

附件：

惠州市自然资源局 惠州市教育局关于 惠州市住宅项目配套教育设施 建设管理办法（试行）

第一章 总 则

第一条 为规范惠州市住宅项目配套教育设施的规划、建设、移交与管理等行为，完善和优化教育资源配置，保障适龄幼儿、儿童和少年就近入学，根据《中华人民共和国教育法》《中华人民共和国城乡规划法》《中华人民共和国土地管理法》《广东省城乡规划条例》等法律法规和广东省相关文件的规定，结合本市实际，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在国有建设用地上的新建商品住宅、保障性住房项目及自建房；配套教育设施是指配套义务教育阶段的普通中小学及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（包括大亚湾开发区管委会、仲恺高新区管委会，下同）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的需要。

第六条 市、县（区）人民政府按照“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、发展改革、财政、住房城乡建设、市场监管、城管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）自然资源主管部门应当会同发展改革、财政、教育、住房城乡建设等主管部门，依据城市（镇）总体规划和土地利用总体规划、国土空间规划，以及根据本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 自然资源主管部门对拟出让的住宅项目用地提出规划设计条件时，应按照控制性详细规划在所有拟出让的

住宅项目用地中明确配套教育设施。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，自然资源主管部门在招拍挂住宅项目用地时，应当将配建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作为出让条件并予以公告，并在国有建设用地使用权出让合同中予以明确。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 规划设计条件要求配建教育设施的住宅项目，其建设单位须按照规划设计条件的要求配建教育设施，建成后的教育设施应无偿移交给教育主管部门。

已取得国有建设用地使用权，但出让合同、规划设计条件等均未要求配建教育设施，且尚未办理规划条件核实的住宅项目用地，由规划许可部门根据整个住宅项目的计容积率建筑面积或户数，并依据附录 1 规定的标准核实其需配建的教育设施。上述住宅项目用地未开发建设的部分，优先按附

录 1 规定的标准用于增配教育设施,配足本小区所需的学位,不足部分,参照本办法第十二条执行。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,建成后的教育设施应无偿移交给教育主管部门。

第十一条 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)人民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)人民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)人民政府应采取有效措施限期收回。

第十二条 规模未达到附录 1 规定的配套建设义务教育学校及幼儿园最低标准条件的新建住宅项目需承担与其居住区人口规模(户数)相适应的配套教育设施建设成本,解决其住宅项目内入学适龄人口的就学学位需求。学位数测算方式详见附录 3。鼓励建设单位以自愿的方式,捐赠配套教

育设施建设费用，有关捐款收取、使用的具体办法由教育部门研究制定。

配套教育设施建设成本由住房城乡建设主管部门测算公布，每三年调整更新一次。具体核算方法详见附录 2。

第十三条 城乡规划确定的中小学、幼儿园用地，任何单位和个人不得侵占或擅自改作他用，不得在已规划的中小学、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 达到配建义务教育学校及幼儿园标准的住宅项目，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）》《广东省教育厅关于规范化城市幼儿园的办园标准（试行）》及《惠州市城乡规划管理技术规定》的要求配建义务教育学校及幼儿园。

已通过出让方式取得建设用地的住宅项目，用地出让时所依据的规划设计条件中明确的配套教育设施用地规模无法满足附录 1 规定设置标准班级数的，可按规划设计条件实施。

第十五条 自然资源主管部门在审查住宅项目建设工程设计方案时，应当按照规划设计条件和国有建设用地使用权出让合同（或土地使用权出让合同）的要求将配套教育设施设计纳入审查范围，并征求教育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》，合同内容应当包括项目名称、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、产权归属为教育部门、违约责任、国有建设用地使用权出让合同（或土地使用权出让合同）中的配套教育设施建设各项技术指标和双方责任。建设义务教育学校的，还应明确地下停车场、游泳池等建设内容的条款。

第十八条 教育主管部门应根据与建设单位签订的《配套教育设施建设合同》，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）人民政府批准后组织实施。

第十九条 配套教育设施属于公共教育资源，由住宅项目建设单位负责代建。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，配套教育设施应当与首期住宅项目同步建成交付使用。住房城乡建设主管部门在预售管理过程中，对建设单位按照计划进度完成配套教育设施进行监管。

