

韶关市自然资源局文件

韶自然资字〔2024〕252号

韶关市自然资源局关于依法做好全市中小学、 养老服务设施和宗教活动场所等三类用地 不动产确权登记工作的通知

各县（市、区）人民政府，市直有关单位：

为深入贯彻省委“1310”具体部署，推进“百县千镇万村高质量发展工程”，根据《中华人民共和国民法典》《中华人民共和国土地管理法》《不动产登记暂行条例》和《确定土地所有权和土地使用权的若干规定》等法律法规规章，按照《广东省自然资源厅关于全力做好中小学校等四类用地不动产登记相关工作的通知》（粤自然资函〔2023〕2191号）要求，扎实推进全市历史

上已建成的中小学校（含已撤并的农村小学，下同）、养老服务设施和宗教活动场所等三类用地不动产确权登记工作，经市人民政府同意，现就有关事项通知如下：

一、分类推进各地历史上已建成的中小学校土地所有权和使用权及其地上房屋所有权确权登记工作

（一）历史上已建成的中小学校土地所有权和使用权确权登记问题。

1. 各地自然资源主管部门应根据“房地一体”农村不动产确权登记工作和全国土地调查工作及年度土地利用现状变更调查等成果资料，结合集体土地所有权不动产登记实际情况，实事求是审查各地中小学校用地权属来源材料。经核实确认土地所有权存在权利主体和权利范围与实际不一致等历史遗留问题的，应按照《自然资源部办公厅关于持续深化集体土地所有权登记成果更新应用的通知》（自然资办〔2024〕3号）要求，妥善有序处理土地所有权相关问题，全面核实确认土地所有权权利主体和范围边界，做到化解一宗，登记一宗。

2. 位于城镇开发边界范围内的中小学校占用土地，按照《中华人民共和国土地管理法》第四十五条、第五十四条，以及《确定土地所有权和使用权的若干规定》第五条、第二十六条、第二十七条等规定批准建设征收的，依法确定为国有土地。其土地使用权可根据中小学校管理隶属关系等具体情形确定给乡（镇）政府或县（市、区）政府教育行政主管部门，土地使用权性质为划拨。

3. 全民所有制单位、城市集体所有制单位于 1987 年《中华人民共和国土地管理法》施行前通过购买原集体所有的房屋（建筑物）、接受农民集体馈赠、签订过土地转移等协议，或经县级以上政府批准使用原农民集体所有土地等方式建设的中小学校，除原有协议约定为集体所有外，相关中小学校占用土地原则上依法确定为国有土地。其土地使用权可根据中小学校管理隶属关系等具体情形确定给乡（镇）政府或县（市、区）政府教育行政主管部门，土地使用权性质为划拨。

4. 属 1987 年《中华人民共和国土地管理法》施行后占用土地建设的，各县（市、区）政府及自然资源主管部门应按照建设时土地管理规定完善相关土地征收、农转用审批手续。确定为国有建设用地使用权的，应先完善供地审批手续，再持审批文件申请登记；确定为集体建设用地使用权，且所占宗地经确认四至范围清晰、面积准确的，可参照“房地一体”农村不动产登记工作相关政策和程序要求，经所在村集体经济组织或村民委员会同意，并公告 30 天无异议，经乡（镇、街道）政府（办事处）审核，报县级以上政府批准，予以确权登记。须完善相关农转用审批手续的，由各县（市、区）政府及自然资源主管部门按照规定与“房地一体”农村宅基地建设用地使用权项目一并依法申请完善。

5. 历史上已签订协议明确由集体经济组织提供土地，乡（镇）级以上政府及部门出资建设校舍等房屋（建筑物）的中小学校，各地依法在尊重历史、遵守协议约定基础上，对该类土地原则上

