠実、信用、公平、適切、かつサービスのレベルに応じた価格」の原則を遵守するものとする。在宅・社区養老サービス料金については必ず価格表示を行い、サービスエリア内の目のつく場所に企業名、サービス内容、料金、苦情申立て方法等の事項を公示し、高齢者の知る権利、参加権、選択権および監督権を確保する。

(十八)養老サービスの資金調達ルートの開拓。商業銀行が在宅・社区養老サービスを提供する不動産管理サービス企業に資産(施設)の担保貸付および売掛債権担保融資を実施し、また貸付基準利率を参照し、リスク分担状況を考え合わせ、貸付利率を適切に定めることを奨励する。不動産管理サービス企業による企業の将来的用益権、土地使用権を担保にした債権発行を支援する。商業保険、基金、信託、社会保障基金等が在宅・社区養老サービスプロジェクトに投資を行い、不動産管理サービス企業の負債

率の低減を図ることを奨励する。

(十九) 協調推進体制の構築。組織指導(各政府機関および企業内の共産党委員会による率先指導)および部門連携を強化し、在宅・社区養老サービス業務の発展を養老サービス部局間合同会議制度に組み込み、統一推進を図る。住宅都市農村建設部は、不動産管理サービス企業による在宅・社区養老サービスの組織的連携業務実施の任に当たる。民政部は養老サービスの業務指導・監督管理を担い、国家卫生健康委员会は社区の医務室、看護ステーションの設立および運営業務を担当する。国家医疗保障局は条件に適合する医療機関を医療保障契約管理範囲に含めるよう指導し、全国老龄工作委员会办公室は高齢者ケアサービスの指導業務を担当する。地方省級政府の関連部門は、職責分担に沿って当該行政区内での不動産管理サービス企業による在宅・社区養老サービス発展推進に関する業務を担当する。市・県政府の関連部門は各政策措置を着実に実施し、その実践方法について積極的に模索し、速やかに問題の分析、解決を図り、不動産管理サービス企業による在宅・社区養老サービス実施のための適切な条件づくりに努める。

中華人民共和国住宅都市農村建設部  
中華人民共和国發展改革委員会  
中華人民共和国民政部  
中華人民共和国衛生健康委員会  
国家医疗保障局  
全国老龄工作委员会办公室  
2020年11月24日

(原文)

<http://www.mca.gov.cn/article/xw/tzgg/202012/20201200030882.shtml>

## 住房和城乡建设部等部门关于推动物业服务企业发展居家社区养老服务的意见

建房〔2020〕92号

各省、自治区、直辖市住房和城乡建设厅（委、管委）、发展改革委、民政厅（局）、卫生健康委、医保局、老龄办，新疆生产建设兵团住房和城乡建设局、发展改革委、民政局、卫生健康委、医保局、老龄办：

为贯彻落实党中央、国务院关于加快发展养老服务业的一系列决策部署，充分发挥物业服务企业常驻社区、贴近居民、响应快速等优势，推动和支持物业服务企业积极探索“物业服务+养老服务”模式，切实增加居家社区养老服务有效供给，更好满足广大老年人日益多样化多层次的养老服务需求，着力破解高龄、空巢、独居、失能老年人生活照料和长期照护难题，促进家庭幸福、邻里和睦、社区和谐，现就推动物业服务企业发展居家社区养老服务提出以下意见。

### 一、补齐居家社区养老服务设施短板

（一）盘活小区既有公共房屋和设施。清理整合居住小区内各类闲置和低效使用的公共房屋和设施，经业主共同决策同意，可交由物业服务企业统一改造用于居家社区养老服务；政府所有的闲置房屋和设施，由房屋管理部门按规定履行程序后，可交由物业服务企业用于居家社区养老服务。鼓励物业服务企业与房地产开发企业协商，将开发企业自持的房屋改造为养老服务用房，允许按照适老化设计要求优化户均面积、小区车位配比等指标，相关建设工程应符合国家工程建设消防技术标准和消防安全管理要求。

