三亚市人民政府关于

印发《三亚市城市新建住宅区配建幼儿园管理办法》的通知

三府规〔2020〕13 号

各区人民政府，育才生态区管委会，市各有关单位：

《三亚市城市新建住宅区配建幼儿园管理办法》经七届市政府第 98 次常务会议审议通过，现印发给你们，请认真贯彻执行。

三亚市人民政府

2020 年 8 月 5 日

（此件主动公开）

三亚市城市新建住宅区配建幼儿园管理办法

第一章 总则

第一条　为了规范三亚市城市新建住宅区配建幼儿园的规划、建设、移交与管理等行为，完善学前教育公共服务设施配套，根据《中华人民共和国教育法》《中华人民共和国城乡规划法》《中共中央国务院关于学前教育深化改革规范发展的若干意见》《海南省人民政府关于加强新建住宅小区配套公共服务设施建设管理的意见》（琼府〔2017〕96 号）等有关法律法规和政策，结合本市实际，制定本办法。

第二条　本市行政区域内新建住宅区配建幼儿园的规划、建设、移交与管理等行为，适用本办法。

本办法所称新建住宅区是指在国有建设用地上的新建商品房、保障性住房等住宅区，包括棚户区改造项目的住宅区。

本办法所称新建住宅区建设单位，包括商品房开发企业，履行保障性住房建设责任的单位等。

本办法所指配建幼儿园，不包括配建托儿所、早教中心等其他教育用房。

第三条　新建住宅区配建幼儿园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，办成公办幼儿园或委托办成普惠性民办幼儿园。

第四条　市人民政府负责组织协调本办法的实施，各区人民政府负责本办法的具体落实，为新建住宅区配建幼儿园提供政策支持。

市财政、住房城乡建设、综合行政执法、自然资源和规划、教育、旅游文体、卫生与健康、商务、国资委、市场监管、人力资源和社会保障等有关主管部门以及各区人民政府、育才生态区管委会、现代服务业产业园管委会和其他具有独立审批权的法定机构，应当依法履行各自职责，建立健全执法合作、信息共享等部门联动机制，共同配合做好新建住宅区配建幼儿园的规划、建设、移交与管理工作。

第二章 规划和用地

第五条　市教育主管部门应当会同市自然资源和规划等有关主管部门，根据本行政区域内居住的适龄儿童数量和分布状况，以及城镇化水平等因素，牵头组织编制学前教育设施专项规划。配建幼儿园的用地标准、服务人口规模、配置要求等应当符合学前教育设施专项规划和海南省相关文件规定。

学前教育设施专项规划的编制要以国土空间规划为依据，实现专项规划与国土空间总体规划、控制性详细规划等规划相衔接。

学前教育设施专项规划编制中，应当科学测算学位需求，并按照幼儿园学校每千人学位数不低于 40 座的标准配置学位。

学前教育设施专项规划在报送市人民政府审议之前，应当组织专家评审，并将基础教育设施专项规划草案公示 30 日以上，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。

任何单位和个人不得擅自变更学前教育设施专项规划。确需变更的，应按照原编制程序进行报批与备案。

第六条　市自然资源和规划主管部门应当在控制性详细规划或者地块开发导则中，按照学前教育设施专项规划落实幼儿园的选址位置、用地规模、建设规模等要求，并书面征求市教育主管部门的意见。反馈意见存在较大分歧的，由市自然资源主管部门组织提请市人民政府进行协调。

对于需要建设配建幼儿园的新建住宅区地块，市自然资源和规划主管部门在供地前应当征求市教育等有关主管部门的意见，将配建幼儿园作为土地供应条件纳入供地方案，并在国有建设用地使用权出让合同或者国有建设用地划拨决定书中载明；按照规划条件和国有建设用地使用权出让合同或者国有建设用地划拨决定书载明的内容对建设工程设计方案进行审核；按照工程规划许可内容进行规划核实验收；配合办理幼儿园移交管理相关手续。

在国有建设用地使用权出让合同或者国有建设用地划拨决定书中，应当载明新建住宅区建设单位应承担的配建幼儿园建设和移交义务、配建幼儿园的权属、配建幼儿园建设相关要求及法律责任等事项。

第三章 建设和监管

第七条　市教育主管部门负责对每宗住宅宗地幼儿园配建的建设时序、移交标准等配建要求予以审核；对配建幼儿园的总体布局方案、单体方案和各具体项目建设要求提出意见，并配合新建住宅区配建幼儿园验收，做好相关移交管理工作。

第八条　市自然资源和规划主管部门在审批新建住宅区建设工程设计方案时，应当审核设计方案是否满足国家、本省和本市相关规划规范要求。新建住宅区建设单位在办理建设工程规划许可时，将辖区教育主管部门对于其中配建幼儿园的总体布局方案、单体方案和各具体项目建设要求的意见，作为规划许可的重要依据。

第九条　市住房城乡建设主管部门对本行政区域内的施工图审查机构实施监督管理，施工图审查机构在审查新建住宅区建设单位申报的施工图时，应当审核配建幼儿园的施工图设计文件是否满足国家、本省和本市对幼儿园设计与建设的规范。

