

# 肇庆市人民政府文件

肇府〔2014〕2号

## 肇庆市人民政府关于印发《肇庆市端州区 房地产开发项目配套公共服务设施 建设管理规定》的通知

各县（市、区）人民政府，肇庆高新区管委会、肇庆新区管委会，市政府各部门、直属各单位：

《肇庆市端州区房地产开发项目配套公共服务设施建设管理规定》业经2013年12月30日十二届23次市政府常务会议审议通过，现印发给你们，请认真贯彻执行。



# 肇庆市端州区房地产开发项目配套 公共服务设施建设管理规定

**第一条** 为促进端州区房地产开发项目配套公共服务设施建设，提升城市公共服务水平，创造宜居环境，根据《中华人民共和国城乡规划法》、《中华人民共和国土地管理法》、《中华人民共和国城市房地产管理法》、《广东省人民政府办公厅转发省教育厅关于深入推进义务教育均衡优质标准化发展意见的通知》（粤府办〔2013〕32号）等有关法律政策规定，制定本规定。

**第二条** 本规定所指房地产开发项目配套公共服务设施，是指市政府有关部门根据《中华人民共和国城乡规划法》和《肇庆市城乡规划管理技术规定》等规定，明确要求房地产开发项目必须配套建设的教育、医疗卫生、文化体育、市政公用、社区服务、商业服务等设施。

**第三条** 房地产开发企业（以下简称开发企业）在端州区从事房地产开发的，应按本规定建设和移交所开发项目配套的公共服务设施。

**第四条** 市城乡规划局、市国土资源局、市住房城乡建设局、市教育局、市民政局、市卫生和计划生育局和其他相关部门根据本规定和职能分工，监督管理配套公共服务设施的规划、建设、移交和使用。

端州区人民政府按照本规定组织实施不具备单独配建条件的中小学校和幼儿园建设，组织相关部门做好配套建设的公共服务设施的接收和投入使用工作。

**第五条** 市城乡规划局根据城市总体规划、控制性详细规划等规划文件，会同相关职能部门制定配套公共服务设施的项目、规模和设施要求等设置标准、移交标准和移交方式，并向社会公布。

**第六条** 市城乡规划局核定房地产开发项目宗地规划条件时，应当明确规定配套设施的种类、规模等设置要求，在审查总平面方案时核定配套公共服务设施的位置。

开发项目宗地规划条件规定的配套公共服务设施的种类、规模等设置要求应当作为国有土地使用权出让合同组成部分。

**第七条** 开发企业应当按照规划条件规定的种类、规模等设置标准和核定位置进行配套公共服务设施建设。未经市城乡规划局批准，不得修改配套设施项目、规模或改变配套设施的位置。

**第八条** 端州区凡新出让的房地产开发用地（包括改变用途为房地产开发土地和由市土地储备中心收回重新出让用于房地产开发的土地，以及企业转制或资产拍卖等方式转让和农民集体自用地转作房地产开发的土地），市国土资源局应根据本规定和市城乡规划局的宗地规划条件，在土地招拍挂出让方案和国有土地使用权出让合同中明确土地使用权竞得者应承担配套建设公共服务设施义务。

前款房地产开发用地是指以商业出售为目的用作住宅建筑的建设用地。

已出让土地经批准增加容积率、改变用途（改为住宅）等改变原国有土地使用条件、容积率、宗地规划条件的，根据变更后的要素，依照有关法律法规补交土地出让金，并按本规定承担相应配建公共服务设施义务。

**第九条** 国有土地使用权出让合同中应当明确约定配套公共服务设施与开发项目主体建设同步规划、同步建设、同步验收交付使用以及配套设施开发时序等内容。

开发企业必须严格按照国有土地使用权出让合同约定的时间，完成全部配套公共服务设施的建设。

**第十条** 房地产开发项目配套建设的医疗卫生、文化体育、市政公用、社区服务、商业服务等公共服务设施必须严格根据国有土地使用权出让合同和规划条件的要求进行建设。

**第十一条** 市国土资源局在拟定年度《国有建设用地土地供应计划》时，应会商市城乡规划局、市教育局、端州区人民政府等单位根据城市总体规划、控制性详细规划、土地利用总体规划等，结合端州区的实际需要和当年土地出让规模，提出当年单独配建中小学校和幼儿园的具体计划安排，作为土地供应计划内容之一，报市政府审定。中小学校、幼儿园用地由政府依法划拨。

**第十二条** 市国土资源局在拟定宗地出让方案时，综合考虑宗地评估价及配套设施建设公共服务设施的需求。对具备单独配建中小学校和幼儿园条件的，会商市城乡规划局和市教育局、端州区人民政府后提出配套建设中小学校和幼儿园的具体要求和土地

出让起拍价建议；对不具备单独配建条件而承担配建义务的，会商市城乡规划局和市教育局、端州区人民政府后提出土地出让起拍价建议和承担配建义务费用总额，市土地审批小组在审批土地出让方案时对上述事项一并研究决定。