（二）保障新建居住小区养老服务设施达标。新建居住小区应落实居家社区养老服务设施规划建设要求，按照相关政策和标准配套建设居家社区养老服务设施，并与住宅同步规划、同步建设、同步验收、同步交付使用。对缓建、缩建、停建、不建养老服务设施的项目，在整改到位之前不得组织竣工验收。支持利用集体建设用地发展养老服务设施。加强居家社区养老服务设施设计、施工、验收、备案等环节的监督管理，保障设施建设达标。

（三）加强居家社区养老服务设施布点和综合利用。按照集中和分散兼顾、独立和混合使用并重的原则，完善居家社区养老服务设施布点。在老年人较多的若干相邻小区，集中建设老年服务中心，可交由物业服务企业为老年人提供全托、日托、上门、餐饮、文体、健身等方面的服务，提高养老设施使用效率。因地制宜多点布局小型养老服务点，作为居家社区养老服务中心的有效补充，方便小区老年人就地就近接受服务。

（四）推进居家社区适老化改造。支持物业服务企业根据老年人日常生活和社会交往需要，进行增设无障碍通道、加装电梯等设施适老化改造，以及提供地面防滑、加装扶手、消除地面高差等居家社区适老化改造。

## 二、推行“物业服务+养老服务”居家社区养老模式

（五）养老服务营收实行单独核算。物业服务企业开展居家社区养老服务，应当内设居家社区养老服务部门，专门提供助餐、助浴、助洁、助急、助行、助医、照料看护等定制养老服务，并按国家有关规定，建立健全财务会计制度，对社区养老服务的营业收支实行单独核算。

（六）支持养老服务品牌化连锁化经营。支持物业服务企业根据自身条件，结合养老需求，成立独立的居家社区养老服务机构，实现居家社区养老服务规模化、品牌化、连锁化经营。物业服务企业已经取得居家社区养老服务机构营业执照的，允许其跨区域经营居家社区养老服务。

（七）组建专业化养老服务队伍。鼓励开展居家社区养老服务的物业服务企业建立养老服务专业人员队伍，加强岗前培训及定期培训。协调职业院校、培训机构为物业服务企业培养养老护理、康复、社会工作、心理咨询等专业人员提供人力资源支持。按规定落实养老服务从业人员培训费补贴、职业技能鉴定补贴等政策。将符合条件的养老服务从业人员纳入公租房或政策性租赁住房保障范围。

## 三、丰富居家社区养老服务内容

（八）支持参与提供医养结合服务。鼓励物业服务企业开办社区医务室、护理站等医疗机构，招聘和培训专业人员，为老年人提供基本医护服务，支持将符合条件的医疗机构纳入医保支付范围。支持社区医务室、护理站与大型医疗机构建立长期合作关系和就医双向转介绿色通道。鼓励医护人员到社区医务室、护理站执业，并在职称评定等方面享有同等待遇。探索开展居家老年人上门医疗卫生服务。

（九）支持开展老年人营养服务和健康促进。鼓励物业服务企业因地制宜地开办小区老年餐桌，提供送餐上门服务。鼓励开办社区课堂，开展老年人思想道德、科学文化、养生保健、心理健康、法律法规、家庭理财、闲暇生活、代际沟通、生命尊严等方面教育，加强对老年人及其家属的营养和照护知识培训，指导老年人开展科学的体育健身活动，搭建老年文化活动平台。支持设置老年人康复辅助器具配置、租赁站点，满足老年人相应康复需求。

（十）发展社区助老志愿服务。鼓励物业服务企业加强与社区居民委员会、业主委员会的沟通合作，共同健全社区动员和参与机制，开展社区居民结对帮扶老年人志愿服务活动，以及敬老助老孝老主题教育和代际沟通活动，加强对老年人的精神关爱服务，为老年人参与社区生活搭建平台。

（十一）促进养老产业联动发展。支持物业服务企业在提供居家社区养老服务中，加强与专业养老机构信息和业务联通，开展技术交流、人员培训、资源共享和客户转介等方面的合作，推进居家、社区、机构养老融合发展，积极构建全方位、多层次、立体化的养老服务体系。

