附件3

**《佛山市城镇新建住宅区配建教育设施管理办法**》**起草说明**

2018年06月

## 项目背景

**（1）符合国家、省市政策，落实上位法规要求。**

根据《广东省人民政府关于加快我省学前教育发展的实施意见》（粤府〔2011〕64号）和《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）的规定，”新建住宅小区配套幼儿园要与小区同步规划、同步建设、同步交付使用。”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。教育配套设施应与项目同步设计、同步建设、同步竣工验收。”

**（2）《暂行办法》有效期满，相关法律法规缺失**

2015年3月17日，佛山市人民政府批准通过了《佛山市城镇新建住宅区配建教育设施管理暂行办法》，但该《暂行办法》与2017年3月27日有效期届满失效，全市新建住宅区配建教育设施缺失法律政策支撑。为确保政策的连续性和民生实事的落实，因此急需将《佛山市城镇住宅区配建教育设施管理办法》纳入立法计划

**（3）解决民生热点问题，立法紧迫性强**

据不完全统计，近年来，全市新建的、居住人口超过1万人的小区超过60个，但新增小学不到10所；居住人口超过5000人的小区超过120个，但新增的幼儿园不到20所。另外，我市新建小区配建 的幼儿园，基本都是民办性质，保教费标准普遍在1500 元/月以上，“入新园贵”的问题普遍，背离了学前教育“公益性、普惠性”要求，成为群众关注的热点问题。为此，已经有人大代表连续3年提出该议案，希望尽快立法解决“学位房”问题。

在佛山市2017年立法项目专家听证会上，17位社会各界专家和佛山法制局工作人员对2017年的立法进程进行商讨。在讨论的28个建议项目中，与会专家意见最一致的莫过于要将《佛山市城镇住宅区配建教育设施管理办法》纳入立法计划。

**（4）与最新的法规政策对接，查漏补缺解决试行阶段的问题**

2015年至今，国家、省、市出台了有关教育设施发展的相关法规、标准和政策，本次办法须与最新的相关法规政策相衔接。

另外，在《暂行办法》实施期间，对于配套教育设施的管理也出现了一些问题，本次办法须结合新出台的相关法规政策等对办法进行梳理完善，并对配建教育设施管理中出现的新问题进行研究并制定和完善相应的条款和内容。

## 起草过程

《管理办法》于2018年5月开始编制 ，2018年5月-6月，市国土资源和城乡规划局将《管理办法》征求各区政府和各部门的意见，并组织多次研讨会。

2018年6月22日佛山市国土资源和城乡规划局对草案进行了社会公示，之后在对公示期间收到的意见进行研究处理并回复，形成审查稿。

下一步将由佛山市国土资源和城乡规划局法制机构进行审核后，提交局领导班子集体讨论。根据各方的建议和意见，市国土规划局对该办法进行了修改和完善，经局法制机构审查和领导班子集体讨论，形成了《管理办法》（送审稿）。

## 起草依据

**（1）法律**

《中华人民共和国教育法》《中华人民共和国义务教育法》《中华人民共和国物权法》《中华人民共和国城乡规划法》《中华人民共和国土地管理法》《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。

**（2）部门规章**

《国务院关于当前学前教育的若干意见》《广东省人民政府办公厅转发教育厅关于深入推进义务教育均衡优质标准化发展意见的通知》（粤府办［2013］32号）《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）。

1. **相关标准和其他参考文件**

《中小学校设计规范》( GB50099-2011 )《托儿所、幼儿园建筑设计规范》(JGJ39-2016)《幼儿园建设标准》(建标175-2016)《广东省义务教育标准化学校标准》《广东省教育厅关于规范化城市(乡镇中心)幼儿园的办园标准》《佛山市城市规划管理技术规定》(2015修订版)《佛山市公共设施配套标准》。

##  指导思想

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、管理等行为，实现“可建、可用、可管”的目标是制定《管理办法》的指导思想。因而，《管理办法》在内容设置上重点解决四方面问题：一是规定哪些住宅必须配建教育设施的义务;二是明确了各相关部门在配建教育设施在建设、管理方面的权责;三是理清配建教育设施规划、建设、移交和使用的程序，使各部门内部的审批程序以及各部门间的工作程序都更加清晰;四是明确配建教育设施的产权问题。

通过上述规定，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、要求清晰、责任清晰。

## 主要内容

（1）第一条明确了办法制定的目的、依据。

（2）第二、三、四条明确了配建教育设施的定义和适用范围，配建教育设施应遵循的原则和配建主体、各管理部门的义务和职责。

（3）第五条和第六条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。

（5）第七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。

（6）第八条规定了配建教育设施的千人标准，教育设施的用地标准、服务人口规模和配置要求等相关标准由市政府公布相关标准确定。

（7）第九和第十条明确了配建教育设施方案审核和变更的程序，规定了配建教育设施的规划审批和施工图审批程序，为保证建成后的教育设施能满足规范要求。

（7）第十一、十二条明确了配建教育设施的建设管理规定，并为了减少日后的权属纠纷，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。

（8）第十三条为竣工验收规定，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。

（9）十四、十五、十六、十七条明确了配建教育设施的移交义务、移交主体、移交程序和移交标准，并明确了配建教育设施移交后，所在地人民政府须交由教育部门办成公办学校、公办幼儿园。

（11）第十八、十九、二十、二十一依法明确了配建教育设施相关处罚办法和需承担的法律责任。

（12）第二十二条提出本办法出台前的配建教育设施，按照当时的法律法规执行。

## 征求意见及意见协调情况

2018年5月，佛山市国土资源和城乡规划局就《办法》（草案初稿）征求市直、各区政府及区部门意见，共收到各部门的51条回复意见，其中采纳41条，解释说明10条。问题主要集中在教育设施的标准、规划审批程序、教育设施的权属、教育设施的移交等方面，针对这些问题进行书面回复和召开会议逐条讨论，其中意见未予以采纳的条款已与各部门进行解释说明。

2018年6月至22日（共10个工作日），佛山市国土资源和城乡规划局对草案进行了社会公示。在公示期间，共收到了5条意见，对5条意见均做了相应的说明。问题主要针对公办教育设施缺乏、千人指标等具体细节内容，针对这些问题进行书面回复，其中意见未予以采纳的条款已进行解释说明。