应当将配建幼儿园的工程勘察设计、工程质量、施工安全、工程竣工验收等方面纳入新建住宅区项目建设的动态监管。

第十条　新建住宅区建设单位应当按照规划条件和国有建设用地使用权出让合同或者国有建设用地划拨决定书所载明的配建幼儿园要求进行建设。

第十一条　对于分期建设的新建住宅区，配建幼儿园的验收应当与新建住宅区项目的首期验收同步进行。配建幼儿园未同步建成的、建设不符合建设工程规划许可要求的，市自然资源主管部门对该项目不予通过规划条件核实、不予办理不动产登记相关业务，市住房城乡建设主管部门不予办理工程竣工验收备案手续。

配建幼儿园的新建住宅区项目应当办理联合竣工验收，组织验收单位应当通知辖区教育主管部门参加，对配建幼儿园的具体位置、面积、功能、建设标准等方面是否符合要求进行审核。

第四章 移交和管理

第十二条　在国有建设用地使用权出让合同或者国有建设用地划拨决定书中明确由新建住宅区建设单位承担配建幼儿园建设和移交义务的，配建幼儿园应安装永久通水、通电、通燃气并以毛坯房移交，并经经验收合格后，由新建住宅区建设单位办理房屋登记，再由新建住宅区建设单位将幼儿园的不动产权无偿移交给辖区教育主管部门接收，并协助接收单位办理不动产权登记手续。

第十三条　新建住宅区配建幼儿园属于公共教育资源，由新建住宅区建设单位建设。新建住宅区建设单位应在土地划拨、出让手续的初始登记阶段，将配建幼儿园的建设地块独立分割办证。

第十四条　新建住宅区建设单位应当在配建幼儿园项目竣工验收合格并完成备案之日起 30 日内，向接收单位提交书面移交报告书和移交材料。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、备案等文件。

接收单位在收到新建住宅区建设单位的移交报告书和移交材料之日起 30 日内，应当按照国有建设用地使用权出让合同或者国有建设用地划拨决定书明确的移交标准，对移交项目完成情况进行核实并出具接收意见，不得增设接收条件。

经核实符合约定接收标准的，接收单位应当在出具同意接收意见之日起 30 日内，与新建住宅区建设单位办理配建幼儿园移交手续，签订移交协议书。

由接收单位统筹办理配建幼儿园移交后的不动产权登记手续，市自然资源和规划局按国有土地二级市场管理的相关规定办理移交变更登记手续。

第十五条　辖区教育主管部门接管配建幼儿园后，应当严格按照国家和省、市的有关要求，并结合我市实际办成公办幼儿园或委托办成普惠性民办幼儿园，不得办成营利性幼儿园，做好经费保障，原则上配建幼儿园在移交协议书签订之日起两年内投入使用，不得闲置或者擅自挪作他用。

第十六条　需要移交的新建住宅区配建幼儿园，在移交前及移交后质量保修期内的安全责任及相关维修费用由新建住宅区建设单位承担；移交后质量保修期外的维修责任和维护费用由接收单位承担。

教育主管部门接收配建幼儿园并办理产权登记所产生的税收和相关费用按税法相关规定执行。

国有建设用地使用权出让合同或者国有建设用地划拨决定书另有明确的，按载明的内容执行。

第十七条　经批准预售或者现售的新建住宅区项目，新建住宅区建设单位应当在销售现场对配建幼儿园的位置、面积、权属等内容进行公示，接受公众监督。但在房屋销售过程中，不得做购买房屋可以赠送学位等虚假宣传。

第五章 法律责任

第十八条　行政机关工作人员及相关责任人违反本办法规定，在城镇新建住宅区配建幼儿园的规划、建设、移交和管理工作中存在玩忽职守、滥用职权、徇私舞弊等情形的，应当依法追究法律责任，构成犯罪的，由司法机关依法追究刑事责任。

第十九条　新建住宅区建设单位有下列情形之一的，由市自然资源和规划、市住房城乡建设、市教育等主管部门按照各自职责分工责令限期改正，并依据相关法律法规对新建住宅区建设单位进行处罚，同时追究相关合同违约责任：

（一）不按照相关规划、建设工程设计方案建设配建幼儿园的；

（二）建成的配建幼儿园不符合相关建设标准的；

（三）不按照相关规定、约定移交配建幼儿园的。

第二十条　新建住宅区建设单位对配建幼儿园的建设和移交情况，作为三亚市房地产行业诚信管理的内容。市住房城乡建设主管部门将新建住宅区建设单位违反本办法的行为作为不良行为记入该企业的诚信档案，通报给相关主管部门，并向社会公布。

第六章 附则

第二十一条　本市具有独立审批权的崖州湾科技城管理局、中央商务区管理局等法定机构，参照本办法执行。

第二十二条　本办法由市自然资源和规划局负责解释。

第二十三条　本办法自 2020 年 8 月 6 日起施行，有效期至 2025 年 8 月 5 日。