



陕西天地建设有限公司

陕投集团 陕煤地质 SHAANXI TIANDI CONSTRUCTION CO.,LTD

2026 第 2 期

总第 96 期

政策法规信息简报

2026 年 2 月

主办：法务部

编辑/校对：李盼

审核：郭伟萍

目 录：

《事关转包、违规分包等责任追究！国务院国资委发文》（来源：建筑时报）P1-P3

《住房城乡建设部就〈建筑施工企业、工程项目安全生产管理机构设置及安全生产管理人员配备办法〉答复相关政务咨询》（来源：陕西省建筑业协会）P4-P9

《以房抵工程款的风险防范》（来源：建工律人）P10-P13

《三部门：新建住宅项目必须配建养老服务设施》（来源：陕西省建筑业协会）P13-P19

事关转包、违规分包等责任追究！国务院国资委发文

近日，国务院国资委发布了《中央企业违规经营投资责任追究实施办法》（国务院国资委令第46号），将于2026年1月1日起施行。责任追究范围包括**工程承包建设**、**固定资产投资**等13个方面98种责任追究情形。

一、《办法》的主要内容

《办法》共分8章91条，包括责任追究范围、责任认定、责任追究处理等内容。

（一）**责任追究范围方面**，明确中央企业经营管理有关人员违反规定，未履行或未正确履行职责造成国有资产损失或其他不良后果，应当追究相应责任的具体情形，包括集团管控、风险管理、购销管理、**工程承包建设**、金融业务、科技创新、资金管理、产权管理、固定资产投资、股权投资、改组改制、境外经营投资以及其他责任追究情形等13个方面98种责任追究情形。

（二）**资产损失和不良后果认定方面**，一是规定中央企业违规经营投资资产损失程度划分，500万元以下为一般资产损失，500万元以上（含500万元）5000万元以下为较大资产损失，5000万元以上（含5000万元）为重大资产损失。二是规定其他不良后果分类，分为一般不良后果、较大不良后果、重大不良后果3类，对应违规情节较轻、较重、严重，以及影响主要在涉事企业、行业或中央企业整体、社会和国家3个层面。

（三）**责任认定方面**，一是规定违规经营投资责任的划分，根据工作职责分为直接责任、主管责任和领导责任。二是明确经营投资尽职合规免责的条件和程序，从组织科技研发、发展战略新兴产业、国有经济布局优化和结构调整等方面规定免责的情形。

（四）**责任追究处理方面**，一是规定责任追究处理方式，包括批评或诫勉、组织处理、扣减薪酬、禁入限制、处分、移送纪检监察机构或司法机关处理等 6 种方式，可以单独使用，也可以合并使用。二是明确从重、加重、从轻、减轻和免除处理的情形，规定减轻或免除处理的程序。三是明确重大决策终身问责，规定相关责任人已经退休、调任、离职的责任追究处理方式。

二、《办法》相较于 37 号令的主要不同点

2018 年，国务院国资委印发了《中央企业违规经营投资责任追究实施办法（试行）》（国务院国资委令第 37 号，以下简称 37 号令），为规范中央企业违规经营投资责任追究工作发挥了重要作用。

《办法》着力健全覆盖全面、职责明确、流程清晰、规范有序的责任追究工作机制。相对于 37 号令的主要变化，具体体现为**五个“更加突出”**。

（一）**坚持政治引领，更加突出党对中央企业的领导**。《办法》制定目的中增加“坚持党对中央企业的全面领导”；工作原则中增加“坚

持加强党的领导”，强调把党的领导贯穿到责任追究工作全过程；工作职责中明确中央企业应当在党委（党组）领导下，加强责任追究工作。

（二）坚持问题导向，更加突出追责情形有效覆盖。贯彻党中央决策部署和中央巡视整改要求，聚焦企业共性问题，完善无关多元、多层架构、控股不控权、挂靠经营、**转包和违反规定分包**等责任追究情形，将责任追究情形由 11 个方面 72 种，增加到 13 个方面 98 种。

