

上海市青浦区教育局  
上海市青浦区规划和自然资源局  
上海市青浦区建设和管理委员会  
上海市青浦区住房保障和房屋管理局

文件

青教〔2020〕117号

签发人：程卫国、程卫东  
陆章一、朱思毅

---

## 关于印发《青浦区教育系统不动产权证 确权补证工作实施意见》的请示

青浦区人民政府：

2020年1月，中共上海市委、上海市人民政府发布了《关于贯彻〈中共中央 国务院关于深化教育教学改革全面提高义务教育质量的意见〉的实施意见》，其中明确要建立学校不动产登记“绿色通道”，力争三年内所有公办学校完成不动产登记。9月，市政府、市有关部门相继召开专题部署会，市教委、市规划资源局、市住建委、市房管局联合印发《关于开展本市教育系统不动产权证确权补证工作的通知》（沪教委发〔2020〕99号，以下简称《通知》），并配套了《本市教育系统不动产权证确权补证工作

指导意见》(以下简称《指导意见》)和《历史遗留通道和简易审批通道办理指南(试行)》。

按照市政府专题会及《通知》要求,各区政府应根据《指导意见》制定区级实施意见,鼓励更加优化的办理流程,同时梳理形成三年行动计划分年度项目清单,并报市教委等相关市级部门备案。为此,孙挺副区长召集专题会议,要求教育局组织力量开展摸底调查,并由区教育局、区规划资源局、区建管委、区房管局等四部门对照《指导意见》起草本区“实施意见”,同时向其他相关部门征求意见。

现将《青浦区教育系统不动产权证确权补证工作实施意见》提交区政府审议,如无不妥,请予印发。

以上当否,请批示。

- 附件: 1. 青浦区教育系统不动产权证确权补证工作实施意见  
(送审稿)
2. 相关部门意见反馈汇总情况

青浦区教育局

青浦区规划资源局

青浦区建管委

青浦区房管局

2020年10月20日

(联系人: 张锦坤; 联系电话: 69713934)

附件 1

# 青浦区教育系统不动产权证确权补证工作实施意见

(送审稿)

学校建筑等教育基础设施是教育事业改革发展的基本物质基础，建筑安全直接影响广大在校师生安全。根据上海市教育委员会、市规划和自然资源局、市住房和城乡建设管理委员会、市房屋管理局联合下发的《本市教育系统不动产权证确权补证工作指导意见》（沪教委发〔2020〕99号），为积极落实审计整改，切实解决本区教育系统普遍存在不动产证权属不清等历史遗留问题，大幅提高本区教育系统不动产证拥有率，有效保障教育基础设施安全和师生人身安全，加快推进本区教育现代化进程，现就开展本区教育系统不动产证确权补证工作提出如下实施意见：

## 一、适用范围

本区教育系统使用的，符合城乡规划、教育用地属性、权属无争议，且服务于教育教学等用途的房屋适用于本实施意见。民办中小学、幼儿园等单位，经相关部门认可后，可参照本实施意见另行研究。

## 二、工作原则

教育设施不动产确权补证工作应遵循“尊重历史、统筹联动、分类分批、缓免处罚、依法免税”工作原则。

**“尊重历史”**，理顺项目土地和建筑与相邻单位或个人关系，依法维护教育单位合法权益。以合法合规为前提，注重综合考虑项目既有现实情况，允许容缺办理，提高工作效率。

**“统筹联动”**，在市有关部门指导下，建立“市-区-校”三级协调和联动机制，形成工作合力，确保政策落地。

**“分类分批”**，细化完善办理流程，分类分批、先易后难解决历史遗留问题。对已办出土地使用证或房屋所有权证、土地权属无争议等基础条件较为完善的建筑，先行开展确权工作。

**“缓免处罚”**，对2016年12月31日前竣工的建筑，存在未批先建等情况的，由规划资源、住房城乡建设管理部门免于依据土地、城乡规划、建设管理方面的法律、法规和规章的规定对确权补证建筑所涉违法违规行为实施的行政处罚。存在违章建筑情况的，由城管部门依申请予以暂缓处理。存在未修建结建民防或未缴纳民防工程建设费情况的，由民防部门免于实施行政处罚。

**“依法免税”**，不动产首次登记和转移登记时，符合事业单位承受土地、房屋用于教育教学规定的，可免征契税；根据财政、国资部门出具的关于同意土地、房屋按账面价值无偿划转的有关文件，可按增值税、土地增值税有关规定办理。

### 三、办理通道划分

根据建筑竣工时间，2008年1月1日前竣工的建筑，按照“历史遗留”通道办理；2008年1月1日至2016年12月31日期间竣工的建筑，按照“简易审批”通道办理；2016年12月31