第二十条 住房城乡建设主管部门应当牵头会同自然资源、教育、城管执法等主管部门，对新建、改建（改造）、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、标准等符合规划要求。

第二十一条 新建、改建（改造）、扩建住宅项目配套教育设施建成后，由住房城乡建设主管部门联合自然资源、教育等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。

配套教育设施未与住宅项目同步建成的，或者建设不符合相关建设设计规划和标准的，自然资源部门不予发放住宅项目建设工程规划核实合格证，住房城乡建设主管部门不予办理住宅项目竣工验收备案手续。

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主管部门，并在竣工验收合格完成备案之日起 30 日内书面通知教育主管部门，教育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,并与建设单位签订移交协议书,教育主管部门不得无故拒绝接收。

第二十三条 教育主管部门在接收配套教育设施后,应当在移交协议书签订之日起一年内投入使用,办成公办义务教育学校、公办幼儿园或普惠性民办幼儿园。

第二十四条 建设单位依法依规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,依法依规进行处理,并记入企业失信档案向社会公布:

(一)侵占配套教育设施用地、擅自改变用途或用地位的,由自然资源主管部门负责依法依规处理;

(二)配套教育设施建设不符合国家、省、市规定的设计规范和建设标准的,由住房城乡建设主管部门、城管执法主管部门负责依法依规处理;

(三)不按规定移交配套教育设施的,由住房城乡建设主管部门负责依法依规处理;

(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、审计主管部门要按各自职责分工对配套教育设施建设监督检查,确保配套教育设施建设落实到位。对弄虚作假

假的建设单位，自然资源部门不予发放建设工程规划核实合格证、住房城乡建设主管部门不予办理竣工验收备案手续。

第二十六条 教育、发展改革、自然资源、住房城乡建设、城管执法等有关主管部门的工作人员，在配套教育设施规划、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部门给予行政处分；构成犯罪的移送司法机关依法追究刑事责任。

第二十七条 凡在本市（以县、区为单位）范围内，投资房地产项目，其配套教育设施未按合同约定或规定按期建设或交付使用的，暂停同类房产项目开发报建、预售等各项工作。

第五章 附 则

第二十八条 本办法由市自然资源局负责解释。

第二十九条 本办法自2021年3月1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、配套教育设施建设成本核算标准
- 3、学位数测算标准

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	计容积率建筑面积 16.5 万平方米；或 1500 户	9	若按计容积率建筑面积计，每 5.5 万平方米配套幼儿园每年级 1 个标准班；或按户数计，每 500 户配套幼儿园每年级 1 个标准班
小学	计容积率建筑面积 33 万平方米；或 3000 户	24	若按计容积率建筑面积计，每 8.25 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	计容积率建筑面积 110 万平方米；或 10000 户	24	若按计容积率建筑面积计，每 13.75 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、若幼儿园达到 18 个班，应分设不同幼儿园；若小学、初中达到 48 个班，应分设不同小学和初中。

备注：设置标准依据文件：《城市居住区规划设计标准》《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)《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)《惠州市城乡管理技术规定》。

附录 2:

配套教育设施建设成本核算标准

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

标准生均园舍建筑面积不低于 11.5 平方米，按 3200 元/平方米建设成本测算，每生园舍成本为 36800 元。

每班按 30 人测算，每班建设成本为 110.4 万元。

二、小学

标准生均校舍建筑面积（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

标准生均校舍建筑面积（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。

附录 3:

学位测算标准

根据《广东省人民政府办公厅关于增加幼儿园中小学学位和优质教育资源供给的意见》(粤府办[2017]67号)提出的“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”的要求,按照以下标准测算住宅项目内适龄就学人口所需学位数:

一、幼儿园

学位数=住宅项目计容积率建筑面积/110*3.3/1000*40

二、小学

学位数=住宅项目计容积率建筑面积/110*3.3/1000*80

三、初中

学位数=住宅项目计容积率建筑面积/110*3.3/1000*40

注:住宅项目计容积率建筑面积单位为平方米,一个标准户建筑面积按 110 平方米计,每户按 3.3 人计。