附件1

佛山市城镇新建住宅区配建教育设施

管理办法(送审稿)

1. 总 则

第一条【立法目的与依据】为规范佛山市城镇新建住宅区配建教育设施的建设、移交、管理等行为，根据《中华人民共和国教育法》《中华人民共和国城乡规划法》《中华人民共和国建筑法》《中华人民共和国城市房地产管理法》等有关法律法规，结合我市实际，制定本办法。

第二条【适用范围】本市行政区域内新建住宅区配建教育设施的规划、建设、移交与管理，适用本办法。

本办法所称新建住宅区，包括新建商品房和保障性住宅区；本办法所称配建教育设施，包括幼儿园和义务教育阶段普通中小学；本办法所称住宅区建设单位，包括商品房小区开发企业、履行保障性住房小区建设责任的组织单位等。

第三条【基本原则】 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【政府与部门职责】市人民政府负责组织本办法的组织协调，各区人民政府负责本办法的具体落实。

国土规划、发展改革、教育、财政、人力资源社会保障、建设、国有资产管理等有关行政主管部门应当履行各自职责，并建立健全执法合作、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。

1. 规划用地管理

第五条【基础教育设施建设专项规划编制】各区教育行政主管部门应会同城乡规划等相关行政主管部门，根据本行政区域内居住的适龄儿童、少年的数量和分布状况，以及城镇化水平等因素，组织编制基础教育设施建设专项规划。基础教育设施建设专项规划报区人民政府批准后，由区教育行政主管部门报市教育主管行政部门、市城乡规划主管部门备案。

基础教育设施建设专项规划应对教育设施的选址位置、用地规模、建设规模和设置标准等提出明确要求。

基础教育设施建设专项规划报送区人民政府批准前，应当将基础教育设施建设专项规划草案予以公示，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。

基础教育设施建设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【规划的衔接】基础教育设施建设专项规划的编制要依据城镇总体规划，实现专项规划与城乡规划、土地利用规划等规划的协调统一。

城乡规划主管部门必须在控制性详细规划或地块开发细则中按照基础教育设施建设专项规划落实教育设施的选址位置、用地规模、建设规模和设置标准等要求，并征求教育行政主管部门的意见。

第七条 【土地出让要求】对于需要建设配建教育设施的新建住宅区项目，国土部门应将教育、城乡规划、建设等相关部门研究制定的配建教育设施建设规模、用地面积、建筑面积、移交标准等要求,在出让土地招标、拍卖、挂牌中作为出让条件对外公告。

在国有土地使用权出让合同中，应当明确住宅区建设单位应承担的配建教育设施建设和移交义务，以及教育配建设施的权属，并需根据建设项目规划条件标明建设规模、用地面积、建筑面积、移交标准以及违约责任等事项。

拟出让的新建住宅区项目土地不具备单独建设配建教育设施条件的，在确定规划条件之前，应由各区教育行政主管部门根据教育设施建设专规规划的要求，在该区域预留基础教育设施用地，确定教育人口统筹方案。

第八条【配建教育设施的标准】新建住宅区配建教育设施应按照幼儿园、小学、初中学校千人学位数不低于40座、80座、40座的标准配置学位。教育设施的用地标准、服务人口规模和配置要求等由市人民政府确定。

1. 建设管理规定

第九条 【建设工程设计方案审核】需要配建教育设施的新建住宅区项目,城乡规划主管部门应当按照规划条件和土地出让合同的要求进行审核。在审批小区建设工程设计方案总平面阶段和核发建设工程规划许可证时，应审核设计方案是否满足国家、本省和本市等相关规划规范要求，住宅区建设单位需同步提交教育行政主管部门对于配建教育设施的总体布局方案和各具体项目建设要求的意见，作为规划审核意见的重要依据。

建设行政主管部门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、本省和本市对中小学、幼儿园设计与建设的规范，且不得违反国家相应的强制性标准。

第十条 【建设工程设计方案变更】住宅区建设单位应当按照规划条件和土地出让合同中规定的配建教育设施的规模、设施标准等设置要求进行建设。未经城乡规划主管部门批准，住宅区建设单位不得擅自缩减或修改配建教育设施规模，不得擅自改变配建教育设施的位置。确需变更的，应当按照法定程序进行。

