



东莞市新建改建居住区配套教育设施 规划建设管理办法

(2018年2月12日东莞市人民政府令第148号公布 自
2018年4月1日起施行)

第一章 总则

第一条 为了规范新建、改建居住区配套教育设施的规划、建设、移交与管理工作，完善教育设施布局，优化教育资源配置，满足常住适龄儿童、少年入学需求，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》等法律法规，结合本市实际，制定本办法。

第二条 本市行政区域内新建、改建居住区配套教育设施的规划、建设、移交与管理，适用本办法。

本办法所称新建、改建居住区，包括新建、改建的商品房和保障性住房小区；本办法所称配套教育设施，包括公办或普惠性民办幼儿园和义务教育阶段普通中小学校；本办法所称居住区建设单位，包括商品房小区开发企业、保障性住房小区建设责任主体。



第三条 新建、改建居住区配套教育设施工作应当坚持政府主导、统一规划、合理布局、规范建设、及时移交、公益办学的原则，办成公办或普惠性民办幼儿园、义务教育阶段普通中小学校。

第四条 市人民政府、园区管委会、镇人民政府（街道办事处）按照“分级管理、分工负责”的原则组织实施本办法。

市教育、城乡规划、国土资源、住房和城乡建设等行政主管部门应当根据各自职责以及本办法有关规定，建立健全执法合作、信息共享等联动机制，依法做好新建、改建居住区配套教育设施的规划、建设、移交与管理工作。

市发展和改革委员会、城市综合管理、工商、人民防空、税务、财政、审计、监察等其他行政主管部门应当依法做好相关协助工作。

第五条 市人民政府教育督导机构应当对新建、改建居住区配套教育设施规划、建设、移交与管理工作的开展情况进行督导，建立健全配套教育设施工作专项公示制度。

第二章 规划与用地

第六条 各园区管委会、镇人民政府（街道办事处）应当根据行政区域内常住适龄儿童、少年的数量和分布状况，以及城镇



化发展水平等因素，编制基础教育设施专项规划，报市人民政府批准。

基础教育设施专项规划应当对新建、改建居住区配套教育设施的建设义务主体、选址位置、用地规模、建设规模、设置标准与建设进度等提出明确要求。

市教育行政主管部门应当会同市城乡规划行政主管部门，制定基础教育设施专项规划编制具体要求，指导各园区管委会、镇人民政府（街道办事处）基础教育设施专项规划的编制。

第七条 基础教育设施专项规划报送市人民政府批准前，各园区管委会、镇人民政府（街道办事处）应当将基础教育设施专项规划草案通过报刊、信息网络或者其他媒介进行公示，公示时间不得少于三十日，并采取论证会、听证会或者其他方式征求专家和公众的意见。

第八条 各园区管委会、镇人民政府（街道办事处）应当定期对基础教育设施专项规划实施情况进行评估，及时对经评估不合格的或不适应发展需要的基础教育设施专项规划进行修改，并按照原编制程序进行报批。



第九条 各园区管委会、镇人民政府（街道办事处）编制或者修改城乡总体规划、土地利用总体规划和控制性详细规划时，应当在其中落实基础教育设施专项规划的相关内容。

各园区管委会、镇人民政府（街道办事处）应当依照控制性详细规划的规定，对基础教育设施用地采取相应的保护措施。

第十条 控制性详细规划中有关新建、改建居住区配套教育设施用地的规划安排一经生效，不得擅自变更；确需变更的，应当先行修改基础教育设施专项规划，再按照控制性详细规划的编制程序对控制性详细规划进行修改，或者对基础教育设施专项规划及控制性详细规划进行同步修改、同步报批。

