

上海市松江区机关事务管理局

文件

上海市松江区规划和自然资源局

沪松机管〔2024〕11号

区机管局 区规划资源局  
关于进一步推进区级党政机关事业单位  
房屋权属统一登记工作的通知

各有关单位：

为深入贯彻落实《党政机关办公用房管理办法》《上海市机关运行保障条例》《松江区党政机关事业单位办公、业务用房管理实施办法》等法规制度，严格执行《松江区区级党政机关事业单位房屋集中统一管理工作方案》（松府办〔2023〕10号，以下简称《工作方案》），参照《关于进一步推进市级机关房屋权属统一登记工作的通知》（沪机管〔2024〕3号）等政策文件，制定区级党政机关事业单位房屋权属统一登记操作路径，并报区政府同意，现就具体事项通知如下：

一、区级党政机关事业单位房屋权属登记办理相关安排

### （一）适用范围

我区区级党政机关事业单位的不动产首次登记办理适用本通知，包括区级机关事业单位占有、使用各种性质和用途的房屋、土地，具体以办理清单为准。

区级机关事业单位占有、使用各种性质和用途的房屋如已取得房屋权证，但存在实际楼栋与证载楼栋不一致情况的，原楼栋应办理灭失手续，不一致的现楼栋视同不动产的首次登记办理。

### （二）办理主体

区级党政机关事业单位要切实履行主体责任。按照《工作方案》要求，区级机关事业单位房屋未办理权属登记的，有规划验收、工程竣工验收等相关材料或已办手续的，由占有、使用房屋或归口管理的区级党政机关事业单位（以下简称房屋使用单位）履行权属登记主体责任，区机管局协助各使用单位完成权属登记工作，房屋使用单位完成首次登记后，配合区机管局完成转移登记；无相关材料或已办手续的，由区机管局履行权属登记主体责任，各使用单位配合区机管局完成首次登记。

区级机关事业单位占有、使用各种性质和用途的房屋如已取得房屋权证，但存在实际楼栋与证载楼栋不一致情况的，不一致的现楼栋由原房屋权证的权利人履行权属登记主体责任，区机管局协助原权利人完成权属登记工作，原权利人完成首次登记后，配合区机管局完成转移登记。

### （三）办理通道

涉及房屋首次登记的，根据建筑竣工时间，2021年3月1日前竣工的建筑，按照“历史遗留”通道（具体办理规程详见附件1）办理；2021年3月1日后、本通知印发前竣工的建筑，按照“简易审批”通道（具体办理规程详见附件2）办理。

因历史资料不全，竣工日期缺乏相关材料证明的，由房屋使用单位出具情况说明，经区机管局审核确认后，情况说明中的日期视作为竣工日期。

#### （四）经费保障

房屋权属首次登记过程中涉及的土地权属调查、房屋质量安全检测、消防安全评估、房屋权属调查等，统一由区机管局作为委托方进行集约采购，委托具有相关资质的第三方专业机构开展服务，所需经费在区机管局部门预算中予以编报并支付。

房屋权属登记费由权属登记主体承担并支付。

#### （五）时限要求

各区级党政机关事业单位严格按照本《通知》明确的事项，进一步推进房屋权属统一登记工作，在2025年12月31日前基本完成区级党政机关事业单位房屋权属统一登记工作。

## 二、相关具体问题解决措施

区级党政机关事业单位房屋权属统一登记工作要坚持尊重历史、实事求是、分类施策的工作原则，对于房屋首次登记中的历史遗留问题要以宗地界址清楚、面积准确、房屋质量安全检测和消防安全评估合格（符合、基本符合，下同）、不严重影响城

市规划、不涉及未解决的权属纠纷为基本底线，结合实际情况，着力解决实际问题。

（一）缺少土地来源证明的。按照土地使用现状，确定用地范围、面积、四至界线等事项。由区规划资源局公示 30 个工作日，公示期满无异议或者异议不成立的，出具书面意见。按照公示界线确定用地范围、面积、四至界线等事项，土地权利性质统一确定为划拨，土地用途统一确定为机关团体用地，不再办理用地审批手续。