#### **四、积极推进智慧居家社区养老服务**

（十二）建设智慧养老信息平台。鼓励物业服务企业对接智慧城市和智慧社区数据系统，建设智慧养老信息平台，将社区老年人生活情况、健康状况、养老需求、就医诊疗等数据信息纳入统一的数据平台管理；开辟家政预约、购物购药、健康管理、就医挂号、绿色转诊等多项网上服务功能，提升居家社区养老服务智能化水平。

（十三）配置智慧养老服务设施。鼓励物业服务企业对居家社区养老服务设施进行智能化升级改造，配置健康管理、人身安全监护、家用电器监控、楼宇对讲和应急响应等智能设施。大力推广物联网和远程智能安防监控技术，实现 24 小时安全自动值守，提高突发事件应对能力，降低老年人意外风险。

（十四）丰富智慧养老服务形式。鼓励物业服务企业参与开发居家社区养老服务智能终端、应用程序等，拓展远程提醒和控制、自动报警和处置、动态监测和记录等功能。以失能、独居、空巢老年人为重点，建立呼叫服务系统和应急救援服务机制。支持打造“互联网+养老”模式，整合线上线下资源，精准对接助餐、助浴、助洁、助行、助医等需求与供给，为老年人提供“点菜式”便捷养老服务。

（十五）创新智慧养老产品供给。鼓励物业服务企业参与研发推广智能可穿戴设备、便携式健康监测设备、智能养老监护设备、家庭服务机器人等智能养老服务产品，推进人工智能、虚拟现实、5G 等新兴技术在居家社区养老智能产品中的应用。支持物业服务企业发展以老年产品为特色的电商服务平台，为老年人提供多元、个性、精准的智能产品。

#### **五、完善监督管理和激励扶持措施**

（十六）加强养老服务监管。物业服务企业开展居家社区养老服务及有关设施应符合消防、环保、卫生、应急管理等相关标准及行业管理要求。物业服务企业为老年人提供居家社区养老服务，应严格保障老年人的信息安全，避免个人信息泄露。

（十七）规范养老服务收费行为。居家社区养老服务收费应当遵循诚实信用、公平合理、费用与服务水平相适应的原则。居家社区养老服务收费必须明码标价，在服务区域内的显著位置公示企业名称、服务内容、收费标准、投诉方式等事项，确保老年人的知情权、参与权、选择权和监督权。

（十八）拓宽养老服务融资渠道。鼓励商业银行向提供居家社区养老服务的物业服务企业发放资产（设



施) 抵押贷款和应收账款质押贷款, 并参照贷款基准利率, 结合风险分担情况, 合理确定贷款利率水平。支持物业服务企业以企业未来收益权、土地使用权为担保发行债券。鼓励商业保险、基金、信托、社保基金等资金投资居家社区养老服务项目, 降低物业服务企业负债率。

(十九) 建立协同推进机制。加强组织领导, 强化部门协同, 将发展居家社区养老服务工作纳入养老服务部际联席会议制度, 统筹推进。住房和城乡建设部负责物业服务企业开展居家社区养老服务组织协调工作, 民政部负责养老服务工作的业务指导、监督管理, 国家卫生健康委负责指导社区医务室、护理站设立和运营工作, 国家医保局负责指导将符合条件的医疗机构纳入医保协议管理范围, 全国老龄办负责老年人照顾服务指导工作。地方省级政府有关部门按照职责分工负责本行政区内推动物业服务企业发展居家社区养老服务相关工作。市县各级政府有关部门负责落实落细各项政策措施, 积极探索实践, 及时研究解决问题, 为物业服务企业开展居家社区养老服务创造条件。

中华人民共和国住房和城乡建设部

中华人民共和国国家发展和改革委员会

中华人民共和国民政部

中华人民共和国国家卫生健康委员会

国家医疗保障局

全国老龄工作委员会办公室

2020年11月24日