第十一条 新建、改建居住区用地为划拨的，其规划用地范围内的配套教育设施用地与该居住区项目宗地一并划拨。

新建、改建居住区用地为出让的，其规划用地范围内的配套教育设施用地与该居住区项目宗地一并出让，各园区管委会、镇人民政府（街道办事处）和市土地储备中心应当根据宗地规划要素、配套教育设施的土地成本等向市国土资源行政主管部门合理申报委托交易总价，市国土资源行政主管部门评估后按照本市建设用地供应与开发利用相关程序报市人民政府批准。



第十二条 对于需要建设配套教育设施的新建、改建居住区项目，市城乡规划行政主管部门提供项目宗地规划条件时，应当包含对居住区项目建设单位的配建要求。

不具备单独建设配套建设教育设施条件的新建、改建居住区项目，市城乡规划行政主管部门应当按照基础教育设施专项规划中确定的教育设施建设整合方案，将居住区项目建设单位所应履行的代建义务或所需承担的相关费用列入规划条件。

市国土资源行政主管部门组织新建、改建居住项目土地出让时，应当将规划条件所确定的配套教育设施建设要求作为出让条件对外公告。

第十三条 新建、改建居住区配套教育设施的用地标准和服务人口规模应当按照法律、法规的有关规定及相关技术标准确定。

第十四条 新建、改建居住区项目建设单位应当在取得居住区项目土地使用权划拨批准文件或签订国有土地使用权出让合同前，与居住区项目所在地园区管委会、镇人民政府（街道办事处）签订配套教育设施履约监管协议。

配套教育设施履约监管协议格式由市教育行政主管部门负责起草，协议应当明确居住区建设单位所应履行的配套教育设施



建设、装修与移交义务或所需承担的相关费用，以及违约责任等内容。

第十五条 新建、改建居住区配套教育设施用地周边区域的规划与建设应当符合国家有关规定，不得影响师生健康，不得妨碍学校的正常教学秩序。

第十六条 任何单位和个人不得侵占、破坏新建、改建居住区配套教育设施用地。

现有或者规划配套教育设施用地范围内不得兴建与教育无关的永久性建筑物、构筑物以及其他设施。

因城市基础设施建设、国家重点工程项目和教育用地调整需要，确需占用配套教育设施或者改变用地性质的，应当经市教育、城乡规划、国土资源等行政主管部门同意后报市人民政府批准，并根据保障教育用地需求的原则，补偿不少于原有办学规模的配套教育设施用地。

第三章 建设与移交

第十七条 由居住区建设单位建设的配套教育设施，应当与新建、改建居住区项目同步设计、同步建设、同步验收、同步交付使用。分期开发的新建、改建居住区项目，配套教育设施应当与第一期居住区项目同步建成交付使用。



第十八条 市住房和城乡建设行政主管部门应当将配套教育设施的建设纳入新建、改建居住区项目工程勘察设计、招标投标、质量监督、安全生产、建筑节能、工程竣工验收等建设全过程动态监管。

第十九条 应当建设配套教育设施的新建、改建居住区项目，其工程设计方案应当符合园区管委会、镇人民政府（街道办事处）基础教育设施专项规划和控制性详细规划中有关配套教育设施建设的规定。

第二十条 经批准的新建、改建居住区建设工程设计方案中，有关配套教育设施的内容需要变更的，居住区建设单位应当报市城乡规划行政主管部门核准。

对已经办理商品房预售许可证的新建、改建居住区项目，原则上不得申请变更；确需变更的，居住区建设单位应当在申请变更前以变更公示、签名等方式征求已售房屋购房人的意见，取得已售房屋购房人的同意或者与其达成补偿、赔偿协议。

第二十一条 新建、改建居住区配套教育设施建成后，由市城乡规划、住房和城乡建设、教育等行政主管部门按照各自职能分别进行专项验收或联合验收。



配套教育设施未与居住区项目同步建成，未按照土地出让规划条件或建设工程设计方案要求建设，或者不符合相关建设设计规范 and 标准的，市城乡规划行政主管部门不予核发建设工程规划条件核实证明，市住房和城乡建设行政主管部门不予办理工程竣工验收备案手续。