（三）坚持容纠并举，更加突出责任追究扶正作用。增加经营投资尽职合规免责条款，强化中央企业对战略性新兴产业、企业科技创新等领域探索性试验、先行先试的保障，保护企业经营管理人员干事创业的积极性。注重标本兼治，强化对整改措施落实情况的监督检查，推动查办一个案件、堵住一批漏洞、完善一类制度。

（四）坚持系统观念，更加突出责任追究贯通协同。坚持以党内监督为主导，促进出资人监督与各类监督贯通协调。在初步核实、分类处置、核查或调查、处理、申诉等各个环节，明确责任追究工作与纪律处分、《国有企业管理人员处分条例》等规定的衔接。

（五）坚持依法依规，更加突出追责程序清晰规范。完善责任追究工作程序，增加听取企业关于被核查或调查事项的汇报、开展合法性审查等内容。规定不良后果的认定，明确不良后果的内容、分类及认定程序。（来源：建筑时报）

住房和城乡建设部就《建筑施工企业、工程项目安全生产管理机构设置及安全生产管理人员配备办法》答复相关政务咨询

近日，住房和城乡建设部就《建筑施工企业、工程项目安全生产管理机构设置及安全生产管理人员配备办法》（以下简称《办法》）答复相关政务咨询。

以下为答复部分内容：

01

问：《办法》中第二十一条 要求建设规模符合下列条件之一的项目，应当配备安全总监，设置独立的安全生产管理机构：（一）施工现场管理人员和施工人员峰值超过 500 人的；（二）房屋建筑工程施工面积大于 10 万平方米的；（三）市政基础设施工程合同价款大于 4 亿元的，或者隧道、城市轨道交通工程施工累计长度超过 4 千米的。那么铁路、水利水电、港口航道等除了建筑工程、市政工程配备项目安全总监是什么要求，另外 26 年 3 月 26 日之前的已中标项目是需要执行新办法还是执行老办法。26 年 3 月 26 日后投标时符合条件的项目在投标时或提交投标文件需要配备相关人员吗？

答：本《办法》适用于房屋建筑和市政基础设施工程施工活动的安全生产管理机构设置及安全生产管理人员配备工作。凡于 2026 年 3 月 26 日后仍处于施工阶段的项目，均应遵照执行本《办法》，不受其原中

标时间影响。涉及铁路、水利水电、港口与航道等专业工程的相关规定，建议咨询相应行业主管部门。

02

问：《办法》第二十二条 项目安全总监应当具备注册安全工程师执业资格（建筑施工安全类），取得建筑施工企业项目负责人安全生产考核合格证书，且在本行业领域内从事安全管理工作满 2 年。

问题 1：按照理解，以上描述的注册安全工程师应该包含初级注册安全工程师，理解是否正确？

问题 2：根据了解的中 X 集团某三级机构安监人员信息，满足注安（含初级）、项目负责人安全生产考核合格证书（即安全 B 证，需先考取并注册一建、二建后方可考取）条件的项目安全总监占比较低，分析行业平均水平，预计会更低，办法旨在推进更好安全履责，保障安监人员权益。请问在编制本项要求以及如何执行落地层面，是否有更多的考虑和解读。

问题 3：第二十九条 项目安全总监和专职安全生产管理人员实行企业委派制度，接受企业安全生产管理机构直接领导。而在《建筑施工企业安全生产管理机构设置及专职安全生产管理人员配备办法》建质【2008】91 号中也有类似描述， 第九条 建筑施工企业应当实行建设工程项目专职安全生产管理人员委派制度。实际执行情况差异大，总体执行较差，再次强调本项要求，是何考虑，如何一体化推进落地？

答：问题 1. 凡取得建筑施工安全类别的注册安全工程师职业资格人员，无论初级或中级，均符合项目安全总监的任职资格要求。

问题 2. 项目安全总监 B 证凭注册安全工程师执业资格证书报考，不要求具备建造师执业资格，证书职务标注为“项目安全总监”。为稳妥推进新规定的落地执行，本办法设置过渡期，自 2026 年 3 月 26 日起正式施行。

