**怀化市城区中小学校幼儿园配套建设**

**实施细则**

**(征求意见稿）**

为规范怀化城区中小学校、幼儿园规划建设程序，全面推进怀化城区中小学校、幼儿园规划建设，根据《湖南省中小学校幼儿园规划建设条例》《怀化市人民政府办公室关于印发<怀化市城区新建居住区配套规划建设中小学校幼儿园实施意见>的通知》(怀政办发〔2020〕7号)等文件精神，特制定本实施细则。

第一条 市教育局协助鹤城区人民政府依据教育规划编制中小学校、幼儿园项目年度建设计划；市自然资源和规划局按照中小学校、幼儿园项目年度建设计划负责城区配建中小学校、幼儿园的用地规划、土地报批、土地收储与供地工作；市财政局负责将纳入土地出让收入中已缴异地教育设施配套建设资金和中小学校、幼儿园划拨用地成本费用的核拨；市审计、人防、住建、发改等相关部门支持做好中小学校、幼儿园配套建设相关工作。

鹤城区人民政府负责就地配建中小学校、幼儿园设施设备和人员的配备，对配套建设的教育设施进行使用、管理，并根据城区各区域学位需求利用教育设施建设专项经费统筹建设中小学校、幼儿园。

第二条 商品住宅用地开发建设单位应按照国家、省、市有关规定承担就地配建或异地配建中小学校、幼儿园的责任。

市自然资源和规划局根据相关规划和规定在商品住宅用地出让规划条件中明确中小学校、幼儿园的配建方式。规划条件要求就地配建中小学校、幼儿园的，可以委托开发建设单位建设，并在土地出让公告及出让合同中明确配建内容、规模、标准要求、产权归属及移交、违约责任等主要事项。按标准配套建设中小学校、幼儿园的,开发建设单位应承担的配建投资金额计入开发建设单位的项目开发建设成本。无需就地配建中小学校、幼儿园的，应当异地配建，所需教育设施配套建设费连同地块土地评估价在挂牌出让时计入土地出让底价。

第三条 市自然资源和规划局根据中小学校、幼儿园年度建设计划，将中小学校、幼儿园建设用地纳入年度国有建设用地储备供应计划，并与相应商品住宅开发用地同步供地。

需就地配建公办中小学校、幼儿园的商品住宅用地项目，中小学校、幼儿园建设用地采取划拨方式，划拨供地成本（含征收安置费）由市财政负责。

配建教育设施由开发建设单位负责建设的，土地划拨至开发建设单位，并办理土地使用权证，注明该土地不得办理抵押等他项权利，同时，该开发建设单位应书面出具该土地仅用于修建中小学校、幼儿园承诺书。中小学校、幼儿园建设完成且验收合格备案后，开发建设单位将土地和地上附着物无偿移交给鹤城区人民政府，并办理好相关权证移交手续。配建学校由鹤城区人民政府负责统筹建设的，土地划拨至鹤城区教育部门。

第四条 需就地配建中小学校、幼儿园的，开发建设单位应按照土地出让合同的约定，将配建的中小学校、幼儿园与商品住宅主体工程同步设计、同步施工、同步验收交付使用。

第五条 就地配建中小学校、幼儿园的具体操作规程:

（一）鹤城区人民政府根据城区学校布局规划及学位需求，于上一年度底商市教育局、市自然资源和规划局、市财政局、市发改委和市住建局等部门制定中小学校、幼儿园年度建设计划；

（二）市自然资源和规划局根据中小学校、幼儿园年度建设计划将用地纳入年度国有建设用地储备和供应计划，并与相应商品住宅开发用地同步报批、征收；

（三）土地及房屋征收部门根据土地储备和供应计划及时完成就地配建中小学校、幼儿园的土地及房屋征收工作，市财政局同步筹集好征收补偿费用，确保与相应商品住宅土地同步供地；

（四）市自然资源和规划局将就地配建中小学校、幼儿园的具体要求纳入土地出让规划条件，与商品住宅土地使用权出让公告一并公示，并在开发建设单位受让该商品住宅用地且签订土地出让合同后，同步将就地配建中小学校、幼儿园用地划拨给开发建设单位；

（五）市自然资源和规划局会同教育等相关部门审查就地配建中小学、幼儿园规划方案，并按程序依法审批核发建设工程规划许可证；

（六）住建部门在自然资源和规划部门核发工程规划许可证后，办理项目施工图审查，工程完工后督促开发建设单位尽快组织综合竣工验收;

（七）开发建设单位与鹤城区人民政府办理资产移交相关手续。

第六条 因开发建设单位自身原因，开发建设项目如出现配套中小学校缓建、缩建、停建、不建等情况，在整改到位前，市自然资源和规划局不得核发开发项目规划核实证明书，市住建局不得办理开发项目竣工验收备案。

第七条 实行异地配建中小学校、幼儿园的商品住宅用地项目,市自然资源和规划局应将异地配建教育设施建设资金按项目计容住宅建筑面积乘以167.21元/m2的标准计入土地成本，连同土地出让评估价在挂牌出让时计入土地出让底价。市财政局应当将土地出让价款中的教育设施配建资金原则上专项用于鹤城区统筹中小学校、幼儿园建设，不得挪作他用。

第八条 开发建设单位按土地出让合同约定就地配建中小学校、幼儿园的，建设过程应当接受相关职能部门依法依规监管，并接受审计监督。原则上配建工程完工综合验收合格后应及时送财政评审，送审6个月内完成评审。若财评审定实际建设资金少于土地出让合同约定的配建资金，则开发建设单位应向市财政局补交差额部分；若财评审定实际建设资金大于土地出让合同约定的配建资金，则由市财政局在完成财政评审后1个月内，从其他土地收取的异地配建教育设施建设资金限额内补给开发建设单位超额部分。

第九条 2016年7月1日至2022年7月27日期间，开发建设单位已取得商品住宅用地土地使用权，但尚未开工、竣工验收备案的商品住宅项目，由鹤城区人民政府牵头，市财政、市教育、市住建、市自然资源和规划部门配合，按一事一议原则，与开发建设单位协商，制定具体的处理办法。对愿意配建中小学校、幼儿园的开发建设单位，相关职能部门及时提供建设用地，在用地、报建、建设等环节开辟绿色通道；相应的房地产开发项目纳入市重点工程，并享受相关优惠政策，其企业主要负责人优先纳入绿卡企业家考察范围；中小学校、幼儿园建设项目涉及的实行政府定价或者政府指导价管理的经营服务性收费，管价权限在省以下的，按30%收取。2022年7月27日以后取得商品住宅用地使用权的，开发建设单位应按照本细则相关规定，承担就地配建或异地配建中小学校、幼儿园的责任。

 保障性住房、安置房等居住区商品住宅部分参照本细则相关规定执行。

第十条 本实施细则由制定部门负责解释。