法制办已审核

启政规[2020] 号

启东市居住区配套幼儿园规划建设及

管理使用办法

第一条 为合理配置学前教育资源，规范居住区配套幼儿园规划建设和管理使用，根据《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》（中发〔2018〕39号）、《江苏省学前教育条例》、《南通市居住区配套建设幼儿园管理实施办法》和《关于加快我市学前教育改革发展的实施方案》（启办发〔2020〕5号）等有关规定，结合我市实际，制定本办法。

第二条 本市行政区域内居住区配套幼儿园的规划、建设、管理和使用，适用本办法。

本办法所称居住区配套幼儿园，是指在商品住宅小区开发、政府投融资建设保障性住房或者安置房（含棚户区改造）等建设中，按规划要求配套建设的幼儿园。

第三条 市政府统筹协调居住区配套幼儿园的规划、建设、使用和管理工作。

第四条 教育行政部门负责会同自然资源和规划部门根据国土空间规划、城镇发展、人口增长和学前教育发展实际，编制幼儿园设施布点专项规划；负责会同自然资源和规划部门严格审查住宅小区配套幼儿园布局、位置和具体建设指标；参与配建幼儿园的设计管理工作和住建部门组织的幼儿园竣工验收，做好住宅小区配套幼儿园的接收、管理和使用等工作。

第五条 自然资源和规划部门配合编制、修订配建幼儿园布局专项规划和土地供应工作。在组织编制或者修改控制性详细规划时，应当结合幼儿园设施布点专项规划将居住区配建幼儿园合理纳入规划之中，并明确需配建幼儿园的用地面积、班级规模等要求。出具规划条件时，明确配套幼儿园的建设要求等内容。对需配套建设幼儿园的地块，应当将配套幼儿园建设布局规划的有关内容纳入土地招拍挂建设项目成本，并在国有建设用地使用权划拨决定书或者出让合同中明确配套幼儿园的用地面积、建设要求、建设期限、建成后的产权归属、管理使用单位、交付方式、监管要求等内容。

第六条 住建部门对配套幼儿园的建筑设计、施工建设、验收、移交进行监管落实，并加强工程质量监督，督促开发建设单位确保配套幼儿园的建筑质量。

第七条 行政审批部门负责配建幼儿园涉及到的行政审批工作。在审核施工许可时，要严格审查配套幼儿园的建设情况，对不符合建设条件的，不予核发建筑工程施工许可证。对存在配套幼儿园未按要求建设、缓建、缩建、停建、不建的，在整改到位前不予办理竣工验收备案。

第八条 城市管理部门应当加强配套幼儿园建设过程中的日常巡查，对未按规划许可要求进行建设的，按有关法律法规及时查处。

第九条 发展改革、财政等其他部门按照各自职责，配合做好配建幼儿园规划、建设、管理及使用相关工作。

各区镇政府和各园区管委会要依据居住区配套幼儿园规划建设要求，配套相应规模的幼儿园。本着“统一规划、统一标准、统一建设、统一管理”的原则，按照“正视历史、衔接现在、着眼未来”的科学态度，加强居住区配套幼儿园的规划、建设、管理和使用工作。

第十条 按照“谁开发，谁配建”原则，开发建设单位是居住区配套幼儿园建设的责任主体，负责配建幼儿园。建设单位分期建设的居住小区，其用地范围内安排有配套幼儿园项目的，配套幼儿园应当与首期项目同步规划、同步设计、同步建设、同步验收和同步交付使用。

第十一条 规划配套幼儿园用地一经确定，任何单位和个人不得侵占或者擅自变更。确需调整的，应按法定程序调整相关规划，并经教育、自然资源和规划等部门审查同意后报市政府批准，调整后的规划用地面积不得少于原有面积。

第十二条 对因城市建设改造确需征收或者占用幼儿园的，必须经教育部门同意后，按照先建后拆的原则，依据幼儿园设施布点专项规划就近易地重建，不得影响或者中断正常教学工作。

第十三条 配套幼儿园设置标准：规模按3.2人/户统计；生源千人指标为36幼儿/千人；班额为30幼儿/班，不足一个班的按一班计算；规划用地为不低于15㎡/生；建筑面积为不低于9㎡/生。

新建幼儿园宜按以下规模设置：9班（3轨）地上建筑面积不低于4100平方米、**地下建筑面积（含**人防工程**）**不低于1500平方米，12班（4轨）地上建筑面积不低于5200平方米、**地下建筑面积（含**人防工程**）**建筑面积不低于1800平方米，15班（5轨）建筑面积不低于6500平方米、**地下建筑面积（含**人防工程**）**建筑面积不低于2100平方米，18班（6轨）建筑面积不低于7800平方米、**地下建筑面积（含**人防工程**）**建筑面积不低于2400平方米。

第十四条 按照节约集约土地利用原则，由政府统筹科学布局幼儿园配套规划建设，分别按以下规定执行：

（一）对2020年12月1日以后新出让土地建设住宅区的，配套幼儿园原则上不再由开发建设单位自建，开发建设单位均需按相关标准缴纳相应的配套建设费用，实行缴费代建；

（二）对于大型住宅区项目（项目用地一般在500亩以上的）开发建设单位申请直接配建的，各区镇政府会同市教体局、市自规局研究并报市政府同意，可由开发建设单位与土地所在地区镇政府签订配建协议，按照省优质幼儿园标准，采取“交钥匙工程”方式无偿移交给政府，包括土地、建筑物、设施设备（含教学、生活所需的设施设备）等。