问题 3. 为确保安全生产管理人员企业委派制度有效落地，要推动项目安全总监及专职安全生产管理人员由企业派驻项目部，即：人员由企业统一选聘、合同与企业签订、薪酬由企业发放、考核由企业主导，使其在项目中具备相对独立的监督职权，增强履职的权威性和客观性。由各省各市结合本地实际，制定具体实施细则，推动制度因地制宜落地。

03

问：根据《办法》第五条，项目安全总监定义为项目负责人，履行安全总监职责，请问安全总监是否还属于专职安全生产管理人员，是否还需要履行专职安全生产管理人员职责？

答：项目安全总监（持 B 证）不属于专职安全生产管理人员（持 C 证），应当履行第二十三条规定项目安全总监应履行的安全生产管理职责。

04

问：根据《办法》第二十七条“施工总承包企业应当在分包合同中明确分包企业项目专职安全生产管理人员的配备要求，且人员数量满足以下要求：1. 50 人以下的，配备不少于 1 人；2. 50-200 人的，配备不少于 2 人；3. 200 人以上的，配备不少于 3 人，且不得少于工程施工人员总数的 1%，并根据所承担的分部分项工程施工危险程度增加”，在施工

总承包单位安全管理人员数量符合要求的前提下，分包单位的专职安全管理人员可以由施工总承包单位直接进行配备吗？

答：不可以，分包单位应按照该条要求配备项目专职安全生产管理人员。

05

问：在建工程项目在该《办法》实施前，是否需要按该《办法》第二十二条 项目安全总监应当具备注册安全工程师执业资格（建筑施工安全类）配备注册安全工程师执业资格（建筑施工安全类）？

答：凡于 2026 年 3 月 26 日后仍处于施工阶段的项目，均应遵照执行《建筑施工企业、工程项目安全生产管理机构设置及安全生产管理人员配备办法》（建质规〔2025〕3 号）。在此之前，仍可按照《建筑施工企业安全生产管理机构设置及专职安全生产管理人员配备办法》（建质〔2008〕91 号）的有关规定配备安全生产管理人员。

06

问：作为一名施工企业安全管理人员，新颁布的《建筑施工企业、工程项目安全生产管理机构设置及安全生产管理人员配备办法》中规定企业主要负责人每年带班检查时间不少于企业全年施工时间的 25%，是要求法定代表人、董事长（执行董事）、总经理（总裁）、实际控制人、实际负责人，分管安全生产的副总经理（副总裁）、分管生产经营的副总经理（副总裁）、技术负责人、安全总监等企业负责人每人均带班检查不少于企业全年施工时间的 25%，还是合计带班检查时间不少于企业全年施工时间的 25%。如每人均需满足企业全年施工时间的 25%，平均每

人每周需带班检查 1 次，频次是否过大？对于以上岗位齐全，但施工项目较少的企业来讲，一线项目将疲于接受检查。

答：企业主要负责人每人每年带班检查的时间不得少于企业全年施工时间的 25%。本次修订延续了原《建筑施工企业负责人及项目负责人施工现场带班暂行办法》（建质〔2011〕111 号）的要求。

07

问：《办法》第二十二条 项目安全总监应当具备注册安全工程师执业资格（建筑施工安全类），取得建筑施工企业项目负责人安全生产考核合格证书，且在本行业领域内从事安全管理工作满 2 年。要求项目安全总监需要持注册安全工程师执业资格（建筑施工安全类）和项目负责人安全生产考核合格证书，但是目前各地区办理项目负责人安全生产考核合格证书的前置条件是要持建造师职业资格证书，是否意味着项目安全总监需要持有建造师职业资格证书？住房城乡建设部后续是否会针对持有注册安全工程师并且从事安全管理工作的人员开辟取得项目负责人安全生产考核合格证书条件。

