

正在征求意见！ 安徽将开展养老机构评星

进一步健全完善全省统一的养老机构质量标准和评价体系，规范养老机构等级评定工作，推动养老服务高质量发展，日前，记者获悉，安徽省民政厅对《安徽省养老机构等级评定管理办法》《安徽省养老机构等级评定评分细则》进行修订，形成了《安徽省养老机构等级评定管理办法（第三版）（征求意见稿）》《安徽省养老机构等级评定评分细则（第三版）（征求意见稿）》，现面向社会公开征求意见。 记者 祁琳

首次参评最高申报评定四级

在评定管理办法中明确，养老机构等级评定是指按照要求，通过自愿申报、组织评定、确定等级并向社会公示、作出等级评定结论、颁发等级证书和牌匾的过程。从低到高依次为一级（★）、二级（★★）、三级（★★★）、四级（★★★★）和五级（★★★★★）。

一级、二级由县级民政部门组织评定，三级由设区的市民政部门组织评定，四级、五级由省民政厅组织评定。首次参加评定的养老机构，最高申报评定四级。

申请等级评定的养老机构应当同时符合下列条件：依法办理登记，并经民政部门备案，且在申请日期前六个月内未做可能影响评定结果的备案信息变更；持续运营一年以上；符合《养老机构等级划分与评定（GB/T37276-2018）》规定的基本要求与条件。

养老机构或其负责人有下列情形之一的，不予评定等级：正在被政府有关部门或司法机关立案调查的；近一年受到行政处罚、行政强制、刑事处罚，或相关处罚、行政强制尚未执行完毕的；不符合消防、卫生健康、环境保护、食品药品、建筑和设施设备等方面强制性规定及要求的。

专家组中从事养老机构管理实务专家不少于3人

评定指标分为必备、基础和创新指标，养老机构符合必备指标方可申请等级评定，基础指标分值95分，创新指标分值5分，评定满分为100分。

各级评定委员会应分别组建由政府部门、养老机构、医疗机构、大专院校、社会组织等专业人员组成的评定专家库。评定委员会委员不同时担任评定专家。入库专家实行动态管理，聘期3年，届满将根据工作需要并结合履职情况及本人意愿，进行增减。

从评定专家库随机抽取，组建评定专家组，负责对申请评定的养老机构进行现场考察评价。评定专家的抽取应遵循随机性、权威性、回避性和全面性的原则。评定专家组成员不少于5人，其中从事养老机构管理的实务专家不少于3人。评定组长由评定专家组成员推选确定，评定组长主持现场评定工作会议，合理安排现场评定计划和进度，保障完成现场评定任务。评定专家要提供客观、公正、具体、明确的评定意见，对评定记录和结论需亲笔签名确认，并承担相关责任。

设立专家库确有困难的县级评定委员会，可向省、设区的市评定委员会提出申请，从省、设区的市专家库中抽取现场评定专家。

养老机构评定等级有效期为3年

评定管理办法要求，评定委员会听取评定专家组的评定情况介绍，同时应当充分听取养老机构的陈述，必要时可重新组织人员进行现场评价。复核结果须经评定委员会全体委员过半数通过，并由民政部门以书面形式通知申请复核的养老机构。

养老机构评定等级有效期为3年。评定等级有效期届满前6个月内，可以申请再次评定。前一次等级评定2年后，可申请升级评定，且应逐级晋升。未通过晋级评定但符合原评定等级要求的，继续保留原先等级。养老机构晋升等级后的有效期为3年，在有效期内不得再次晋级。再次评定、晋级评定、抽查复评的程序与首次评定相同。评定等级有效期内未再申请参加评定的养老机构，原评定等级自动失效。

各级评定委员会不定期对本级评定的养老机构按照不低于5%的比例抽查复评，对下一级评定的养老机构适当抽取一定数量抽查复评。被降低或被取消评定等级的养老机构应当在收到通知书之日起15日内将原评定等级证书、牌匾退回民政部门，换发相应的等级证书、牌匾。拒不退还的，由民政部门公告作废。



