

# 惠州市住宅项目配套教育设施 建设管理试行办法

(草案)

## 第一章 总 则

**第一条** 为加强住宅项目配套义务教育学校及幼儿园设施建设管理，保证适龄儿童和青少年就近入学，促进教育事业均衡发展，根据《中华人民共和国教育法》《中华人民共和国义务教育法》《中华人民共和国城乡规划法》《中华人民共和国土地管理法》《广东省城乡规划条例》等法律、法规和《广东省人民政府办公厅关于印发广东省城镇小区配套幼儿园治理工作方案的通知》的规定，结合我市实际，制定本办法。

**第二条** 本市行政区域内新建、改建（改造）、扩建的住宅项目配套教育设施的规划、建设、移交和管理适用本办法。

**第三条** 本办法所称住宅项目是指达到居住区、居住小区和居住组团规模的商品住宅、保障性住房项目；配套教育设施是指义务教育中小学和幼儿园的用地及建筑物、构筑物及其附属设施。

**第四条** 本办法所称建设单位是指住宅项目的投资开发单位。

**第五条** 市、县（区）人民政府（管委会）应当将中小学、幼儿园规划建设纳入国民经济和社会发展规划和城乡规划，统筹安排，合理布局，配套建设，以适应教育事业发展需要。

**第六条** 市、县（区）人民政府（管委会）按照“分级管理、分级负责”的原则，负责组织本办法的具体实施。

市、县（区）教育、自然资源、发改、财政、住建、市场监管、城乡执法等有关行政主管部门按照各自职责，共同做好住宅项目配套教育设施的规划、建设、移交和监督管理工作。

## **第二章 规划与用地**

**第七条** 市、县（区）自然资源行政主管部门应当会同发展改革、财政、教育、住建等行政主管部门，依据城镇总体规划 and 土地利用总体规划、国土空间规划，以及行政区域内居住的入学适龄人口的数量、分布状况和城镇化水平等因素编制中小学、幼儿园布点的专项规划，依法定程序批准后纳入控制性详细规划。

经批准的中小学、幼儿园布点专项规划，任何单位和个人不得随意变更。因公共利益确实需要变更的，应当按照法定审批程序批准。

**第八条** 自然资源行政主管部门对新出让的住宅项目用地提出规划条件时，应按照控制性详细规划在所有新出让的住宅项目中明确配套教育设施，出让用地提出规划条件，应当明确配套教育设施的相关要求。

对于需要配建教育设施的住宅项目建设用地，在编制规划设计条件时，应当明确配套教育设施的选址位置、用地规模、建设规模、办学规模、交付使用条件以及无偿移交等相关要求。

**第九条** 对规划设计条件要求配建教育设施的住宅项目，自然资源行政主管部门在招拍挂建设用地时，应当将配建教育设施作为出让条件并予以公告，并在土地使用权出让合同或划拨决定书中予以明确。配建教育设施用地在土地出让时应同步整体划拨给市、县（区）教育行政主管部门。

“三旧”和“棚户区”改造项目，建设单位应将项目范围内配套教育设施用地上的附着物一并拆迁，拆迁补偿费用计入改造项目的成本。

**第十条** 已通过出让或划拨方式取得建设用地但尚未取得建设工程规划许可证的住宅项目，根据惠州市中小学、幼儿园布点专项规划、控制性详细规划和城乡规划管理技术规

定应当增配教育设施的以及住宅项目达到《广东省人民政府办公厅转发省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）和《广东省加强住宅小区配套幼儿园建设和管理工作的指导意见》（粤教基〔2015〕21号）要求的，且达到以下要求的，应当按附录1规定的标准单独增配教育设施，配足本小区所需的学位。由自然资源管理部门按照规划和规范的要求向建设单位重新核定规划设计条件，在核定规划设计条件时，按上述要求增配的教育设施建筑面积可不纳入原项目的计容积率建筑面积，建设单位取得重新核定的规划条件后应当完善用地相关手续，并按重新核定的规划设计条件实施规划管理。

（一）总建筑面积15万平方米以上或1500户（一个标准户建筑面积按100平方米计，下同）以上的小区，必须至少配建1所幼儿园。

（二）总建筑面积30万平方米以上或3000户以上的小区，必须至少配建1所小学。

（三）总建筑面积100万平方米以上或10000户以上的居住区，必须至少独立配建1所中学或九年一贯制学校。

**第十一条** 对于在本办法出台前建设接近尾声或已建成、无法实行计容补偿，且未曾约定其配建的中小学教育设施需移交给政府的住宅项目，该类项目已增配的配套教育设施产权属于建设单位，但建设单位须配合政府要求办学。

以出让方式取得建设用地并已签订移交协议的配套幼儿园应按协议移交；未签订移交协议的，以 2015 年 12 月 31 日（粤教基〔2015〕21 号文发布之日）为节点分类施策：该日之前规划建设的配套幼儿园，市、县（区）政府应根据实际情况确定是否回收，如确定不回收的，应通过实行居民用水用电用气价格、提供财政补助等办法降低办园成本，逐步办成普惠性民办幼儿园；该日之后规划建设的配套幼儿园，市、县（区）政府应采取措施予以回收，如因特殊原因未能回收的，应办成普惠性民办幼儿园。开发商违规将未回收小区配套幼儿园办成高收费民办幼儿园或闲置不用、挪作他用的，市、县（区）政府应采取有效措施限期收回。

