

佛山市人民政府令

第7号

《佛山市城镇新建住宅区配建教育设施管理办法》已经2019年5月15日十五届佛山市人民政府第44次常务会议通过，现予公布，自2019年8月1日起施行。

市长 

2019年6月24日

佛山市城镇新建住宅区配建 教育设施管理办法

第一章 总 则

第一条 为了规范佛山市城镇新建住宅区配建教育设施的规划、建设、移交与管理等行为，完善和优化教育资源配置，根据《中华人民共和国教育法》《中华人民共和国城乡规划法》等有关法律法规，结合本市实际，制定本办法。

第二条 本市行政区域内城镇新建住宅区配建教育设施的规划、建设、移交与管理等行为，适用本办法。

本办法所称新建住宅区是指在国有建设用地上的新建商品房、保障性住房、租赁住房 and 共有产权住房等住宅区，包括“三旧”改造项目的住宅区。

本办法所称配建教育设施，包括幼儿园和义务教育阶段的普通中小学。

本办法所称住宅区建设单位，包括商品房开发企业，履行保障性住房、租赁住房 and 共有产权住房建设责任的单位等。

第三条 新建住宅区配建教育设施工作应当坚持统一规划、合理布局、规范建设、及时移交、公益办学的原则，办成公办幼儿园、公办中小学。

第四条 市人民政府负责组织协调本办法的实施，各区人民政府负责本办法的具体落实，为城镇新建住宅区配建教育设施提

供政策支持和经费保障。

教育主管部门负责牵头组织编制基础教育设施专项规划；对每宗住宅宗地教育设施配建的建设时序、移交标准等配建要求予以审核；对配建教育设施的总体布局方案、单体方案和各具体项目建设要求提出意见，并配合新建住宅区配建教育设施验收，做好相关移交管理工作。

自然资源主管部门负责编制控制性详细规划或者地块开发细则，并将基础教育设施专项规划落实到控制性详细规划或者地块开发细则中；按照规划条件和国有建设用地使用权出让合同或者国有建设用地划拨决定书的要求对建设工程设计方案进行审核。对于需要建设配建教育设施的新建住宅区地块，在供地前应当征求教育等有关主管部门的意见，将配建教育设施的条件对外公告，并在国有建设用地使用权出让合同或者国有建设用地划拨决定书中记载。

住房城乡建设、财政、国资、市场监管、人力资源社会保障等有关主管部门应当依法履行各自职责，建立健全执法合作、信息共享等部门联动机制，共同做好新建住宅区配建教育设施的规划、建设、移交与管理工作。

第二章 规划和用地

第五条 各区教育主管部门应当会同自然资源等有关主管部门，根据本行政区域内居住的适龄儿童、少年数量和分布状况，以及城镇化水平等因素，牵头组织编制基础教育设施专项规划。

区基础教育设施专项规划报区人民政府批准后，由区教育主管部门报市教育主管部门、市自然资源主管部门备案。

基础教育设施专项规划编制，应当科学测算学位需求，并按照幼儿园、小学、初中学校每千人学位数不低于 40 座、80 座、40 座的标准配置学位。

基础教育设施专项规划应当对教育设施的选址位置、用地规模、建设规模和设置标准等方面提出明确要求。

基础教育设施专项规划在报送区人民政府批准之前，应当进行专家评审，并将基础教育设施专项规划草案公示 30 日以上，必要时采取论证会、听证会或者其他方式进一步征求专家和公众的意见。

基础教育设施专项规划不得擅自变更。确需变更的，应按照原编制程序进行报批与备案。

第六条 基础教育设施专项规划的编制要以城镇总体规划为依据，实现专项规划与城乡规划、土地利用总体规划、控制性详细规划等规划的协调统一。

自然资源主管部门应当在控制性详细规划或者地块开发细则中，按照基础教育设施专项规划落实教育设施的选址位置、用地规模、建设规模等要求，并征求教育主管部门的意见。反馈意见存在较大分歧的，自然资源主管部门应当组织有关主管部门进行协调。

第七条 在供地前，土地出让集体决策机构应对每宗住宅宗

地的教育设施配建要求予以审核。教育主管部门应当作为土地出让集体决策机构的成员单位。

对于需要建设配建教育设施的新建住宅区项目，自然资源主管部门应当征求教育、住房城乡建设等有关主管部门的意见，将有关主管部门研究确定的配建教育设施的用地规模、建设规模、建设时序、选址意见、移交标准等要求，在国有建设用地使用权出让或者国有建设用地划拨前，作为配建的条件对外公告。

在国有建设用地使用权出让或者国有建设用地划拨时，应当明确住宅区建设单位应当承担的配建教育设施建设和移交义务、配建教育设施的权属、配建教育设施建设相关要求及法律责任等事项。

第八条 规划新建住宅区所在区域现有幼儿园和义务教育阶段学位无法满足该区域人口入学需求的，有关主管部门应当研究制订入学统筹方案，仍无法解决需求的，应当暂缓土地出让或者划拨。

第九条 配建教育设施的用地标准、服务人口规模、配置要求等应当符合基础教育设施专项规划和广东省相关文件规定。中心城区、人口密集区或者学位紧缺地区，应当考虑适当增加学位供给。

第三章 建设规范

第十条 需要配建教育设施的新建住宅区项目，自然资源主管部门应当按照规划条件和国有建设用地使用权出让合同或者

国有建设用地划拨决定书的要求对建设工程设计方案进行审核；在审批小区建设工程设计方案时，应当审核设计方案是否满足国家、本省和本市相关规划规范要求。住宅区建设单位在办理建设工程规划许可时，区教育局主管部门对于其中配建教育设施的总体布局方案、单体方案和各具体项目建设要求的意见，作为规划许可的重要依据。