60岁成租房年龄“分界线”？ 房产中介：部分房东担心出现意外引发纠纷

近日，一则“60岁成为租房年龄分界线”的话题引发热议。有调查显示，不少房东和房产中介机构对60岁以上的老年租客“闭门谢客”。甚至，他们在租房协议中明确规定“65岁以上租客不得作为独立承租人”。记者以租房名义致电北京、石家庄和济南等地多家房产中介。他们均表示，对于租房人的年龄，中介不会有要求。但是，部分房东可能根据租房者的年龄，以及身体状况考虑是否出租。

房产中介：房东担心老人出现意外，引起纠纷

中介会对租客年龄进行限制？济南一家房产中介告诉记者，对中介来说，是不是老人租房，并没什么要求和忌讳，主要是一些房东会提要求。“一些房主要看老人的年纪和身体状况，担心出现摔倒、生病或死亡等情形，增加房东的风险。”该房产中介说。

但是，北京一家房产中介表示，遇到租房的老人，有些房东会仔细询问对方的身体状况，有人则是“一听到年纪过了70岁直接就拒绝了”，但有房东看到老人身体状况还不错，一般不会拒绝。

北京的张先生告诉记者，前几年，他把房子租给一对老夫妻，老人生活作息也比较规律，把房间收拾得干干净净，而且房租从不拖欠。他表示，从房东角度来看，不愿意租给年纪大的老人的原因是，老人居住风险大，尤其是一些意外事件发生，

如摔倒或死亡，房主怕引起纠纷，甚至承担责任。

2024年6月份，上海市第一中级人民法院审理了一起案件。2023年年初，租客高先生与房东王先生签订《房屋租赁合同》，租住人员包括高先生及其妻子、孩子、岳母、岳母家中一位老人以及护理人员。双方签订《房屋租赁合同》后，高先生支付了首期租金及押金。

合同签订后次日，王先生询问老人情况，得知老人94岁，且生活不能自理。王先生以租客为“高龄失能老人”为由，认为高先生隐瞒同住人的重要信息，构成欺诈，拒绝向高先生交付房屋，并向法院起诉，请求撤销《房屋租赁合同》，由高先生赔偿损失。高先生提起反诉，请求确认《房屋租赁合同》已生效，并由王先生支付违约金。

法院经审理认为，《房屋租赁合同》签订后，以租客为“高龄失能老人”为由拒绝交房，有违社会主义核心价值观，不利于建立和谐友善的社会秩序，有损老年人权益，王先生也未能证明其将同住人不能有“高龄失能老人”作为签订租赁合同的关键因素予以考量。所以法院驳回了王先生的诉讼请求，支持了高先生的反诉请求，判决王先生承担违约责任。

律师：可通过租赁合同约定相关细节，降低房东担忧

对于老年人租房难的问题，民政部、全国老龄办在2023年10月发布的《2023年度国家老龄事

业发展公报》中明确提出，要在公租房保障中对符合条件的老年人予以优先配租。这一政策显示出国家正在通过多种渠道来解决老年人的住房问题。

北京泽亨律师事务所江丞华律师表示，《中华人民共和国民法典》中有关租赁合同的相关规定，只对租赁期限有相关的限制性规定，对于租赁用途、使用方式、有关的限制条件等则主要依照当事人双方自行约定。但是，针对承租人年龄限制的行为，国内现行法律并无明确规定，所以限制租客年龄的行为尚无法律的禁止性规定。

江丞华还表示，房东或中介限制承租者的年龄，最大考量是老年人的身体状况，担心大龄承租者在租房期间可能出现摔倒、生病或死亡等意外情况，会增加房东的风险。不过，房屋租赁属于平等市场主体之间的民事活动，是基于双方自由意志产生的。这意味着，只要双方达成一致，承租人就同意了租房合同中约定的事项，限制条件便具有了约束力。

对于老年人租房的问题，江丞华认为，老人在租房时，可以增加担保人，或者约定好房东的免责条款，通过租赁合同约定相关细节，降低房东担忧。此外，有关部门可以积极出台激励政策调节老年人的租房市场环境，让符合条件的老年人可以优先配租到公租房。

据央广网