答：项目安全总监 B 证凭注册安全工程师执业资格证书（建筑施工安全类）报考，不要求具备建造师执业资格，证书职务标注为“项目安全总监”。

08

问：根据《办法》要求：第二十七条 施工总承包企业应当在分包合同中明确分包企业项目专职安全生产管理人员的配备要求，且人员数量应当至少满足下列要求：1. 50 人以下的，配备不少于 1 人；2. 50 人～

200 人的，配备不少于 2 人；3. 200 人以上的，配备不少于 3 人，且不得少于工程施工人员总人数的 1%，并根据所承担的分部分项工程施工危险程度增加。问题：想请问一下，1. 这里的分包合同是否包括专业分包单位和劳务分包单位；那专业承包单位或专业分包单位分包的劳务分包单位是不是也是参照这一条进行配置；1. 假如总承包单位分包了一家消防专业分包单位按人数配置专职安全员后，这个消防专业分包单位又分包了消防劳务分包单位，消防专业分包单位和消防劳务分包单位是否都应该同时按上述配置专职安全员，是否有重复配置的？

答：专业分包与劳务分包均属于该条所规定的分包行为，有关单位均应按照该条要求配备项目专职安全生产管理人员，不存在重复配置的问题。

09

问：《办法》第二十六条第（三）款要求“施工活动涉及建筑起重机械的，应当至少增加 1 名机械类专职安全生产管理人员”。请问在北京市，该机械类专职安全生产管理人员是否必须是持 C1 证件的机械类专职安全生产管理人员？C3 证件综合类专职安全生产管理人员可否满足文件规定？若在北京市外的省市，该“机械类专职安全生产管理人员”应持有哪些有效证件？

答：无论是北京市还是其他省市，施工活动涉及建筑起重机械的，应当至少增加 1 名机械类（C1 类）专职安全生产管理人员，且 C3 证不能替代 C1 证。（来源：陕西省建筑业协会）

以房抵工程款的风险防范

警惕！以房抵债协议，不是签了字就能拿到房！开发商爆雷下的“纸面富贵”与法律风险阐述。当开发商拿着一纸《商品房买卖合同》来抵工程款，是“雪中送炭”还是“画饼充饥”？签与不签，一念之间，可能天堂地狱。

在工程款拖欠成为常态的行业背景下，“以房抵工程款”（又称“以房抵债”）成为开发商缓解现金流压力的常用方案，也常被包装成承包人快速回款的“双赢”选择。然而，在房企频繁爆雷、项目烂尾频发的当下，这一模式背后隐藏着极其复杂的法律风险链，稍有不慎，承包人辛苦数年换来的可能不是安身立命的房产，而是一张无法兑现的“法律白条”和更加漫长的维权之路。

本文将为你层层剥开“以房抵债”的华丽外衣，直击其核心风险，并提供一套可操作的终极防范指南。

一、 风险全景图：从“纸上权利”到“实际产权”的7大陷阱

以房抵债绝非简单的“物物交换”，它涉及建设工程合同关系向商品房买卖合同关系的复杂转化，任何环节的疏漏都可能导致权利落空。

1. 物权悬空风险（最致命风险）：抵债房屋仍登记在开发商或原权利人名下。在完成不动产过户登记（即办理房产证）之前，承包人仅享有债权（要求过户的权利），而非物权（房屋所有权）。在此期间，若开发商因其他债务被起诉，该房屋作为开发商的财产，极有可能被法院查封、拍卖，承包人将“钱房两空”。

2. 房屋状态风险：在建工程抵押：抵债房屋可能早已被开发商抵押给银行，抵押权人（银行）的权利优先于你的债权。

“一房二卖”或“一房多抵”：缺乏诚信的开发商可能将同一套房屋多次出售或抵债，引发连环诉讼。

房屋性质与权利限制：抵债房屋可能是商业产权（40/50年）、工业产权、动迁安置房或存在查封、冻结等权利限制，导致无法正常过户或使用。

3. 协议效力风险：“以房抵债”协议的法律性质是实践性合同还是诺成性合同，在实践中曾有争议。如今主流观点认为，为保障债权人的合理期待，此类协议一般认定为有效。但其效力可能因流押条款（即约定债务人到期不还款，房屋直接归债权人所有）而部分无效。最关键的是，协议本身的效力不等于你能拿到房。