（三）对于平台公司开发的安置房，按配套标准规模达到3轨以上的（含3轨），要直接配建幼儿园，并按“交钥匙工程"方式（详见第2条）实施。规模未达到3轨的，也实行缴费代建。

第十五条 新出让土地建设住宅区的，开发建设单位应按规划居住人口及幼儿园配套标准，根据幼儿园建设的土地成本和建造成本缴纳相应的配套建设费用。

土地成本以该地块土地购买价为依据；建造成本全市统一按幼儿园地上建筑面积5000元／㎡，人防工程建筑面积5000元／㎡执行；设施设备缴费暂按3轨制365万元、4轨制430万元、5轨制495万元、6轨制560万元标准来执行（介于定轨之间的就高不就低）。

建造成本根据市场行情，动态调整。配套建设费用由市财政统收统管，并根据发展需求做好与镇级建设经费结算，专项用于配套幼儿园建设，财政、审计等部门应加强对资金使用情况的监督和检查。

第十六条 土地出让时，各区镇政府要明确开发建设单位应缴纳幼儿园配套建设费用，并在土地出让挂牌公告中予以明确。在土地出让合同中，自然资源主管部门委托自然资源所在区镇政府与土地竞得人签订配套幼儿园缴费、建设协议，缴费标准、配建方式及时间节点，由教体局明确并作为土地出让合同附件使用。

由开发单位自建幼儿园的，挂牌公告拟定前，市教体局应同步明确该住宅项目需配建幼儿园的用地、建筑规模、缴费标准。

在土地成交后，所在区镇政府应与开发建设单位签订配套幼儿园建设缴费协议，明确约定双方的权利与义务（缴费协议需进一步明确缴费标准、配建方式及时间节点，且应经教体局同意）。协议和缴费凭证应作为办理土地使用权证规划许可、施工许可、竣工验收等申办材料的附件。

第十七条 市教体局需会同自规局、住建局等行政主管部门和各区镇政府，根据国土空间规划、控制性详细规划和教育布局专项规划，对住宅区配套幼儿园的选址布点、用地规模和建设规模进行核定并预留。根据住宅区建设情况、入学需求情况有序推进幼儿园建设。各区镇政府应在土地出让前对幼儿园拟选校址开展风险评估。

市自规局应根据规划要求，在国有土地使用权招标、拍卖、挂牌出让时同步划拨教育用地，给予单独办证，任何单位和个人不得擅自变更。

市教体局应指导并参与住宅区配套幼儿园建设的方案设计，并监督配建协议及缴费协议的签署，定期向规划、住建等部门通报协议执行情况。

住建部门应加强对住宅区配套幼儿园建设的监督检查力度，督促参建各方确保建设的质量。

各区镇政府所建的配套教育设施项目均作为国有教育资产。

第十八条 对住宅区配套的幼儿园应与住宅区同步规划、同步实施、同步交付使用。

（一）采用直接配建方式的项目，开发单位应将配建幼儿园方案与项目规划设计方案一并上报规划部门，否则市自规局不得审核规划设计方案，行政审批局不得发放该项目的建设工程规划许可证和施工许可证。配建的幼儿园已完成规划设计方案报审但未按配建协议开工、竣工、移交的，行政审批局停止发放该项目的任何建筑的规划许可证和施工许可证。以上情形下，工程监督部门（规划、住建人防、生态环境、气象等）均不得参加该项目已开工单体建筑的中期验收和竣工验收；发生以上情形时，市教体局应及时将违规信息书面推送至工程监督部门，停止该项目已开工单体建筑的中期验收和竣工验收；行政审批部门不得发放预售证、销售证，产权登记部门不得进行建筑物初始登记。

(二)采用缴费代建方式的项目，未签订缴费协议的，以及已经签订缴费协议，但尚未按协议缴清费用的，行政审批局不得发放该项目的建设工程规划许可证和施工许可证；工程监督部门（规划、住建人防、生态环境、气象等）均不得参加该项目已开工单体建筑的中期验收和竣工验收；发生以上情形时，市教体局应及时将违规信息书面推送至市住建局，停止该项目已开工单体建筑的中期验收和竣工验收；行政审批部门不得办理综合验收、发放预售证、销售证；市不动产登记部门不得进行建筑物初始登记。

第十九条 原有居住小区没有规划配套幼儿园或规划不足的，要根据相关配建标准，通过补建、改建或就近新建、置换、购置等方式予以解决。

本办法出台前已建成的居住区配套幼儿园（以竣工验收备案时间为准），严格执行相关文件精神，按照“一事一议”“一园一案”的整改措施，办成公办幼儿园或委托办成普惠性民办幼儿园。

第二十条 本办法由市教育体育局牵头负责解释，自2020年 月 日起施行。

本办法施行期间，国家、省及南通市对居住区配套幼儿园建设管理有新规定的，从其规定。