前款的相关内容应列入土地出让招拍挂公告、方案及国有土地使用权出让合同补充（特别）条款等文件中。

**第十三条** 拟出让宗地具备单独配套建设中小学校和幼儿园条件的，国有土地使用权出让合同中应明确由土地使用权竞得者在项目开发时按规划条件同步配套建设中小学校和幼儿园，竣工验收合格后，产权按本规定移交端州区人民政府。

土地使用权竞得者在签订国有土地使用权出让合同时，同时与端州区人民政府签订配套建设中小学校和幼儿园合同，明确约定配套建设中小学校和幼儿园的建设内容、质量标准、装修标准、开工竣工期限、移交方式和时间、违约责任等内容。

配套建设中小学校和幼儿园按国家、省和市有关建设项目招标投标规定执行。

**第十四条** 拟出让宗地不具备单独配建条件，但所在区域需要配套建设中小学校和幼儿园的，国有土地使用权出让合同应明确土地使用权竞得者承担配套建设中小学校和幼儿园义务，并在签订国有土地使用权出让合同时，与端州区人民政府签订配套建设中小学校和幼儿园合同，约定土地使用权竞得者承担配套建设中小学校和幼儿园义务的方式、费用、时间等内容。

**第十五条** 配套建设中小学校和幼儿园义务量化计算方法：  
宗地净用地面积×4%×该地段基准地价×1.5+开发项目住宅部分  
总建筑面积×1%×市建设工程造价管理站公布的当年建筑工程参  
考造价；其结果为土地使用权竞得者承担配套建设中小学校和幼  
儿园义务所承担的费用。

宗地净用地面积、开发项目住宅部分总建筑面积由市城乡规  
划局核定，基准地价以市政府公布的基准地价为准。

**第十六条** 不具备单独配建条件而承担配建义务的土地使  
用权竞得者，按照与端州区人民政府签订的配套建设中小学校和  
幼儿园合同约定，将承担配套建设中小学校和幼儿园义务所需要  
的费用缴入端州区人民政府指定的专户。专户接受财政、审计部  
门的监督。

端州区人民政府根据城区中小学校和幼儿园建设规划和实  
际需要以及配建合同的约定，统一组织实施配套建设中小学校和  
幼儿园。

**第十七条** 开发企业建设的配套设施竣工验收合格后，按以  
下方式移交给使用（管理）、经营单位或自行组织经营：

（一）中小学校、幼儿园等教育设施，产权无偿移交端州区  
人民政府；

（二）社区公共用房[包括居委会办公和活动用房、派出所  
或警务室、社区卫生服务中心（站）等]产权无偿移交端州区人  
民政府；

(三) 市政公用设施，产权无偿移交归口管理部门；

(四) 属于专营行业运行的社会公益性配套设施，以有资质的评估机构或中介组织核定的成本价（由土建成本、土地价格和相关税费等组成）移交给归口专营部门；

(五) 属市场经营的配套设施，由开发企业按规划确定的用途组织经营。

市城乡规划局根据公共服务设施规划建设的实际需要，制定前款产权无偿移交、成本造价移交、按规划确定用途自行组织经营的公共服务设施的具体范围、种类和方式，报市政府批准后执行。国有土地使用权出让合同、配建合同应明确配套公共服务设施的产权移交方式。

上述配套公共服务设施产权无偿移交的，产权移交涉及的税费由接收单位承担，并按相关税法规定享受税费减免；有偿移交的依相关税法规定执行。

开发企业建设的配套设施在办理移交手续前，由开发企业按照相关规定实施养护、管理，并自觉接受相关行业主管部门的监督。

**第十八条** 开发企业须在项目规划验收合格后 1 个月内通知有关部门接收：

(一) 无偿移交的配套设施，已按批准的规划要求实施的，接收单位不得放弃接收，并且自接到书面移交通知之日起 1 个月内向开发企业明确交接方式；

(二) 以成本价移交的配套设施，接收单位应当在接到书面移

交通知之日起十个月内书面向开发企业反馈移交意见，明确接洽方式，未在限期内反馈意见的，视作接收单位放弃接收配套设施。

移交时移交双方签订移交协议，同时将配套设施的用地资料、报建图纸资料、建筑施工图纸有关资料及申报、报建、验收等有关文件作为移交协议附件一并交接收单位。

**第十九条** 配套建设但没有约定移交的其他配套设施，或接收单位放弃以成本价方式移交的配套设施，由开发企业按规划条件规定的使用用途管理、使用，未经市城乡规划局批准，不得擅自变更使用用途。

**第二十条** 市城乡规划局对开发企业擅自缩减配套设施项目及规模、擅自调整配套设施项目位置，或者不按照规定时序进行建设等违法行为进行监管，依法处理。

市住房城乡建设局对开发企业配套设施建设和移交的不良行为进行记录和监管。

市国土资源局对土地使用权竞得者（开发企业）违反土地管理法律规定和国有土地使用权出让合同等的行为进行监管，依法处理。

端州区人民政府根据配套建设合同的约定，对承担配套建设义务的土地使用权竞得者（开发企业）履行合同义务情况进行监督，依法追究违约行为。

**第二十一条** 本规定自发布之日起施行。市政府以前发布的相关文件与本规定不一致的，按本规定执行。



公开方式：主动公开

---

抄送：市委各部委办，市人大常委会办公室，市政协办公室，市纪委办公室，肇庆军分区，市中级人民法院，市检察院，市依法治市领导小组办公室，省驻肇各单位，各民主党派，各人民团体，市属各院校。

---

肇庆市人民政府办公室

2014年1月24日印发

---

