公 开

A 类

深圳市住房和建设局关于市七届人大四次  
会议第20230284号建议答复的函

尊敬的王希耘、王艳梅、何珊珊、叶海强、叶伟强、曲光吉、许明炎、陈琳、肖文杰、孙嘉、孙迎彤、帅红宇、赵燕锡、邓鹏、刘德全、谢粤辉代表：

您在市七届人大四次会议上提出的代表建议《关于合理规划新建幼儿园、严格落实建设标准的建议》（建议第20230284号）已经市人大常委会转我局办理。非常感谢您对我们工作的关心和支持。代表建议中涉及我局的内容主要为严格落实幼儿园新的建设标准，严格按照2017年《幼儿园建设标准》进行验收，并把配套幼儿园建设达标作为发放房屋预售的前置条件。对您的建议，我们进行了认真研究，现答复如下：

一、关于严格落实幼儿园新的建设标准，严格按照2017年《幼儿园建设标准》进行验收的建议

《幼儿园建设标准》主要对幼儿园建设项目的选址与规划布局、面积指标、建筑与建筑设备、主要经济指标等进行规定，主要涉及规划层面事项。结合我局职责，我局主要负责幼儿园建设项目施工许可、竣工验收备案等审批和服务事项，同时在幼儿园建设项目建设过程中对工程质量安全进行监管。一直以来，我局严格把关幼儿园建设项目审批，做实做细幼儿园建设项目的监管。**一是**审批环节对配套幼儿园情况进行严格审查。在进行项目施工许可等审批时，审查项目《建设用地规划许可证》《建设工程规划许可证》中载明的配套幼儿园情况，并严格要求建设单位落实，确保配套幼儿园与相关建设项目同时设计、同时施工、同时使用。**二是**幼儿园建设过程中严把质量安全关。首先把好原材料质量关，日常对钢筋原材、钢筋接头、混凝土试块及原材料、管材、防水材料、电气材料、涂料等涉及结构安全以及主要使用功能建筑材料进行监督抽检，严抓工程质量。其次委托建筑工程质量安全监督站通过日常巡查及专项检查等形式，对项目责任主体是否按图施工、施工是否符合规范等进行监督抽查。严格依据《建设工程质量管理条例》等法律法规，把幼儿园建设项目的质量安全监管工作做实做细，保障幼儿园建设项目工程质量可控。**三是**加强竣工验收环节监管，保障项目交付质量，提升师生使用体验感。在竣工验收阶段，对参建单位验收的组织形式、程序进行监督，同时抽查工程的资料及实体质量，待抽查发现问题闭合后才允许通过竣工验收。除此之外，在竣工验收环节对项目无障碍建设情况严格把关，提升项目交付后学校师生使用体验感：保障项目无障碍设施严格按照设计及报建要求施工；保障项目已组织无障碍设施专项验收，验收合格；根据《深圳经济特区无障碍城市建设条例》等要求，督促项目建设单位邀请妇女联合会组织儿童代表试用。在竣工验收监督过程中，发现不满足无障碍设施设计或相关标准要求的，责令建设单位立即整改并重新组织验收，验收合格后同意通过竣工验收。

二、关于把配套幼儿园建设达标作为发放房屋预售的前置条件的建议

就上述建议，我局已认真研究。商品房预售是指开发企业将未竣工的商品房进行销售并收取相应房屋价款的行为，根据《深圳市房地产市场监管办法》等相关规定，七层以下（含本数）的商品房项目已封顶，七层以上的商品房项目已完成地面以上三分之二形象进度（装配式建筑完成三分之一形象进度），就可以申请预售。即商品房预售时，建筑物暂未完成竣工验收。与商品房配套建设的幼儿园通常与商品房同步办理规划许可证、施工许可证，同步进行建设，因此，将配套幼儿园建设达标作为房屋预售许可的前置条件实际难以操作。

为解决配套幼儿园建设达标问题，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》提出“……老城（棚户区）改造、新城开发和居住区建设、易地扶贫搬迁应将配套建设幼儿园纳入公共管理和公共服务设施建设规划，并按照相关标准和规范予以建设，确保配套幼儿园与首期建设的居民住宅区同步规划、同步设计、同步建设、同步验收、同步交付使用。配套幼儿园由当地政府统筹安排，办成公办园或委托办成普惠性民办园，不得办成营利性幼儿园。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，在整改到位之前，不得办理竣工验收。”《广东省加强住宅小区配套幼儿园建设和管理工作的指导意见》（粤教基〔2022〕33号）提出“……（八）分期开发的项目，配建的幼儿园应与住宅开发项目首期同步验收，幼儿园竣工验收不合格的，不得办理开发项目竣工验收。对有幼儿园完整配建规划但未按要求开工建设或未列入首期建设的，由各县（市、区）人民政府责令限期开工。……”

综上，按照上述两个文件将配套幼儿园的建设纳入项目首期建设并与项目同步验收，亦能保证配套幼儿园建设达标。

再次感谢您对我们工作的关心和支持。

深圳市住房和建设局

2023年6月1日

（联系人：颜 飞，电话：83787174）