

吉 林 市 教 育 局  
吉林市发展和改革委员会  
吉 林 市 财 政 局  
吉林市规划和自然资源局  
吉林市住房和城乡建设局  
吉林市政务服务和数字化建设管理局

文件

吉市教发〔2020〕88号

---

关于印发《吉林市城镇住宅小区  
配套幼儿园建设及产权移交办法》的通知

各县（市）区、高新区、经开区教育局、发改局、财政局、规划和自然资源局、住房和城乡建设局、政务服务和数字化建设管理局：

现将《吉林市城镇住宅小区配套幼儿园建设及产权移交办

法》印发给你们，请认真遵照执行。



吉林市教育局



吉林市发展和改革委员会



吉林市财政局



吉林市规划和自然资源局



吉林市住房和城乡建设局



吉林市政务服务 and 数字化建设管理局

2020年10月28日

---

吉林市教育局办公室

2020年10月28日印发

---

# 吉林市城镇住宅小区配套幼儿园 建设及产权移交办法

一、为进一步规范全市城镇住宅小区配套幼儿园建设及产权移交管理工作，按照国务院和省、市政府及其相关部门关于城镇住宅小区配套幼儿园治理工作文件要求，根据国家和省幼儿园建筑设计规范及设置标准，按市政府意见，结合我市实际，制定本办法。

二、本办法所指的城镇住宅小区配套幼儿园，是在城镇规划建设用地范围内新建居住小区或进行旧区改造时，按照国家标准、规范应当配套建设的幼儿园。

三、城镇新建居住小区或进行旧区改造(以下统称住宅小区)过程中，按照国家、省、市要求，每 5000 人口(约 1500 套住宅)区域内预留一所幼儿园建设用地，且新建住宅小区开发建设的幼儿园生均用地不低于 15 平方米，旧区改造建设的幼儿园生均用地不低于 10 平方米。在国有土地使用权规划附加条件中应明确约定，由房地产开发企业出资为达到标准的住宅项目配套建设幼儿园基础设施配备必要基本设备，并向属地政府教育部门无偿移交所开发项目的城镇住宅小区配套幼儿园园舍产权。同时，明示配套幼儿园建设规模、标准要求、交付条件、产权归属和违约责任等事项，且应按照本办法所列内容，对照《幼儿园建设标准》(建标 175-2016)《托儿所、幼儿园建筑设计规范》(JGJ39-2016)

及“2019年局部修订条文”等规范和标准，完成交付即能使用的“交钥匙”工程。

**四、**城镇住宅小区规模达到5000人口应配建规模为8个班型的幼儿园，5000人口以上-6000人口应配建规模为10个班型的幼儿园，6000人口以上-10000人口以内或达到5000人口的集中连片小区（含居住组团小区）应配建规模为12个班型的幼儿园，平均班额为30人。开发总量人口规模不足5000人的小区，以及零星开发的商品房项目、保障性住宅项目和旧区改造项目，由有关部门根据实际，统筹解决幼儿园建设规划、建设用地及建设规模等问题。将幼儿园建设纳入老旧小区改造范围。住宅开发项目用地规划条件中有幼儿园控制指标的，应按规划条件规定配建。城镇住宅小区需配套的幼儿园设施规模少于幼儿园布局专项规划的，应按照专项规划确定的规模一次性建设。任何单位和个人不得擅自更改经批准的幼儿园布局专项规划。

**五、**开发企业建设城镇住宅小区配套幼儿园时，选址应符合当地幼儿园布局规划要求。幼儿园应建设在日照充足、交通方便、场地平整、排水通畅、基础设施完善的宜建地带。必须避开地震危险地段、可能发生地质灾害和洪水灾害的不安全地带，必须避开输油、输气管道和高压供电走廊，必须避开各类污染源地带。幼儿园出入口不应直接设置在城市干道一侧。

**六、**开发企业应为其配建的城镇住宅小区配套幼儿园设置独立院落和出入口。园区主出入口处应同步建设警务室。开发企业

应根据幼儿园总平面设计合理布置，生均建筑面积不少于 6 平方米，活动室生均使用面积不少于 2 平方米。共用活动场地应设置游戏器具、沙坑、30 米跑道等。室外给排水、供气、供热、供电、通信、网络等管线宜暗设，基地周围应设围护设施。