（二）缺少规划验收手续的。按照“历史遗留”通道办理的，不再办理建设工程规划审批、验收手续，直接进入房屋面积实测环节；按照“简易审批”通道办理的，由区机管局统一委托具备建设工程“多测合一”资质的第三方服务机构开展“多测合一”，取得“多测合一”成果报告书，区规划资源局根据报告书结果出具规划综合验收意见。

（三）缺少工程竣工验收手续的。按照“历史遗留”通道办理的，房屋质量安全检测及消防安全评估合格后，由区机管局分批出具《区级党政机关事业单位集中统一管理项目确认表》（详见附件 3），2019 年 4 月 23 日之前竣工的建筑物不再办理建设工程竣工验收手续，进入房屋面积实测环节，相关要求参照《松江区区级党政机关事业单位房屋集中统一管理工作中建设工程领域房屋质量安全和消防安全手续办理导则》（详见附件 4）中相关内容执行；按照“简易审批”通道办理的，应按照本市建设工

程现行相关规定办理工程竣工验收手续。

(四)缺少房屋产权面积测绘成果的。按照“历史遗留”通道办理的,竣工验收合格或房屋质量安全检测及消防安全评估合格后,房屋权属调查机构按房屋现状出具《房屋土地权属调查报告书》(房屋建筑面积测算);按照“简易审批”通道办理的,由房屋权属调查机构根据规划综合验收意见、建设工程竣工验收相关证明,按房屋现状出具《房屋土地权属调查报告书》(房屋建筑面积测算)。

(五)关于行政处罚问题。对于按照以上情形办理的项目,对其涉及规划资源领域的违法行为免于处罚。

(六)关于税务办理问题。按照财税〔2020〕40号文件及相关操作口径办理免税手续。

### 三、工作要求

(一)统一思想认识。房屋权属统一登记工作是加强和规范区级党政机关事业单位房屋统一管理的重要内容,各区级党政机关事业单位务必高度重视,正确处理全局利益和局部利益、长远利益和眼前利益的关系,提高对房屋权属统一登记重要性和必要性的认识,充分利用区级党政机关事业单位房屋权属统一登记的有利时机,再次逐项查找房屋相关档案、图纸和历史资料,妥善处理各类问题,认真抓好组织实施,确保在规定时间内完成房屋权属统一登记工作。

(二)加强分工协作。各区级党政机关事业单位要再次梳理

核实本部门（单位）房屋实际情况，建立问题台账，积极对接职能部门，主动查找、完善相关资料，加快权属登记。区机管局、区财政局、区规划资源局、区建管委、区房管局、区税务局、区自然资源确权事务登记中心等主要职能部门按本《通知》及《工作方案》明确的工作职责履职尽责。

在区级党政机关事业单位房屋集中统一管理工作专班成员单位基础上，成立区级党政机关事业单位房屋权属统一登记历史遗留问题协调小组（名单详见附件5），确定具体负责同志，形成工作合力，协调解决房屋权属登记历史遗留问题。

（三）严格纪律要求。房屋使用单位应当主动报告房屋权属登记工作中的相关问题，对不具备权属登记条件的房屋，由区机管局对房屋进行备案登记。备案期间，未经区机管局同意，使用单位不得擅自作出改变房屋用途、改变使用单位等处置行为。对在登记工作中，瞒报、漏报、弄虚作假、不作为或者造成国有资产流失的，将依规依纪严肃处理。要坚决杜绝未按规定履行报批手续的开发建设，严格遵守权属清晰无争议、符合国土空间规划、消防和质量安全合格等基本底线，从源头上避免新的问题产生。