第二十二条 新建、改建居住区的配套教育设施属国有公共教育资源。配套教育设施建成后，配套教育设施建设单位应当无偿将配套教育设施的不动产权利移交园区管委会、镇人民政府（街道办事处）。

居住区建设单位不得将应当移交给园区管委会、镇人民政府（街道办事处）的配套教育设施转让他人，或者进行分割、出租、抵押、改变用途等活动。

第二十三条 新建、改建居住区的配套教育设施竣工验收备案完成后三十个工作日内，配套教育设施建设单位应当按照配套教育设施履约监管协议以及有关规定办理配套教育设施和档案资料移交手续。

接收新建、改建居住区配套教育设施的园区管委会、镇人民政府（街道办事处）不得在约定的交付标准外增加接收条件。移



交手续完成后，各园区管委会、镇人民政府（街道办事处）应当及时组织办学，市教育等行政主管部门应当予以指导与协助。

第二十四条 新建、改建居住区配套教育设施启用后，应当按照教育用途进行使用，不得闲置或者挪作他用。确因特殊情况需要改变用途的，应当征得市教育行政主管部门的同意，并报市国土资源、城乡规划行政主管部门批准，同时应当采取措施，保障正常教学活动。

第二十五条 新建、改建居住区配套教育设施移交前所产生的建设等费用与相关安全责任，由配套教育设施建设单位承担；相关工程质量保修期内的质量保修责任与相关维修费用，由配套教育设施施工单位承担。

新建、改建居住区配套教育设施移交所产生的应当由接收方缴纳的税费，以及移交后的装修施工、日常管理运营使用所产生的费用与相关安全责任，由接收配套教育设施的园区管委会、镇人民政府（街道办事处）承担。

前两款内容在配套教育设施履约监管协议中另有约定的，按照配套教育设施履约监管协议的约定执行。

第二十六条 应当建设配套教育设施的新建、改建居住区项目，居住区建设单位应当在进行房屋销售时将经批准的建设工程



设计方案，以及配套教育设施的建设和移交等有关情况张贴在预售现场或者现售现场，接受公众监督。

居住区建设单位可以在房屋预售合同或现售合同中明确配套教育设施的有关情况，但在房屋销售过程中，不得虚假宣传购买房屋可赠送学位等内容。

第四章 法律责任

第二十七条 有关行政主管部门、各园区管委会、镇人民政府（街道办事处）及其工作人员在新建、改建居住区配套教育设施规划、建设、移交与管理工作中有玩忽职守、滥用职权行为的，由所在单位或者上级主管部门、监察机关责令改正，对有关负责人和直接责任人依法给予行政处分；构成犯罪的，依法追究刑事责任。

第二十八条 违反本办法第十六条、第二十四条规定，侵占、破坏新建、改建居住区配套教育设施用地，擅自改变配套教育设施用地性质，或者擅自改变配套教育设施用途的，由有关行政主管部门责令限期改正；造成损失的，依法承担赔偿责任；构成犯罪的，依法追究刑事责任。

第二十九条 配套教育设施建设、勘察、设计、施工等单位违反本办法规定，受到行政处罚或者无正当理由拒不执行行政处

罚决定的，有关行政主管部门应当及时将相关行政处罚信息上传到市企业信用信息公示系统，由市工商行政主管部门予以归集并公示。

第五章 附则

第三十条 对在本办法生效前已建或者在建的居住区配套幼儿园，应当按照有关规定开展专项整改；对未办成公办或者普惠性民办幼儿园的，由市教育局会同市城乡规划局、国土资源局、住房和城乡建设局、财政局、发展和改革局等行政主管部门，指导各园区管委会、镇人民政府（街道办事处）引导其移交办成公办或者普惠性民办幼儿园。

第三十一条 涉及新建、改建居住区的“三旧”改造项目，参照本办法相关规定执行。

第三十二条 本办法自 2018 年 4 月 1 日起施行。