附件2

佛山市城镇新建住宅区配建教育设施

管理办法(送审稿条文注释稿)

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。

【释义】本条是关于本办法目的的规定。

由于上位法规缺乏对于配建教育设施管理的相关细则，本次办法的制定就是为规范佛山市城镇新建住宅区配建教育设施建设、管理、移交等行为，实现“可建、可用、可管”的目标，各级政府及相关部门按照《管理办法》的指引，能够使配建教育设施的管理操作流程明确，主体清晰、要求明确、权责清晰。

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。

【释义】本条是关于本办法适用范围和对象的规定。

一、对空间的适用范围，也就是条例适用的地域范围。根据本办法的规定，条例的空间适用范围是“本市行政区域内”。行政区域是一个宪法学上的概念。国家为了实现自己的职能，便于有效管理。要按照一定的原则和程序将其领土分成若干个不同层次的行政区域，并建立各级国家机关。佛山市现设禅城、南海、顺德、高明和三水5个市辖区，32个镇街。本条例作为部门规章，在上述行政区域内具有法律效力。

二、对象的适用范围。本条例所称新建住宅区，是指新建商品房和保障性住宅区。配套套教育设施，包括幼儿园和义务教育阶段普通中小学。

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。

【释义】本条是关于配建教育设施管理办法原则的规定。

配建教育设施要坚持按照"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"的原则，践行教育设施是为社会公众服务的宗旨。

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。

【释义】本条是关于配建教育设施管理体制的规定。

市人民政府及市级各部门负责配建教育设施的组织协调，各区人民政府及区级部门负责各辖区内配建教育设施的具体操作管理。管理体制是加强配建教育设施管理的组织保障。

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。

【释义】本条是关于基础教育设施建设专项规划编制的规定。

根据《广东省人民政府办公厅关于增加幼儿园中小学位和优质教育资源供给的意见》（粤府办〔2017〕67号）的要求，“要依据城镇总体规划，充分衔接控制性详细规划，科学编制未来5年幼儿园和中小学校建设专项规划”， “专项规划以县(市、区)为单位编制，做到一县(市、区)一规划，经地级以上市政府审定后于2018年7月底前报省教育厅备案”。

本条规定强调了基础教育设施规划的法律地位，须与上位规划协调，并应在控规中落实基础教育设施规划的要求。各区必须编制教育设施专项规划，报区政府审批，并报市相关部门备案。

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。

【释义】本条是关于基础教育设施建设专项规划编制的规定。

根据《广东省人民政府办公厅关于增加幼儿园中小学位和优质教育资源供给的意见》（粤府办〔2017〕67号）的要求，“要依据城镇总体规划，充分衔接控制性详细规划，科学编制未来5年幼儿园和中小学校建设专项规划”。

基础教育设施建设专项规划须与城镇总体规划等上位规划协调，并应在控规中落实基础教育设施规划的要求。

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。

【释义】本条是关于土地出让中关于配建教育设施要求的规定。

根据《关于深入推进义务教育均衡优质标准化发展和意见》（粤府办〔2013〕32号）的要求，“教育配套设施建设应纳入控制性详细规划，居住区、小区用地‘招拍挂’时应同时公布教育设施配套规划条件”。

本条明确有配建教育设施的出让土地，须由国土、规划、教育和建设部门，联合制定教育设施的建设标准、位置要求、交付使用条件等，并须土地出让合同中明确配建教育设施的设置要求和产权属于所在地人民政府。

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。

【释义】本条是关于配建教育设施标准的规定。

由于涉及教育设施标准的国家、广东省以及佛山的标准较多，考虑到佛山市教育发达地区，本次办法采用高标准，千人学位指标参照《广东省人民政府办公厅关于增加幼儿园中小学位和优质教育资源供给的意见》（粤府办〔2017〕67号）的要求，“城镇幼儿园、小学、初中学校千人学位数分别不低于40座、80座、40座为标准”， 教育设施的用地标准、服务人口规模和配置要求等应按照佛山市发布的《佛山市公共设施配套标准》来确定。

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。

【释义】本条是关于配建教育设施方案审核的相关规定。

要保证配建教育设施的落实和建设，就要进一步规范规划审查的内容和程序，健全规划决策机制，完善决策程序。本条规定，在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阶段，应审核设计方案是否满足国家、广东和佛山等相关规划规范要求，并应把教育部门的意见作为规划审核意见的重要依据之一。施工图审查阶段，要重点审查教育设施是否满足国家、广东省和佛山市相关建设标准和规定要求。