- 附件：1. 历史遗留通道办理规程  
2. 简易审批通道办理规程  
3. 区级党政机关事业单位房屋集中统一管理项目确认表

4.《松江区区级党政机关事业单位房屋集中统一管理工作中建设工程领域房屋质量和消防安全手续办理导则》

5. 区级党政机关事业单位房屋权属统一登记历史遗留问题协调小组名单

上海市松江区机关事务管理局



上海市松江区规划和自然资源局

2024年5月9日



## 附件 1

# 历史遗留通道办理规程

房屋使用单位配合房屋权属登记主体提供下列材料以及相关图纸、档案至区自然资源确权事务登记中心办理不动产登记。

### 一、不动产登记申请书

区自然资源确权事务登记中心提供，房屋权属登记主体填写登记申请。

### 二、当事人身份证明及委托书

房屋权属登记主体开具，加盖公章。

### 三、土地权属来源证明

以下材料之一均可作为土地权属来源证明：

1. 不动产权证（土地）或房地产权证（土地）；
2. 国有土地使用证；
3. 土地确权批复；
4. 供地批文、出让合同或划拨决定书；

5. 土地来源证明缺失的，按照土地使用现状，确定用地范围、面积、四至界线等事项。由区规划资源局公示 30 个工作日，公示期满无异议或者异议不成立的，出具书面意见。

### 四、门牌号码证明

无门牌号批复的，由公安部门出具场所门牌号码证明。

### 五、土地权属调查报告

土地权属调查报告未取得且权属无争议的，由土地权属调查机构根据土地权属来源证明进行测绘，出具《房屋土地权属调查报告书》（地籍变更测量）；权属有争议的，进入重新确权程序。

## **六、房屋安全质量检测 and 消防安全评估**

（一）2019年4月23日之前竣工的建筑物，部分完成或未完成竣工验收备案的，根据建筑物现状开展房屋安全质量检测 and 消防安全评估：

1. 检测合格（符合）的，由房屋权属调查机构出具《房屋土地权属调查报告书》（房屋建筑面积测算）；

2. 检测合格（基本符合）的，房屋使用单位做出相应承诺后，由房屋权属调查机构出具《房屋土地权属调查报告书》（房屋建筑面积测算）；

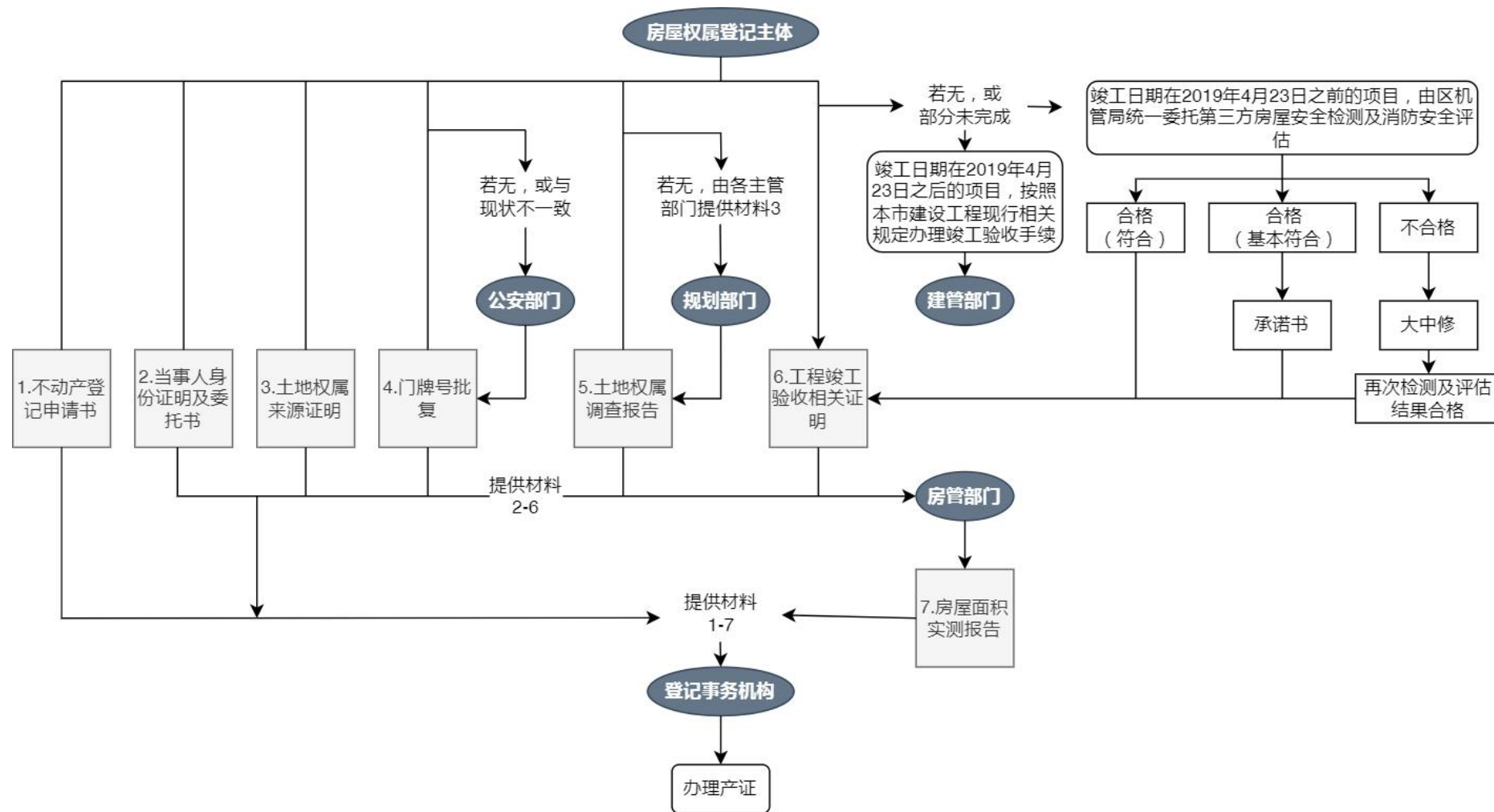
3. 检测不合格的，按照“先维修再检测”的方式，由房屋使用单位向区机管局申请大中修，由区机管局根据我区有关政策规定，委托第三方按检测报告要求进行设计和施工。施工完毕，根据建筑现状再次开展房屋安全质量检测 and 消防安全评估，检测评估合格的，按第1、2项执行。