4. 工程款优先权丧失风险：承包人对建设工程价款享有法定优先受偿权，该权利效力极强，仅次于消费者购房款。但若你签订了以房抵债协议并办理了网签备案或预告登记，可能会被法院认定为自愿变更了债权实现方式，从而丧失工程款优先受偿权。一旦开发商破产，你将从一个享有优先权的债权人，沦为普通债权人，清偿顺序大幅靠后。

5. 税费与成本风险：以房抵债视同销售，可能产生高额的增值税、土地增值税、企业所得税、契税、印花税等。协议中必须明确约定所有税费的承担主体，否则可能由承包人承担巨额意料之外的支出。

6. 资产价值风险：

价格虚高：开发商可能以远高于市场的评估价来冲抵债务。

资产贬值：房产可能因区位、设计、市场下行等因素大幅贬值，抵债时价值 1000 万，变现时可能只值 700 万。

7. 执行与破产风险：即使协议有效且房屋无权利瑕疵，若开发商进入破产程序，根据《企业破产法》，破产管理人有权决定解除或继续履行待履行合同。若房屋对破产财产整体处置更有利，管理人可能选择解除合同，承包人只能申报债权，按比例受偿。

二、替代方案与谈判策略

如果风险过高，不要勉强接受。可考虑以下替代或增强方案：

1. “担保型”以房抵债：不签署最终抵债协议，而是签订以特定房屋为工程款提供抵押担保的协议，并办理抵押登记。这样既能锁定资产，又保留了工程款优先权。

2. “附解除条件”的买卖：签订商品房买卖合同，但明确约定“若开发商在 X 年 X 月 X 日前付清全部工程款，本合同自动解除”。这给了开发商筹款的空间，也给了自己双重保障。

3. 设定违约“保险丝”：在协议中明确，若因开发商原因（如房屋被查封、无法过户），承包人有权单方解除抵债协议，并要求开发商立即支付原工程款本金、利息及违约金。

三、结语

以房抵工程款，是一场充满诱惑的冒险。它可能让你快速脱身，也可能让你深陷泥潭。在开发商信用普遍承压的今天，“现金为王”依然是颠扑不破的真理。

面对抵债方案，请务必怀有“如履薄冰”的审慎，运用“抽丝剥茧”的细致，完成“步步为营”的操作。永远记住：你真正要的不是一纸合同，而是安全无瑕的不动产登记证书。在法律的世界里，唯有登记簿上那个属于你的名字，才是对抗一切风险最坚实的盔甲。（来源：建工律人）

三部门：新建住宅项目必须配建养老服务设施

为了降低养老服务用地成本、盘活存量空间，自然资源部、民政部、国家卫生健康委等三部门近日联合印发《关于深化自然资源要素保障 支持养老服务改革发展的若干措施》，着力减轻市场主体负担，释放服务供给潜力。

三部门表示，将推动扩大普惠养老服务供给，**要求新建城区和住宅项目按照规划标准同步配建养老服务设施**。同时，围绕“降成本”，支持土地混合开发与空间复合利用，允许非独立占地养老设施与其他建筑兼容建设。**对非营利性养老机构用地应保尽保、依法划拨，免除土地出让金**。对营利性养老用地全面推行长期租赁、先租后让等灵活模式，土地出让金可分2年缴清。围绕“用存量”，鼓励在城镇区域的老旧小区

周边边角地、夹心地等零星用地上，改造或增设养老及医养结合设施，并支持非营利性养老设施依法依规调整容积率、建筑高度。在农村区域，优先利用闲置集体建设用地建设养老设施。