**七、**城镇住宅小区配套幼儿园建筑结构应符合国家现行建筑抗震设计规范要求，并符合建筑设计防火规范要求，班级活动单元应建设成教卫寝一体活动单元。应设置不低于 2 间分别能容纳 2 个标准班型以上幼儿的综合活动室和 3-5 个必备功能室。应设置满足需要的门厅和晨检室。室内回廊、内天井、阳台等处应设置防护栏杆，幼儿使用的楼梯应采取防止幼儿攀滑措施。

**八、**开发企业在建设城镇住宅小区配套幼儿园活动单元和综合活动室时要采用柔性易清洁的楼地面，门厅、走道、楼梯、衣帽储藏室、卫生间等要采用防滑楼地面。幼儿活动用房的内墙面、顶面粉刷应符合环保要求。厨房应单独设置且不得设在幼儿活动用房的下部，厨房平面布置应符合食品安全规定，满足使用功能要求，设置防火门，达到消防验收标准。保健观察室、隔离室的设置应符合幼儿园卫生保健管理办法和卫生健康部门的要求。

**九、**开发企业在建设城镇住宅小区配套幼儿园时，消火栓系统、自动喷水灭火系统及气体系统灭火设计、消防应急指示灯、消防应急照明灯等，应符合国家现行有关防火标准规定。幼儿园园区大门、围墙四周、建筑物出入口、楼梯间、走廊等应设置视频安防监控系统，幼儿园周界宜设置入侵报警系统、电子巡查系

统。

十、财政、规划和自然资源、住建部门应根据职能分工监督管理配套幼儿园的规划、建设、移交和使用。发改部门要参与小区配套幼儿园建设项目规划布局，对需要补建、改建、新建的项目按程序及时办理审批、核准或备案手续。教育部门按国家和省、市政府规定，要全程参与建设用地审批、配套幼儿园规划审定、建设项目实施、工程验收、园舍移交等各个环节。政务服务和数字化建设管理部门配合教育部门指导协调有关部门做好各环节工作。

十一、住宅小区配套幼儿园作为重要的公共教育资源，其规划建设应纳入城镇公共设施建设规划。城镇住宅小区配套幼儿园应与住宅小区首期项目同步规划、同步设计、同步建设、同步验收、同步投入使用。统一规划、分期建设的小区，要保证配套幼儿园优先建设、优先交付使用。对存在配套幼儿园缓建、缩建、停建、不建和建而不交等问题的开发小区，在整改到位之前，不得办理竣工验收。

十二、城镇住宅小区配套幼儿园应以国土空间规划和专项规划为依据进行建设。但国家规定服务半径内无配套幼儿园用地，且国土空间规划管理单元内幼儿园用地存在缺口的，应在规划条件中规划相应规模的幼儿园用地。城镇住宅小区配套幼儿园建设用地一律采取划拨方式提供。

十三、规划和自然资源部门在进行住宅性质的国有土地使用

权出让前，应当明确配套幼儿园产权归属所在地教育部门的要求和开发企业相关违约责任及处罚办法等事项，并报市土地收购储备招标采购委员会审定。

**十四、**开发企业在申报建设方案时，应征求当地教育部门对配套幼儿园建设方案的意见并经书面确认。有关部门在相关审批时，要严格查验和落实教育部门对开发企业建设方案出具的配套园建设的确认意见。规划和自然资源部门实施的建设工程规划许可证审批前，由教育部门对配套幼儿园规划方案提出意见。

**十五、**开发企业须按照国有土地使用权出让合同约定的配套幼儿园的建设位置、用地面积、园舍朝向、建设规模、标准要求及规划和自然资源部门批准的修建性详细规划进行建设。开发企业不得擅自缩减配套幼儿园的用地、建设规模和改变、降低配套幼儿园建设标准要求。