（二）2019年4月23日之后竣工的建筑物，应按照本市建设工程现行相关规定办理工程竣工验收手续。

## **七、房屋面积实测报告**

由房屋权属登记主体提供以上二至六项材料，由房屋权属调查机构出具《房屋土地权属调查报告书》（房屋建筑面积测算）。

# 历史遗留通道流程图



## 附件 2

# 简易审批通道办理规程

房屋使用单位配合房屋权属登记主体提供下列材料以及相关图纸、档案至区自然资源确权事务登记中心办理不动产登记。

### 一、不动产登记申请书

区自然资源确权事务登记中心提供，房屋权属登记主体填写登记申请。

### 二、当事人身份证明及委托书

房屋权属登记主体开具，加盖公章。

### 三、土地权属来源证明

以下材料之一均可作为土地权属来源证明：

1. 不动产权证（土地）或房地产权证（土地）；
2. 国有土地使用证；
3. 土地确权批复；
4. 供地批文、出让合同或划拨决定书；

5. 土地来源证明缺失的，按照土地使用现状，确定用地范围、面积、四至界线等事项。由区规划资源局公示 30 个工作日，公示期满无异议或者异议不成立的，出具书面意见。

### 四、门牌号码证明

无门牌号批复的，由公安部门出具场所门牌号码证明。

## **五、土地权属调查报告**

土地权属调查报告未取得且权属无争议的，由土地权属调查机构根据土地权属来源证明进行测绘，出具《房屋土地权属调查报告书》（地籍变更测量）；权属有争议的，进入重新确权程序。

## **六、规划验收合格证明**

规划验收合格证明未取得，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》（沪规划资源〔2022〕6号）进行补办。