此外，三部门还明确，将推动创新资源组合供应模式，精准匹配温泉康养、森林康养等新业态需求。同时将养老服务设施用地纳入自然资源管理和国土空间规划“一张图”，实施动态监管，明确未经法定程序不得擅自改变用地用途。



The screenshot shows the official website of the Ministry of Natural Resources of the People's Republic of China. The page features a navigation bar with icons for Home, Organization, Dynamic, Open, Service, Interaction, Data, and Special Topics. A search bar is present with a dropdown menu for 'Title' and buttons for 'Search' and 'Advanced Search'. Below the search bar, a table displays the details of a specific notice.

名称	自然资源部 民政部 国家卫生健康委印发《关于深化自然资源要素保障 支持养老服务改革发展的若干措施》的通知		
索引号	000019174/2026-00048	主题	自然资源开发利用
发文字号	自然资发〔2025〕216号	发布机构	部委联合发文
成文日期	2025年12月12日	体裁	通知
实施日期		废止/失效日期	

自然资源部 民政部 国家卫生健康委印发《关于深化自然资源要素保障支持养老服务改革发展的若干措施》的通知

自然资发〔2025〕216号

各省、自治区、直辖市自然资源主管部门、民政厅（局）、卫生健康委，新疆生产建设兵团自然资源局、民政局、卫生健康委：

为深入贯彻落实《中共中央 国务院关于深化养老服务改革发展的意见》，自然资源部、民政部、国家卫生健康委共同研究制定了《关于深

化自然资源要素保障 支持养老服务改革发展的若干措施》，现予印发，请结合实际认真抓好落实。

自然资源部

民政部

国家卫生健康委

2025年12月12日

附件：

关于深化自然资源要素保障支持养老服务改革发展的若干措施

为深入贯彻落实《中共中央 国务院关于深化养老服务改革发展的意见》，切实强化养老服务设施规划用地保障，以“降低用地成本、盘活存量空间”为核心，破解发展瓶颈，促进养老服务业高质量发展，制定以下措施。

一、强化规划引领，保障养老用地空间需求

（一）地方自然资源主管部门要支持配合同级民政部门，依据国土空间总体规划编制养老服务设施布局专项规划，核心内容按法定程序衔接纳入国土空间详细规划、汇入同级国土空间规划“一张图”，避免重复规划、资源浪费。

（二）以社区生活圈为单元，结合《社区生活圈规划技术指南》，明确养老服务设施空间布局。鼓励“住宅+养老”“商服+养老”“医疗+养老”土地混合开发和空间复合利用，允许非独立占地养老服务设施与其他建筑兼容建设，减少单独占地成本。新建城区、居住（小）区、新建住宅项目要按照规划标准要求同步配套养老服务设施。对新建项目涉

及规划配套养老服务设施的，市、县自然资源主管部门审查项目规划设计方案时应当报同级民政部门同意。

（三）对老龄化程度高于全国平均值的地区，可结合实际适当提高养老服务设施用地比例或增加养老服务设施空间安排，优化规划标准，优先利用存量空间布局养老项目。

二、创新供地方式，降低养老服务用地成本

（四）将养老服务设施、失能失智老年人照护和医养结合相关服务设施及重大银发经济项目用地，纳入土地利用年度计划优先保障。兜底保障型、普惠支持型等非营利性养老机构用地应保尽保，依法可采取划拨方式供应。

（五）对单独成宗的营利性养老服务设施用地，全面推行长期租赁、先租后让、弹性年期出让等灵活供地方式，土地使用者可按需选择供地类型。以出让方式取得建设用地使用权的，土地出让金可在2年内缴清，其中第1年缴纳的土地价款不低于应缴土地出让金的50%。

（六）支持地方结合养老项目类型，在不低于协议出让最低价的前提下，合理确定经营性养老服务设施用地出让底价。以租赁方式供应的社会福利用地，由当地人民政府制定最低租金标准和最低出租年限，并在合同中明确租金调整周期与缴纳方式。