日后竣工的建筑，必须严格按照本市建设工程相关规定开展确权登记工作。

#### **四、关于历史遗留通道办理**

办证单位提供不动产登记申请书、当事人身份证明、不动产权属来源证明、土地权属调查报告、门牌号批复和房屋面积实测技术报告等材料，由不动产登记事务机构按照相关规定完成不动产登记。

由办证单位委托有资质的第三方房屋质量检测专业机构，根据建筑物现状，原则上按现行房屋检测鉴定规范标准和房屋建设规范标准开展房屋安全性检测，出具房屋质量安全性检测报告。报告合格的可视作工程质量合格，房屋调查机构可根据房屋质量安全性检测合格报告进行房屋面积测绘并出具房屋面积实测技术报告。房屋质量安全性检测报告不合格的，参照“简易审批”通道中关于工程质量“先维修后验收”的方式办理。

#### **五、关于简易审批通道办理**

简化建设工程竣工验收流程，完成规划验收、土地核验、工程质量验收和消防验收，并据此完成不动产权属调查（土地、房屋）后，即可按照不动产登记的相关要求，完成不动产登记办理。

##### **（一）规划验收和土地核验**

确权补证建筑应取得工程建设项目竣工规划资源验收合格证，没有取得的，原则上按《上海市工程建设项目竣工规划资源验收管理规定（试行）》进行补办。

## （二）工程质量验收和消防验收

确权补证建筑应取得上海市建设工程竣工验收备案证书或者上海市建设工程综合竣工验收合格通知书。确实无法取得的，对于工程质量，由办证单位委托有资质的第三方房屋质量检测专业机构，根据建筑现状，原则上按照现行房屋检测鉴定规范标准和房屋建设规范标准，出具房屋安全性检测报告；对于消防验收，由办证单位委托第三方消防安全检测专业机构，按照消防规范标准及消防检测鉴定规范标准，出具消防安全咨询评估报告。

房屋质量安全性检测报告及消防安全咨询评估报告合格的，经教育部门确认项目清单后，由工程质量监督机构对报告的组织形式、检测程序、检测标准及检测结果进行核实，符合要求的出具工程质量监督意见。建设单位可凭工程质量监督意见办理不动产登记，免于绿化、民防、水务、交通、交警、卫生等专项验收。

对于工程质量或消防验收第三方检测报告不合格的确权补证建筑，采用“先维修后验收”的方式，允许清单内建筑在没有不动产权证的条件下，按照检测报告确定的维修范围和内容实施维修。经教育部门确认项目清单后，建设单位凭检测报告报送信息，并向区工程质量监督机构申请监督，监督完成后，区工程质量监督机构出具工程质量监督报告。建设单位可凭工程质量监督报告办理不动产登记，免于绿化、民防、水务、交通、交警、卫生等专项验收。其中，对于依法应当进场招标的项目，建设单位应当按照有关规定组织招标。

## 六、工作职责

建立青浦区教育系统不动产证确权补证工作领导小组，由分管建设、教育的副区长任组长，区府办副主任、区教育局局长任副组长，区发改委、区教育局、公安青浦分局、区财政局、区规划资源局、区建管委、区水务局、区卫健委、区绿化市容局、区房管局、区民防办、区税务局、消防救援支队、青浦工业园区、淀山湖新城公司、青发（集团）公司分管负责人以及各镇、街道分管建设的副镇长、副主任为成员。明确工作职责和分工，形成协调联动机制，通过定期组织召开推进会议等方式，落实各项具体工作，商议并确定未尽事宜。

**区教育局**负责统筹推进教育单位不动产确权补证工作，会同有关部门，指导学校开展工作。

**区规划资源局**负责指导规划验收、土地核验、未批先建建筑免于行政处罚、不动产登记机构开展确权补证等工作。

**区建管委**负责指导工程质量验收、消防验收、未批先建建筑免于行政处罚等工作。

**区房管局**负责指导房屋面积实测和房屋权属调查等工作。

**各镇、街道**成立相应工作组织，协助区教育局对辖区内的教育不动产情况进行梳理，形成“一校一档案”，并协助推进辖区内教育单位不动产权证办理工作。

## 七、实施进程安排

本区教育系统不动产证确权补证工作，分四个阶段推进：

### **第一阶段：全面排摸（2020年10月—12月）**

对本区教育系统使用的，符合城乡规划、教育用地属性、权属无争议，且服务于教育教学等用途的房屋情况进行全面排摸，包括产权属性、每幢楼建造时间、不动产证办理等情况。同时，根据排摸的情况，对以上范围学校进行分类排序，划分“办理通道”，梳理三年行动计划分年度项目清单。