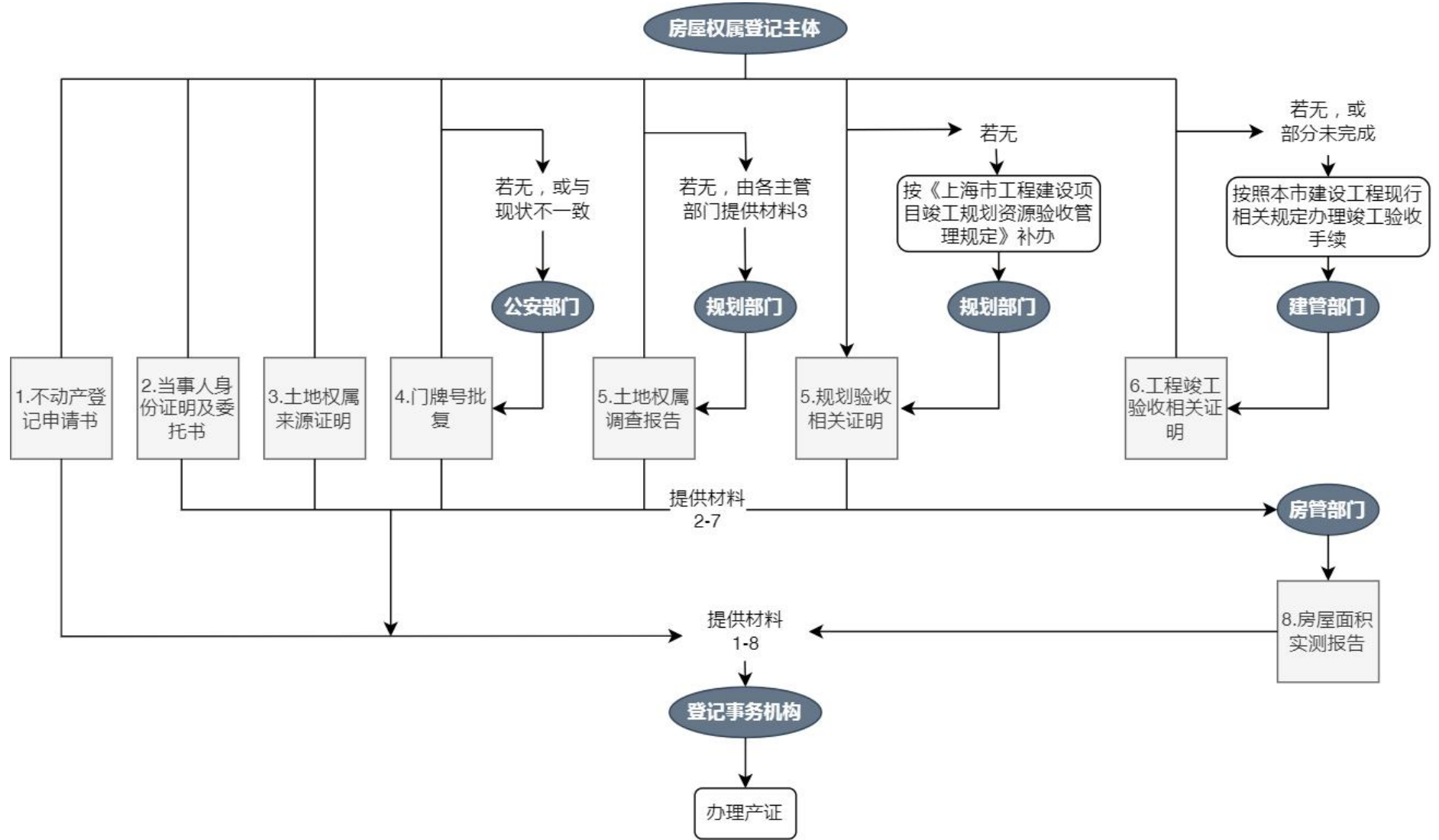
## **七、建设工程竣工验收备案证书或者上海市建设工程竣工验收合格通知书（形式审查意见 / 工程质量监督报告）**

应按照本市建设工程现行相关规定办理工程竣工验收手续。

## **八、房屋面积实测报告**

由房屋权属登记主体提供以上二至七项材料以及相关图纸、档案，由房屋权属调查机构出具《房屋土地权属调查报告书》（房屋建筑面积测算）。

# 简易审批通道流程图



附件 3

## 区级党政机关事业单位房屋集中统一管理 项目确认表

项目名称			
项目地址		使用性质	(注：涉及多幢房屋的，使用性质不同的，应分幢填写)
房屋幢数		竣工时间	
建筑面积 (m <sup>2</sup> )	(注：涉及多幢房屋的，应分幢填写)	占地面积 (m <sup>2</sup> )	
建筑高度 (m <sup>2</sup> )	(注：涉及多幢房屋的，应分幢填写)	建筑层数	(注：涉及多幢房屋的，应分幢填写)
拟登记主体	(注：此处填写拟登记单位名称)		
项目基本信息	(注：此处简述确权登记项目相关基本信息)		
审核意见	<p style="text-align: center;">同意该项目列入区级党政机关事业单位房屋集中统一管理项目，通过历史遗留通道/简易审批通道办理。</p> <p style="text-align: right;">区机管局 年 月 日</p>		