住房城乡建设主管部门对本行政区域内的施工图审查机构实施监督管理，施工图审查机构在审查住宅区建设单位申报的施工图时，应当审核配建教育设施的施工图设计文件是否满足国家、本省和本市对幼儿园、中小学设计与建设的规范，且不得违反国家相应的强制性标准。

第十一条 住宅区建设单位应当按照规划条件和国有建设用地使用权出让合同或者国有建设用地划拨决定书所约定的配建教育设施要求进行建设。

第十二条 住房城乡建设主管部门应当将配建教育设施的工程勘察设计、工程质量、施工安全、工程竣工验收等方面纳入新建住宅区项目建设的动态监管。

第十三条 经批准预售或者现售的项目，住宅区建设单位应当在销售现场对配建教育设施的位置、面积、权属等内容进行公示，接受公众监督。但在房屋销售过程中，不得作购买房屋可以赠送学位等虚假宣传。

第十四条 配建教育设施的验收应当与住宅区项目的首期

验收同步进行。配建教育设施未同步建成的、建设不符合规划条件或者建设工程规划许可要求的，自然资源主管部门不予通过规划条件核实、不予办理不动产登记相关业务，住房城乡建设主管部门不予办理工程竣工验收备案手续。

配建教育设施的住宅区项目应当办理联合竣工验收，组织验收单位应当通知教育主管部门参加，对配建教育设施的具体位置、面积、功能、建设标准等方面是否符合验收要求进行联合审核。

第四章 移交和管理

第十五条 配建教育设施属于公共教育资源，由住宅区建设单位代建。经验收合格后，无偿移交给所在地的区人民政府或者区人民政府指定的单位，由接收单位统筹管理。

住宅区建设单位在申请新建住宅区首次登记时，应当将配建教育设施一并申请确权，并且在首次登记清单或者不动产权证书上注记“用于无偿移交给区人民政府或者区人民政府指定的单位”。

第十六条 住宅区建设单位应当在配建教育设施项目竣工验收合格完成备案之日起 30 日内，向接收单位提交书面移交报告和移交材料，并协助办理不动产权登记手续。移交材料包括项目审批和立项、用地审批和规划、建筑审查有关文件、相关单项（栋）的建设图纸资料、建筑施工资料、各相关专项设施的图纸资料及项目申报、批复、验收、备案等文件。

接收单位在收到住宅区建设单位的移交报告书和移交材料之日起 30 日内，应当按照国有建设用地使用权出让合同或者国有建设用地划拨决定书约定的移交标准，对移交项目完成情况进行核实并出具移交意见，不得增设接收条件。

经核实符合约定移交标准的，接收单位应当在出具同意移交意见之日起 30 日内，与住宅区建设单位办理配建教育设施移交手续，签订移交协议书，办理不动产权登记。

第十七条 接收单位自接收配建教育设施之日起 10 个工作日内将该设施移交区人民政府指定的教育主管部门管理和使用。相关教育主管部门应当做好准备工作，及时配备教职员工和教育教学设备，做好经费保障，确保配建教育设施在移交协议书签订之日起两年内投入使用。

相关教育主管部门接管配建教育设施后，应当严格按照国家和省、市的有关要求，办成公办幼儿园、公办中小学，不得闲置或者擅自挪作他用。

第十八条 需要移交的住宅区配建教育设施，在移交前及移交后质量保修期内的安全责任及相关维修费用由住宅区建设单位承担；移交后质量保修期外的维修责任和维修费用由接受单位承担。

配建教育设施办理产权登记所产生的税收和相关费用由住宅区建设单位承担。

前两款内容在国有建设用地使用权出让合同或者国有建设

用地划拨决定书另有约定的，按约定执行。

第五章 法律责任

第十九条 行政机关工作人员在城镇新建住宅区配建教育设施的规划、建设、移交和管理工作中，有玩忽职守、滥用职权、徇私舞弊等情形的，由其所在单位或者监察机关给予行政处分；构成犯罪的，依法追究刑事责任。

第二十条 住宅区建设单位有下列情形之一的，由自然资源、住房城乡建设、教育等主管部门按照各自职责分工责令限期改正，并依照相关法律法规对住宅区建设单位进行处罚，同时追究相关合同违约责任：

（一）不按照相关规划、建设工程设计方案建设配建教育设施的；

（二）建成的配建教育设施不符合相关建设标准的；

（三）不按照相关规定、约定移交配建教育设施的。

第二十一条 住宅区建设单位对配建教育设施的建设移交情况，作为佛山市房地产行业诚信管理的内容。住房城乡建设主管部门将住宅区建设单位违反本办法的行为作为不良行为记入该企业的诚信档案，通报给相关主管部门，并向社会公布。

第六章 附 则

第二十二条 本办法施行前已经签订国有建设用地使用权出让合同或者作出国有建设用地划拨决定书的住宅区项目，其配建教育设施的建设内容及标准按照原规划条件和国有建设用地

使用权出让合同或者国有建设用地划拨决定书的规定执行；相应的配建教育设施的权属及用途，按照当时的相关规定执行。法律、法规和国家另有规定的，从其规定。

第二十三条 本办法自 2019 年 8 月 1 日起施行。

分送：省政府办公厅，省司法厅。

市委常委，市人大常委会主任，市政协主席，副市长，市政府秘书长、副秘书长。

各区人民政府，市政府各部门、直属各机构。

市委办公室，市人大常委会办公室，市政协办公室，市法院，市检察院，中直、省属驻佛山单位，驻佛山部队，市各人民团体，市各民主党派。

佛山市人民政府办公室秘书一科

2019 年 6 月 28 日印发