（七）在保障市场公平前提下，养老服务设施用地（不含兼容商品住宅的）可带机构类型、运营方式、床位数量、服务质量、安全要求等准入条件出让（租赁）。银发经济产业项目用地可带产业准入条件供地，确保用地与产业发展相匹配。

三、激活存量资源，释放低成本养老空间

（八）在符合安全、健康、环保要求的前提下，鼓励利用闲置商业、办公、工业、仓储存量房屋，闲置学校、社区用房、培训疗养机构场地，以及老旧小区及周边边角地、夹心地、插花地等零星用地改造或增设养老服务设施、医养结合相关服务设施，提供助餐、助浴、助医等服务，五年内可继续按土地原用途和权利类型使用，无需办理土地用途变更，不增收土地价款。

（九）地方自然资源主管部门可依据《社区生活圈规划技术指南》及适老化要求，针对利用存量土地和建筑物发展养老服务的，按照《城市存量空间盘活优化规划指南》提请同级人民政府制定简化审批程序的规定，对详细规划进行优化调整，明确调整条件、时限和材料清单，让存量空间“快调整、早使用”。

（十）建成的养老服务设施由兜底保障型、普惠支持型等非营利性养老机构使用的，在不侵害公共利益的前提下，可依法依规调整容积率、建筑高度。符合《划拨用地目录》的，原划拨土地继续划拨使用，原有偿使用土地不征收因规划调整产生的土地价款。

四、盘活农村存量，降低农村养老用地门槛

（十一）村级邻里互助点、农村幸福院等农村养老设施及村卫生室等医养结合相关服务设施，优先利用农村闲置集体建设用地建设，统筹纳入村庄规划或乡镇级国土空间规划，明确用地安排，避免占用耕地。

（十二）鼓励农村集体经济组织使用闲置集体建设用地自办养老设施，或通过土地使用权入股、联营等方式与其他主体合作举办，土地所有权性质不改变。符合条件的集体经营性建设用地，可按国家入市改革要求，通过合理确定底价出让、长期出租等方式用于养老服务设施和医养结合相关服务设施建设。

五、创新组合供应，适配康养新业态

（十三）针对温泉康养、森林康养、旅居康养等新业态，鼓励地方探索“跨资源门类、跨权利类型”的自然资源资产组合供应方式，统筹配置存量土地、林草、水域等要素，提升配置效率，降低交易成本，精准匹配新业态空间需求，推动养老与文旅、健康产业融合，实现“存量要素组合用、综合效益最大化”。

六、优化登记服务，降低盘活融资成本

（十四）对年代久远、权属材料不全的养老服务设施、拟开展养老服务的医疗卫生机构存量土地房产，地方建立“政府主导、部门联动”机制，梳理历史遗留问题，根据“缺什么补什么、谁审批谁负责”原则，明确责任主体、措施和时限，简化审核流程，加快依法依规办理不动产登记。

（十五）营利性养老机构以有偿方式取得的产权明晰的不动产抵押融资时，不动产登记机构高效办理抵押登记，助力养老机构通过存量资产盘活，降低融资成本。

七、严格监管保障，确保政策落地见效

（十六）未经法定程序，不得擅自改变规划确定的养老服务设施用地用途。养老服务设施用地纳入国土空间规划“一张图”实施全生命周期监管，确保存量空间资源按约定用于养老服务。

（十七）在国有建设用地使用权出让合同或划拨决定书、集体经营性建设用地使用权出让合同中，明确建设养老设施的规划条件、开发周期，在监管协议中明确交付运营方式，并按照“谁提出、谁履责、谁监管”的要求，由相关部门加强监管。

（十八）各级自然资源、民政、卫生健康主管部门共同推进跨部门养老服务综合监管制度建设。依托国土空间基础信息平台与相关部门建立养老服务设施规划和用地协同监管机制，重点监管存量资源转型、低成本供地等情况，确保降本措施惠及养老项目。（来源：陕西省建筑业协会）