# 松江区党政机关事业单位房屋 集中统一管理工作中建设工程领域 房屋质量安全和消防安全手续办理导则

## 一、工作原则

房屋补证工作手续办理应遵循《工作方案》确定的“规范管理、防止流失、应归尽归、应转尽转、实事求是、简化程序、先易后难、分类实施”的工作原则，并应符合下列要求：

1. 补证房屋所属单位（以下简称“补证单位”）应实事求是，不得隐瞒房屋建造、改造历史；

2. 房屋质量检测机构和消防技术服务机构做出的房屋质量安全检测结论和消防安全评估结论应实事求是反映房屋的现状及安全状态。

## 二、适用范围

依据 10 号文的规定，我区区级党政机关事业单位占用、使用各类性质和用途的房屋适用于本导则。适用范围内的房屋信息及其适用的办理通道由区机关事务管理局（以下简称区机管局”）按《松江区区级党政机关事业单位房屋集中统一管理项目确认表》（以下简称“确认表”）予以确认。

## 三、各方工作职责

补证单位对房屋质量和消防安全负首要责任，工程勘察单位、设计单位、施工单位、监理单位承担相应责任。因特殊原因，无法找到相关参建单位的，补证单位应承担对应责任并做出承诺（承诺书见附件 4.1）。

房屋质量检测机构和消防技术服务机构应严格依照法律法规、技术标准和从业准则对确认表内的所有单体建筑进行检测和评估。房屋质量检测机构和消防技术服务机构出具虚假、失实意见或者报告的应当按照相关法律、法规的有关规定追究相应责任。

#### **四、办证通道**

##### **（一）历史遗留通道**

##### **1. 房屋质量安全检测办理**

对于已取得《上海市建筑工程质量监督报告》或建设管理部门出具的其他工程质量证明文件（如：建设工程综合质量评定表、竣工备案表、建设工程竣工备案证、工程竣工验收报告单、工程建设质量核验证明书等）的补证房屋，无需另行提供房屋质量安全检测报告。

对于无法提供《上海市建筑工程质量监督报告》或其他建设管理部门出具的工程质量证明文件的补证房屋，由区机管局统一委托具备从业条件的第三方房屋质量检测专业机构，根据现状，按现行房屋检测鉴定规范标准及房屋建设规范标准对确认表内的所有单体建筑开展房屋安全性检测，并出具房屋质量安全性检

测报告。因特殊原因，执行现行房屋检测鉴定规范标准及房屋建设规范标准确有困难的，可参照《上海市教育系统不动产权证确权补证中工程质量监督和消防安全评估工作导则》（详细内容见沪建质安联〔2022〕31号）的相关技术标准执行。

房屋质量检测机构出具的房屋质量安全检测报告应有明确的结论结论，分为合格（符合、基本符合）和不合格（不符合）。

## 2. 房屋消防安全评估办理

对于已取得消防验收或验收备案证明文件（如：上海市建筑工程质量监督报告（含消防）、建设工程竣工验收备案证书、建设工程综合竣工验收合格通知书、建筑工程竣工验收消防合格意见书、建筑工程竣工验收消防备案凭证等建设管理部门或原消防部门出具的证明文件）的补证房屋，无需另行提供消防安全评估报告。

对于无法提供消防验收或验收备案证明文件的补证房屋，由区机管局统一委托具备从业条件的消防技术服务机构，根据现状，按现行消防法律法规、消防技术标准及从业准则对申报范围内确认表内的所有单体建筑开展消防安全评估，并出具消防安全评估报告。因特殊原因，执行现行消防法律法规和消防技术标准确有困难的，可参照《上海市教育系统不动产权证确权补证中工程质量监督和消防安全评估工作导则》（详细内容见沪建质安联〔2022〕31号）的相关技术标准执行。