**第十二条** 新建住宅小区规模未达到附录 1 规定的配套建设中小学、幼儿园最低标准条件的，应与相邻其它住宅项目联合建设中小学、幼儿园。

（一）若相邻小区的总建筑面积或户数之和达到附录 1 规定的建设标准，相关建设单位应签订合作建设教育配套设施协议，根据小区总建筑面积按比例分摊教育配套设施建设费用。教育配套设施牵头建设单位由自然资源主管部门指定，其余合作建设方应将建设费用预先支付到牵头建设单位的政府监管账户。

建设费用由住建部门测算公布，每三年调整更新一次。具体核算方法详见附录 2。

(二) 若住宅项目附近有教育配套设施建设用地的, 但没有其它住宅项目可合作或合作也达不到附录 1 规定的建设标准, 采取政府部门与建设单位合作的方式, 由自然资源主管部门指定建设单位负责按规划要求建设。住宅项目按附录 1 标准将总建筑面积或户数折算为班级数, 按附录 2 标准及折算班级数比例承担配套建设费用, 不足部分由政府部门承担或协调其它住宅项目建设单位承担。

(三) 若住宅项目附近没有义务教育学校建设用地的, 则由政府部门协调住宅项目单位采取异地建设的方式, 建设单位按附录 1 规定的学校班级设置标准, 将住宅项目总建筑面积或户数折算为班级数, 并按附录 2 标准及折算班级数比例承担配套建设费用。建设单位应将配套建设费用预先支付到政府指定的异地建设教育配套设施监管账户。

**第十三条** 城乡规划确定的中小学、幼儿园建设用地, 任何单位和个人不得侵占或擅自改作他用, 不得在已规划中小学、幼儿园用地上建设与教育无关的建筑物、构筑物和其他设施。

### **第三章 建设与移交**

**第十四条** 达到配建中小学、幼儿园的住宅项目, 应当按照《广东省义务教育标准化学校标准》《托儿所、幼儿园建筑设计规范 (JGJ 39-2016)》及惠州市城乡规划管理技术

规定的要求配建中小学、幼儿园。

**第十五条** 自然资源部门在审查住宅项目建设工程设计方案时，应当按照规划条件和土地使用权出让合同或划拨决定书的要求将教育配套设施设计纳入审查范围，并征求教育行政主管部门对于住宅项目配套教育设施建设工程设计方案的意见。配套教育设施必须符合规定配置标准和要求。

建设单位应当在 30 日内将批准的建设工程设计方案报送教育行政主管部门备案。

**第十六条** 施工图审查机构应当对建设工程的施工图设计文件中配套教育设施建设是否已按规定落实作为必要内容之一予以审查。

**第十七条** 教育行政主管部门在出具住宅项目配套教育设施建设工程设计方案意见时，应当与建设单位签订《配套教育设施建设合同》，明确项目名称、具体位置、用地面积、建筑面积、教学辅助设施（操场、绿化、围墙等）、建设质量标准、建设时间、竣工验收、移交程序及时间、产权归属、违约责任等内容，确保将土地出让合同中的配套教育设施建设各项技术指标和双方责任落实到位。建设中小学的，还应明确地下停车场、游泳池等建设内容的条款。

**第十八条** 教育行政主管部门应根据与建设单位签订的教育设施建设合同，制定接收的教育设施后期配套相关费

用的年度计划报市、县（区）政府（管委会）批准后组织实施。

**第十九条** 住宅项目配套教育设施由建设单位负责建设。建设单位应当按照配套教育设施与住宅项目建设同步规划设计、同步建设、同步竣工验收交付使用的原则建设配套教育设施。分期开发的住宅项目，应当与首期住宅项目同步建成交付使用。住建部门在预售管理过程中，对建设单位按照计划进度完成教育配套设施进行监管。