**十六、**经批准预售或现售的住宅项目，开发企业应在销售现场对规划实施的配套幼儿园的位置、面积、标准学位数量、产权归属及竣工时间等内容进行准确公示。

**十七、**住房和城乡建设部门应会同教育部门对开发企业配建配套幼儿园在勘察设计、招投标、建设规模和质量、安全生产、建筑节能、建筑材料环保、建设工期、主体工程竣工验收等方面进行全过程动态监管。

**十八、**城镇住宅小区配套幼儿园园舍建筑通过工程质量竣工验收、规划核实及消防验收或消防备案，由住房和城乡建设部门

验收合格并出具书面意见后，再予以办理该开发小区住宅工程综合验收的相关手续。实行工程竣工联合验收的工程，应通过工程竣工联合验收。吉林市教育局参与全市配套幼儿园竣工联合验收工作。各县（市）区教育局与吉林市教育局共同参与本地配套幼儿园竣工联合验收工作。各县（市）住房和城乡建设局应于每年12月30日前，会同当地教育局共同将本地本年度竣工验收的所有开发项目是否含配建幼儿园情况的清单，同时报吉林市住房和城乡建设局和吉林市教育局备案。各地按时按要求报送情况，纳入市政府有关部门对县（市）区相关工作年度考核项目。

**十九、**配建城镇住宅小区配套幼儿园是国有土地使用权出让的附条件行为，城镇住宅小区配套幼儿园属国有公共教育资产。城镇住宅小区配套幼儿园园舍经验收合格后，按国有土地使用权划拨决定书约定，经所在地教育部门申请、开发企业配合，不动产登记机构依据建设工程规划许可证、国有土地使用权出让合同、国有建设用地划拨决定书和相关政府部门批复、教育部门对建设方案的确认意见等，将幼儿园产权直接办理在所在地教育部门名下。幼儿园产权先于整个项目的首次登记或一并办理。开发企业须负责提供办理不动产首次登记的各项相关手续。

**二十、**开发企业应在配套幼儿园项目竣工验收合格之日起30天内，向国有土地使用权划拨决定书指定的教育部门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、教育部门对建设方案的确认意

见、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、验收等有关文件。

**二十一、**教育部门收到开发企业移交报告书后对移交项目完成情况进行核实，向开发企业书面反馈接收意见。移交材料符合第二十条规定的，在 15 天内办理移交手续；不符合的，书面通知开发企业并限期整改。

**二十二、**开发企业须负责配套幼儿园移交前的园舍建设相关安全责任，并承担国家和省、市规定的质量保修期内相应质量保修责任和维修费用。

**二十三、**开发企业依国有土地使用权划拨决定书约定配建配套幼儿园视同政府投资建设行为，配套幼儿园建设和移交同等享受政府投资建设幼儿园税费优惠政策。配套幼儿园为自管房产，接收单位接收园舍产权后，自行负责物业管理和质量保修期满后的园舍维修。

**二十四、**开发企业未按国有土地使用权划拨决定书约定配建配套幼儿园的，规划和自然资源部门、住建部门按职能依照相关法律法规追究其违约责任。同时，将开发企业的有关情况纳入诚信管理体系，与新的开发项目审批和国有建设用地招投标挂钩。对不按规定及标准建设和不按要求及时移交配套幼儿园的，在新的开发项目审批和国有建设用地招投标时，依法予以限制。

**二十五、**县（市）区、开发区教育部门接管配套幼儿园园舍后，按照国家和省、市要求，将新建小区或旧区改造配套幼儿园

办成公办幼儿园或通过招标方式，委托办成普惠性民办幼儿园，委托办法应符合相关规定。涉及委托办成普惠性民办幼儿园的情况，教育部门不得将园舍出售或转让。

**二十六、**对历史原因形成的配套园发生土地出让金情况的，专项治理中在将配套园向属地政府教育部门无偿移交园舍产权时，可返还土地出让价款中政府净收益部分或给予相应政策补贴，并依法将幼儿园土地使用权类型转为“划拨”。老旧小区改造涉及的此类问题参照本办法办理。

**二十七、**住宅小区配套幼儿园系公共设施，属国有资产。未经地方政府和吉林市教育局批准不得擅自拆除、改建、扩建、出租、出售，或用于抵押、转让、改变用途等。对于已建住宅小区未按要求配套建设幼儿园的，要按照国家和省，市政府规定，依据规划要求，统筹安排幼儿园建设工作。

**二十八、**吉林市教育局、吉林市发展和改革委员会、吉林市财政局、吉林市规划和自然资源局、吉林市住房和城乡建设局、吉林市政务服务和数字化建设管理局对本部门内设机构、所属事业单位及各县（市）区、开发区落实本办法情况进行监督、检查和考核，并及时将结果转化运用。对群众举报并经查实和督查检查中发现的缩水走样、弄虚作假、不落实等问题，启动追责机制。

**二十九、**本办法自 2020 年 12 月 1 日起施行。