确定为集体所有，土地所有权人和使用权人原则上为村委会或村小组等组织。

（二）历史上已建成的中小学校地上房屋所有权确权登记问题。

1. 使用集体所有土地建设的中小学校，校舍等房屋（建筑物）经依法报批报建和竣工验收的，按照房屋（建筑物）所有权首次登记要求办理登记，其所有权可依据相关行政审批文件，并根据中小学校管理隶属关系等具体情形确定给乡（镇）政府或县（市、区）级政府教育行政主管部门。校舍等房屋（建筑物）未经依法报批报建和竣工验收的，可先申请办理校舍等房屋（建筑物）占用土地的土地使用权确权登记，并在土地使用权不动产登记簿和土地使用权不动产权证的附记栏中注记校舍等房屋（建筑物）情况。其中权籍报告和宗地图应明确相关房屋（建筑物）位置、形状、用途和面积等内容，可不出具分层分户图。

2. 使用集体所有土地建设，土地使用权属于集体经济组织，房屋（建筑物）所有权不属于集体经济组织的中小学校不动产，相关权利人可通过完善土地征收手续或签订房屋（建筑物）买卖合同等方式实现“房地权利人一致”并确权登记；土地使用权人和房屋（建筑物）所有权人经协商，一致同意共有产权并签订协议的，可根据土地使用权人和房屋（建筑物）所有权人签订的协议文件等资料，共同申请将不动产权证权利人登记为共有人，并在不动产登记簿和不动产权证的附记栏中注记土地使用权和

房屋（建筑物）所有权实际权属人等情况，妥善解决此类历史遗留问题。

3. 因历史原因未取得规划报建和竣工验收批准文件等不动产登记必要材料的校舍等房屋（建筑物），各地自然资源主管部门可专门请示报告县（市、区）政府，积极争取县（市、区）政府及住房建设和教育主管部门支持同意，分工合作采取措施完善相关资料后再申请办理确权登记。

二、扎实做好养老服务设施土地使用权及其地上房屋所有权确权登记工作

（一）未经相关部门依法批准设立的养老服务机构，其兴建的养老服务设施占用的土地，各地不得违法为其开展确权登记工作。

（二）对已建成的养老服务设施占用土地，因历史遗留问题未办理土地使用权确权登记的，除相关部门已明确批准为村、镇集体经济组织利用集体所有土地兴办兴建的养老服务设施外，各地原则上应依法依申请将养老服务设施占用土地确定为国有土地。房屋（建筑物）未经依法报批报建和竣工验收的，可先申请办理房屋（建筑物）占用土地的土地使用权确权登记，并在土地使用权不动产登记簿和土地使用权不动产权证的附记栏中注记房屋（建筑物）情况。其中权籍报告和宗地图应明确相关房屋（建筑物）位置、形状、用途和面积等内容，可不出具分层分户图。

（三）对已建成的养老服务设施房屋（建筑物）因历史原因未办理房屋所有权登记的，应分类处理：

1. 历史上曾取得过“房契”和“地契”等房屋（建筑物）所有权历史资料，房屋（建筑物）迄今仍继续使用且未拆建、改建或扩建的，属地不动产登记机构可依据房屋（建筑物）所有权原确权资料，开展权籍调查，确认房屋（建筑物）所有权四至清楚、面积准确、无权属纠纷的，在不动产登记机构门户网站以及不动产所在地等指定场所进行权籍调查公告，公告期不少于15个工作日，公告期满无异议或者异议不成立的，符合我国现行法律规定的“房契”和“地契”等房屋（建筑物）所有权历史资料可作为房屋（建筑物）所有权权属来源佐证材料，申请办理房屋（建筑物）所有权不动产登记。但属地住房建设等主管部门已明确必须拆除的危险房屋（建筑物），不应受理办理。

2. 因历史原因新建、改建和扩建等，未取得规划报建和竣工验收批准文件等不动产登记必要材料的房屋（建筑物），各地自然资源主管部门可专门请示报告县（市、区）政府，积极争取县（市、区）政府及住房建设和民政主管部门支持同意，分工合作采取措施完善相关资料后再申请办理确权登记。