消防技术服务机构出具的消防安全评估报告应有明确的结

论，结论分为合格（符合、基本符合）和不合格（不符合）。

### 3. 房屋不动产权证办理

当房屋已取得《上海市建筑工程质量监督报告》或建设管理部门、原消防部门出具的其他工程质量证明文件和消防验收或验收备案证明文件，补证单位可凭证明文件直接向不动产登记机构申请进入不动产权证办理流程。

当房屋质量安全性检测报告和消防安全评估报告的结论均为“合格（符合）”的，补证单位可凭报告直接向不动产登记机构申请进入不动产权证办理流程。

当房屋质量安全性检测报告或消防安全评估报告的结论有“合格（基本符合）”的，补证单位做出相应承诺后（承诺书见附件 4.1）后可凭报告和承诺书直接向不动产登记机构申请进入不动产权证办理流程。

当房屋质量安全性检测报告或消防安全评估报告的结论有“不合格（不符合）”的，补正房屋应依据《工作方案》的规定纳入暂时无法办理类。

历史遗留通道涉及房屋质量安全性检测和消防安全评估相关事宜工作流程图可参照附件 4.2。

### （二）简易审批通道

按照本市建设工程现行相关规定办理工程竣工验收手续。

## 五、事后监督

加强对补证单位不动产权证确权补证工作的事后监管。对于

房屋质量安全性检测报告结论中有“基本符合”的建筑物，补证单位应针对安全问题，在后续工作中加入提高房屋安全性能的相关措施。对于消防安全评估报告结论为“基本符合”的建筑物，补证单位应针对影响消防安全的问题，在后续工作中加入提高房屋消防安全性能的相关技术措施和日常消防管理措施。

## 六、日常监管

房屋完成补正工作后，补证单位应在十个工作日内按属地房屋和消防救援机构规定，将补证房屋申请纳入日常监管。

## 七、实施时间

本导则自印发之日起实施。本导则印发之日前，《工作方案》施行日之后，已正式出具房屋质量安全性检测和消防安全评估报告的，原报告结果有效；已签订房屋质量安全性检测和消防安全评估合同，可按合同执行，但应符合国家、行业相关标准和本导则的相关规定。

## 八、附件清单

- 附件 4.1. 松江区党政机关事业单位房屋集中统一管理项目承诺书
- 4.2. 区级党政机关事业单位房屋集中统一管理项目房屋质量安全性检测和消防安全评估工作流程图(历史遗留通道)

## 附件 4.1

# 松江区区级党政机关事业单位 房屋集中统一管理项目承诺书

根据《松江区区级党政机关事业单位房屋集中统一管理工作方案》（沪松府办〔2023〕10号，以下简称《工作方案》）文件要求，我单位申请对\_\_\_\_\_房屋开展确权补证的相关工作。该房屋地址位于松江区机\_\_\_\_\_路\_\_\_\_\_号，房屋使用单位为\_\_\_\_\_，为落实确权补证后相关责任，确保房屋质量安全和消防安全，特作出以下承诺：

1. 该项目确权登记主体为\_\_\_\_\_，\_\_\_\_\_占用、使用性质为\_\_\_\_\_的房屋。

2. 本单位承担该项目的房屋的质量安全及消防安全主体责任；由于特殊原因无法找到相关参建单位的，本单位承担相应责任。

3. 对于房屋质量安全性检测或消防安全评估报告中提出的\_\_\_\_\_房屋质量安全问题或\_\_\_\_\_消防安全问题（注：应填写具体的问题），将在取得不动产权证后\_\_年（注：不应超过三年）内申请并开展房屋维修（或改建），落实整改要求。逾期未完成整改的，由本单位承担相应责任。

请相关单位支持，最终结果以有关政府部门认定为准确。

承诺单位：

（公章）日期：

---

上海市松江区机关事务管理局办公室

2024年5月9日印发

---