**第二十条** 住建部门应当牵头会同自然资源、教育、城乡执法等行政主管部门，对新建、改建、扩建住宅项目建设过程监督检查，确保配套教育设施建设的位置、规模、标准符合规划要求。

**第二十一条** 新建、改建、扩建住宅项目配套教育设施建成后，由住建部门联合自然资源、教育等行政主管部门对建设单位组织的竣工验收进行监督。建设工程经竣工验收合格方可交付使用。

配套教育设施未与居住区项目同步建成的，或者建设不符合相关建设设计规划和标准的，自然资源部门不予核发建设工程规划条件核实证明，住建部门不予办理工程竣工验收备案手续。

**第二十二条** 建设单位应根据《配套教育设施建设合同》的约定，将竣工验收合格的配套教育设施无偿移交给教育行

政主管部门，并在竣工验收合格后 30 日内书面通知教育行政主管部门，教育行政主管部门应当在接到书面移交通知书 60 日内办理完成配套教育设施和全部建设资料(包括资产决算资料)的移交手续。教育行政主管部门不得无故拒绝接收。

**第二十三条** 教育行政主管部门在接收配套教育设施后，应当在接收后一年内投入使用，办成公办中小学校、公办幼儿园或普惠性民办幼儿园。

**第二十四条** 建设单位依法承担住宅项目配套教育设施的建筑工程质量保修责任。

#### **第四章 责任追究**

**第二十五条** 建设单位有下列行为之一的，由有关行政主管部门责令限期改正，逾期不改正的，依照有关法规进行处理，并记入企业失信档案向社会公布：

(一) 侵占配套教育设施建设用地、擅自改变用途，或擅自改变用地位置的，由自然资源主管部门负责按规定处理；

(二) 配套教育设施建设标准不符合国家、省、市规定的设计规范和建设标准的，由住建部门、城乡执法部门负责按规定处理；

(三) 不按规定移交配套教育设施的，由住建部门负责按规定处理；

(四) 其他违反有关配套教育设施建设规定的行为，按行政职责由相关行政主管部门处理。

教育、财政、审计部门要按各自职能分工对教育设施配套建设监督检查，确保教育设施配套建设落实到位。对弄虚作假的建设单位，住建部门不得发放建设工程规划核实合格书、不得办理竣工验收备案。

**第二十六条** 教育、发改、自然资源、住建、城乡执法等有关部门的工作人员，在教育配套设施规划、建设、移交和监督管理过程中，有玩忽职守、滥用职权、徇私舞弊、贪污受贿的，由其所在单位或者上级主管机关给予行政处分；构成犯罪的移送司法机关依法追究刑事责任。

## **第五章 附 则**

**第二十七条** 本办法自发布之日起施行，有效期 3 年。

附录：

- 1、住宅小区配套教育设施设置标准
- 2、配套教育设施成本核算标准

附录 1:

## 住宅小区配套教育设施设置标准

	最低设置标准	最少标准 班级数	班级设置计算方法
幼儿园	总建筑面积 15 万平方米；或 1500 户	12	若按总建筑面积计，每 3.75 万 平方米配套幼儿园每年级 1 个 标准班；或按户数计，每 375 户配套幼儿园每年级 1 个标准 班
小学	总建筑面积 30 万平方米；或 3000 户	24	若按总建筑面积计，每 7.5 万 平方米配套小学每年级 1 个标 准班；或按户数计，每 750 户 配套小学每年级 1 个标准班
中学	总建筑面积 100 万平方米；或 10000 户	24	若按总建筑面积计，每 12.5 万 平方米配套中学每年级 1 个标 准班；或按户数计，每 1250 户 配套中学每年级 1 个标准班

- 注：1、幼儿园标准班，每班 30 人；  
2、小学标准班，每班 45 人；  
3、中学标准班，每班 50 人。  
4、若中小学、幼儿园设置的班级数超过表中规定的最少标准班级数的 2 倍，可分设不同中小学、幼儿园。

附录 2:

## 配套教育设施成本核算标准

参照国家《托儿所、幼儿园建筑设计规范(JGJ 39-2016)》《广东省加强住宅小区配套幼儿园建设和管理工作的指导意见》《广东省义务教育标准化学校标准》，住宅项目配套义务教育学校及幼儿园设施建设成本，按以下标准核算：

### 一、幼儿园

标准生均园舍面积为 7 平方米，按 3200 元/平方米建设成本测算，每生校舍成本为 22400 元。

每班按 30 人测算，每班建设成本为 67.2 万元。

### 二、小学

标准生均校舍面积(不含宿舍)不低于 7 平方米，按 3700 元/平方米建设成本测算，每生校舍成本为 25900 元。

每班按 45 人测算，每班建设成本为 116.55 万元。

### 三、中学

标准生均校舍面积(不含宿舍)不低于 9 平方米，按 3800 元/平方米建设成本测算，每生校舍成本为 34200 元。

每班按 50 人测算，每班建设成本为 171 万元。

### 四、九年一贯制学校

标准同“小学”“中学”，分段计算。