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。

【释义】本条是关于配建教育设施方案变更的相关规定。

按照《中华人民共和国城乡规划法》的规定，“建设单位应当按照规划条件进行建设；确需变更的，必须向城市、县人民政府城乡规划主管部门提出申请。变更内容不符合控制性详细规划的，城乡规划主管部门不得批准。城市、县人民政府城乡规划主管部门应当及时将依法变更后的规划条件通报同级土地主管部门并公示。建设单位应当及时将依法变更后的规划条件报有关人民政府土地主管部门备案。”

本办法规定不得擅自变更配建教育设施规模、设施标准等设置要求，确需变更的，须按照《中华人民共和国城乡规划法》、《中华人民共和国土地管理法》等执行。

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。

【释义】本条是关于配建教育设施建设质量监督的规定。

按照《广东省人民政府办公厅关于增加幼儿园中小学位和优质教育资源供给的意见》（粤府办〔2017〕67号）的要求，“住房城乡建设部门负责加强教育基础设施配套建设，加强工程质量监管”。

本条要求住房和建设部门负责将配建教育设施的建设质量纳入住宅区整体项目的工程勘察设计、工程质量、施工安全、工程竣工验收等建设过程中，并应进行动态监管

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。

【释义】本条规定住宅区建设单位应在销售合同中对于配建教育设施的告知义务规定。

为了减少日后的纠纷，规定须在商品房买卖合同中增加对配建教育设施权属的约定，防止住房建设单位在房屋销售过程中虚假宣传购买房屋可赠送学位等行为，维护社会公众的合法权益。

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。

【释义】本条是关于配建教育设施竣工验收的相关规定。

按照《广东省人民政府办公厅关于增加幼儿园中小学位和优质教育资源供给的意见》（粤府办〔2017〕67号）的要求，“住房城乡建设部门负责加强教育基础设施配套建设，加强工程质量监管，确保配套设施按照标准同步设计、同步建设、同步验收交付使用。”

本条明确了配建教育设施的竣工验收的程序，并规定配建教育设施的验收必须与开发项目的首次验收同步进行

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。

禁止将配建教育设施进行分割、转让、出租、抵押或改变用途。

【释义】本条是关于配建教育设施权属的相关规定。

为体现配建教育设施的公共属性，本条明确了配建教育设施的属于国有公共资源，由开发单位代建，建成后应无偿移交给所在地人民政府。

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之日起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。

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。

【释义】本条是关于配建教育设施移交程序的规定。

明确应由住宅区建设单位提交移交材料，接收单位应审核是否符合接收条件，符合条件的，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。

【释义】本条是关于配建教育设施后期管理使用的规定。

根据《佛山市发展学前教育第三期行动计划(征求意见稿)》、《佛山市加快幼儿园建设发展实施方案(征求意见稿)(佛教函(2018)92号)精神,新建城镇住宅区配套幼儿园必须举办为公办幼儿园。

本次办法规定教育部门接管配建教育设施后，必须严格按照国家和省的要求，办成公办中小学、公办幼儿园。

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。

【释义】本条是关于配建教育设施建设和管理过程中，相关费用及安全责任分配的规定。

规定了移交前配建教育设施所产生的费用及相关安全责任问题由住宅区建设单位负责，移交后装修施工、日常管理运营使用的费用和责任由使用管理部门负责。

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。

【释义】本条是关于住宅区建设单位行政责任的规定。

住宅区建设单位擅自缩减配套教育设施项目及规模、擅自调整配套教育设施项目位置,或者不按规定时序进行建设、配建教育设施设计方案不符合相关规范要求等违法、违规行为，国土、规划、教育、住建管理等行政主管部门应按照《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》等法规进行行政处罚。

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。

【释义】本条是关于住宅区建设单位民事责任的规定。

对住宅区建设单位未按时完成配建教育设施移交手续或将其转让（产权移交属地政府除外）、出租、抵押或挪作他用的违约行为约定违约责任，属地政府可按土地合同约定追究其违约责任，因履行土地合同发生争议的，按土地出让合同约定可由争议双方协商解决，协商不成的，依法向人民法院起诉。

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。

【释义】本条是关于住宅区建设单位不良行为记录与公布的规定。

通过佛山市房地产行业诚信管理部门利用佛山市房地产行业诚信管理平台，对配建教育设施的建设移交行为进行有效监督，对住宅区建设单位违反本办法的行为作为不良行为记入企业诚信档案。

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。

【释义】本条是关于管理部门违反本办法所应承担的行政和法律责任的规定。

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。

【释义】本条是关于生效日期的规定。

法律的时间效力包括法律从何时起生效、到何时终止效力和法律生效后有无溯及力三个方面。法的生效日期是法的时间效力的重要组成部分，它意味着从某日开始，某种行为要接受法的调整，而且新法的实施日往往是旧法的废止之日，因此法的生效日期有着非常重要的意义。