第十一条 【配建教育设施建设动态监管】建设行政主管部门应当将配建教育设施工程勘察设计、工程质量、施工安全、工程竣工验收等纳入住宅区项目建设的动态监管。

第十二条 【住宅区建设单位的告知义务】经批准预售或现售的项目，住宅区建设单位应当在销售现场对配建教育设施的位置、面积等内容进行公示，并在预售、销售合同中明确配建教育设施的权属，不得作购买房屋赠送学位等虚假宣传。

第十三条 【竣工验收规定】配建教育设施的住宅区项目联合竣工验收时，验收组织单位应当通知教育行政主管部门参加，对配建教育设施的具体位置、面积、功能、建设标准等是否符合验收要求进行审核。

配建教育设施的验收应当与住宅区项目的首次验收同步进行。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, 城乡规划主管部门不予核发规划条件核实,建设行政主管部门不予办理工程竣工验收备案手续。

1. 移交和办证

第十四条 【配建教育设施的权属】配建教育设施属公共教育资源，由住宅区建设单位代建，经验收合格后，无偿移交给辖区政府,由辖区政府统筹并交所在地的教育行政主管部门管理和使用。住宅区建设单位在申请首次登记时应将配建教育设施一并申请确权，但须在首次登记清单或者不动产权证书上注记“用于无偿移交政府相关部门”

禁止将配建教育设施进行分割、转让、出租、抵押或改变用途。

第十五条 【配建教育设施移交程序】住宅区建设单位应当在配建教育设施项目竣工验收合格后30日内，向项目辖区政府提交书面移交报告书和移交材料，并协助办理不动产权登记。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、验收等文件。

接收单位收到住宅区建设单位移交报告书后，应当按照土地出让合同中约定的移交标准，对移交项目完成情况进行核实并书面反馈移交意见，不得以任何理由增设接收条件，并应办理配建教育设施不动产权登记。

配建教育设施符合接收条件的，接收单位与住宅区建设单位应当在30日内办理移交手续，并签订移交协议书。

第十六条 【配建教育设施的管理使用】辖区政府自接收配建教育设施之日起10个工作日内将该设施交由所在地的教育行政主管部门管理和使用。相关部门应提前做好准备工作，及时配备教职员工和教育教学设施、设备，做好经费保障，确保教育设施在移交后一个完整财政年度内投入使用。

教育行政主管部门接管配建教育设施后，应当严格按照国家和省、市的要求，办成公办中小学、公办幼儿园，不得闲置或者挪作他用。

第十七条 【相关费用及安全责任分配】配建教育设施移交前所产生的维护费用及相关安全责任由住宅区建设单位承担，同时还应依法承担配建教育设施在质量保修期内的保修责任和维修费用。

配建教育设施涉及的不动产权登记费用由接收部门负责。移交后的维护费用,由使用和管理部门负责。土地出让合同另有约定的，按合同约定执行。

1. 法律责任

第十八条 【住宅区建设单位行政责任】住宅区建设单位对于配建教育设施项目，具有擅自缩减规模、调整项目位置,或者不按规定时序进行建设、设计方案不符合相关规范要求等违法、违规情形的，国土、规划、教育、建设等行政主管部门应责令其限期改正,并依照相关法律法规对住宅区建设单位进行处罚。

第十九条 【住宅区建设单位民事责任】住宅区建设单位未按时办理配建教育设施移交手续或者擅自转让、出租、抵押或挪作他用的，辖区政府可按照土地合同的约定追究其违约责任。

第二十条 【住宅区建设单位不良行为记录与公布】住宅区建设单位对配建教育设施的建设移交情况，应作为佛山市房地产行业诚信管理的对象。住宅区建设单位违反本办法的不良行为记入该企业的诚信档案，向社会公布。

第二十一条 【政府与部门工作人员责任】市人民政府有关行政主管部门、各区人民政府及其工作人员，在配建教育设施规划、建设的监督、管理过程中，有玩忽职守、滥用职权、徇私舞弊、贪污受贿情形的，由其所在单位或上级主管部门给予行政处分；构成犯罪的，依法追究刑事责任。

1. 附 则

第二十二条 【实施日期】本办法自 年 月 日起施行。

本规定施行前土地出让方案已经审批同意的住宅区项目，其配建教育设施的建设内容及标准按原规划条件及出让规定执行；相应的配建教育设施的权属，按当时的相关规定执行。