### **第二阶段：组织检测（2021年1月—8月）**

在区相关职能部门的支持和指导下，对所有无证且需要办证的学校，全面进行土地及房屋面积测绘、房屋质量安全性检测和消防安全咨询评估。对已有土地使用证或房产证，或权证属性与使用单位不一致的，按实际需要，做好确权、土地及房屋面积测绘等相关前期手续。

### **第三阶段：确定清单（2021年3月—8月）**

根据土地及房屋面积测绘、房屋质量安全性检测和消防安全咨询评估结果，确定三年行动计划分年度项目清单。对合格的学校，列入开始办证范围；对不合格的学校，列入房屋维修、消防整改范围。

### **第四阶段：分期办理（2021年3月—2022年12月）**

组织土地及房屋面积测绘、房屋质量安全性检测和消防安全咨询评估合格的学校，分期到区相关职能部门办理补证手续。对通过房屋维修、消防整改后验收合格的学校，组织到区相关职能部门办理补证手续。

## 八、督查督办

适时开展教育单位不动产权证确权补证专项督查，自觉接受市教委等相关部门组织的专项督查，定期向上级部门报送工作推进情况，并将工作完成情况纳入相关部门以及镇、街道领导班子考核范畴。

附件

## 上海市教委、市规划资源局、市住建委、市房管局 联合下发的《历史遗留通道和简易审批通道办理 指南（试行）》

办证单位根据建筑竣工时间提供下列材料至登记事务机构，登记事务机构根据《不动产登记技术规定》等相关要求，办理不动产登记。

### 一、历史遗留通道

- （一）不动产登记申请书；
- （二）当事人身份证明；
- （三）不动产权属来源证明；
- （四）门牌号批复；
- （五）土地权属调查报告；
- （六）房屋面积实测技术报告。

1. 房屋质量安全性检测合格报告（如不合格，参照“简易审批”通道“先维修后验收”的方式取得工程质量监督报告）；
2. 建筑施工图；
3. 上述材料（二）—（五）。

### 二、简易审批通道

- （一）不动产登记申请书；

- (二) 当事人身份证明;
- (三) 不动产权属来源证明;
- (四) 门牌号批复;
- (五) 土地权属调查报告;
- (六) 房屋权属调查报告;
- (七) 工程建设项目竣工规划资源验收合格证明;

未取得的,按《上海市工程建设项目竣工规划资源验收管理规定(试行)》进行补办。办证单位应提供下列材料至规划资源部门:

- 1. 《上海市工程建设项目竣工规划资源验收申请表》(建筑工程);
- 2. 《上海市建设工程“多测合一”成果报告书》;
- 3. 工程竣工图(含总平面图);
- 4. 土地价款缴纳凭证(复印件,办理用地批准书时已提供的缴纳凭证不需提供)或者划拨决定书(划拨供地的批文)

(八)建设工程竣工验收备案证书或者上海市建设工程综合竣工验收合格通知书。

未取得的,应完成工程质量验收和消防验收。办证单位应提供下列材料至工程质量监督机构,申请工程质量监督意见或报告,并据此免于绿化、民防、水务、交通、交警、卫生等专项验收:

#### 1. 工程质量验收

- (1) 市教委或区教育局盖章确认的项目清单;

(2) 具有资质的第三方房屋质量检测专业机构出具的房屋安全性检测报告：报告合格的，办证单位将项目清单提交工程质量监督机构申请工程质量监督意见；报告不合格的，办证单位凭项目清单和不合格报告，按“先维修后验收”途径报送信息，并向项目所在地的区工程质量监督机构申请监督，监督完成后，区工程质量监督机构出具工程质量监督报告。

## 2. 消防验收

(1) 市教委或区教育局盖章确认的项目清单；

(2) 具备条件的第三方消防安全检测专业机构出具的消防安全咨询评估报告：报告合格的，办证单位将项目清单提交工程质量监督机构申请工程质量监督意见；报告不合格的，办证单位将项目清单和不合格报告，按“先维修后验收”途径报送信息，并向项目所在地的区工程质量监督机构申请监督，监督完成后，区工程质量监督机构出具工程质量监督报告。

本“办理指南”未尽事宜，按照相关规范性文件办理。