三、扎实做好宗教活动场所土地使用权及其地上房屋所有权确权登记工作

（一）未经相关部门依法批准设立的宗教组织机构，其兴建的宗教活动场所占用的土地，各地不得违法为其开展确权登记工作。

（二）对已建成的宗教活动场所占用土地，因历史遗留问题未办理土地使用权确权登记的，各地原则上应依法依申请将宗教

活动场所占用土地确定为国有土地。房屋（建筑物）未经依法报批报建和竣工验收的，可先申请办理房屋（建筑物）占用土地的土地使用权确权登记，并在土地使用权不动产登记簿和土地使用权不动产权证的附记栏中注记房屋（建筑物）情况。其中权籍报告和宗地图应明确相关房屋（建筑物）位置、形状、用途和面积等内容，可不出具分层分户图。

1. 对新中国建立前历史上一直沿用，宗地四至范围清晰、面积准确，并按照国家 and 省有关宗教政策可继续使用的宗教活动场所占用土地，各地可依法依申请确定国有土地使用权，土地使用权性质为划拨。

2. 对历史上曾存在，新中国建立后在损毁荒废旧址上恢复重建，或新中国成立后新建的宗教活动场所占地，应按规定完善供地审批手续，明确用地范围和用途及性质等内容。属 1999 年 1 月 1 日后占用土地建设，且符合国土空间规划要求的，各县（市、区）政府及自然资源主管部门应按规定完善农转用和征收审批手续，再按程序办理供地审批手续，明确用地范围和用途等内容。完善用地审批后，申请人可持相关用地批准文件等资料申请办理土地使用权首次登记。

（三）对已建成的宗教活动场所房屋（建筑物）因历史原因未办理房屋所有权登记的，应分类处理：

1. 历史上曾取得过“房契”和“地契”等房屋（建筑物）所有权历史资料，房屋（建筑物）迄今仍继续使用且未拆建、改建或扩建的，按照第二点第（三）项第 1 条，前款相应规定执行。

2. 因历史原因新建、改建和扩建等，未取得规划报建和竣工验收批准文件等不动产登记必要材料的房屋（建筑物），各地自然资源主管部门可专门请示报告县（市、区）政府，积极争取县（市、区）政府及住房和城乡建设与民族宗教主管部门支持同意，分工合作采取措施完善相关资料后再申请办理确权登记。

四、积极主动、实事求是推进各项工作

（一）严格遵守“尊重历史、实事求是”原则。

各地要在党委、政府统一部署领导下，各部门分工合作，遵照“尊重历史、正视现实、依法依规、分类处理”工作原则，实事求是开展中小学校、养老服务设施和宗教活动场所等三类用地不动产确权登记工作。

（二）主动担当作为，强化部门协作，持续推进各项工作。

各地自然资源主管部门要主动担当、主动服务、主动汇报，用好用足国家和省现有的政策，争取属地政府及相关部门支持，强化部门协调，建立完善消防安全风险评估会商等工作机制，积极配合教育、民政和宗教事务等主管部门开展摸底工作，切实摸清底数，掌握实情，并采取针对性措施逐一妥善处理有关不动产登记历史遗留问题，为办理不动产登记创造条件。确实因政策法规限制等原因暂不能马上办理不动产确权登记的，各地不动产登记机构应予以登记造册并报告属地政府，积极会同相关部门按“一事一议”方式研究制定妥善处理方案，经政府批准同意后尽早妥善解决。但依法应补办完善相关审批手续的，必须按规定完善审批，严禁通过不动产登记发证方式使违法问题合法化。

（三）加强宣传，争取各方支持，营造良好工作氛围。

各地自然资源、教育、民政和宗教事务等主管部门要加强对开展中小学校、养老服务设施和宗教活动场所等三类用地不动产确权登记工作的宣传，将政策措施的重要意义和工作程序等宣贯到位，争取属地村民和集体经济组织充分理解，并积极参与到宗地勘界和边界纠纷调处等工作中来，为确权登记工作营造良好氛围。

五、此前有关规定与本通知不一致的，以本通知为准。本通知自印发之日起施行，有效期 5 年。施行过程中法律法规规章有新规定的，从其规定。

韶关市自然资源局

2024 年 6 月 28 日

抄送：各县（市、区）自然资源局，市自然资源局各科（室），市不动产登记中心。
