浈江区“房地一体”农村不动产

登记发证工作实施意见

（征求意见稿）

第一章 总 则

**第一条** 为贯彻落实《中共中央国务院关于坚持农业农村优先发展做好“三农”工作的若干意见》、广东省委省政府《关于对标三年取得重大进展硬任务扎实推动乡村振兴的实施方案》和《广东省自然资源厅关于印发广东省加快推进“房地一体”农村不动产登记工作方案的通知》等文件精神，加快开展农村宅基地、集体建设用地使用权及房屋所有权确权登记工作，切实保障农民不动产权利，结合我区实际，制定本实施意见。

**第二条** 区人民政府以“总登记”方式对符合登记发证条件的宅基地、集体建设用地使用权及地上房屋所有权进行统一确权登记并颁发不动产权证书。

总登记是指县级以上人民政府根据需要，在一定期限内对本行政区域内的房屋进行统一的权属登记。

**第三条** 宅基地、集体建设用地使用权及地上房屋所有权确权登记坚持“依法依规、尊重历史、切合实际、为民利民”原则。

第二章 登记范围

**第四条** 按“总登记”方式确权登记的对象范围为符合登记发证条件的“一户一宅”农村宅基地及地上房屋所有权和集体建设用地使用权及地上房屋等建（构）筑物所有权。集体建设用地是指依法使用从事非农业建设的乡镇企业用地和公共公益设施用地及其他建设使用的集体土地。

宅基地上的房屋是指依法使用集体土地建设的具有永久存续性、结构完整的用于居住的主要房屋，不包括简易房、棚房、农具房、圈舍、厕所等临时性、生产生活辅助性建（构）筑物。

独立成宗的厨房原则上认定为生活辅助性建筑物。使用集体所有土地开发建设的商品房，一律不得确权登记。

重点建设项目征拆范围、“三清三拆”村庄整治范围、三旧改造范围等暂不纳入本次确权登记范围。因继承、遗赠和转让房屋或家庭内部分家析产等符合登记发证条件的非“一户一宅”农村宅基地及地上房屋所有权，以及城镇居民经批准使用农村宅基地及地上建设的房屋建筑，不纳入此次“总登记”发证范围，不动产登记机构可依申请办理。办理过程中，可引用的调查成果直接引用，不得收取相关费用。

 **第五条** 使用集体所有土地开发的商品住房、城市居民非法购买农村宅基地、已整村搬迁或已列入拆除范围的原旧村庄房屋，均不纳入本轮总登记范围。

空闲超过两年未建或者房屋已倒塌的农村宅基地，由集体经济组织收回宅基地使用权，不予确权发证。符合“一户一宅”规定的，需按照要求重新申请审批后才能予以登记。

第三章 登记原则

**第六条** 本轮按“总登记”模式开展的宅基地、集体建设用地使用权及地上房屋所有权确权登记颁证工作，原则上按现状登记，不考虑房屋占用土地的实际地类。

**第七条** 宅基地、集体建设用地使用权及地上房屋所有权确权登记必须符合 “一户只能拥有一处宅基地”和“不占用永久基本农田”的规定。

“一户多宅”的可通过“分户”申请确权登记，即本意见实施时家庭子女已满18周岁，无论是否结婚，由户主（或家庭代表）申请，经该农民集体经济组织确认的，每名成年（满18周岁）子女均可单独认定为一户，并按规定申请确权登记一处宅基地。夫妻与未成年子女只认定为一户。

宅基地、集体建设用地及地上房屋占用永久基本农田的，此次“总登记”不予确权登记。

**第八条** 宅基地、集体建设用地使用权及地上房屋所有权确权登记遵循“以房屋建成正在使用的现状为基础，以村小组、村委会、镇政府三级认定为依据”原则。

**第九条** 已分别颁发宅基地、集体建设用地使用权证书和房屋所有权证书或者已按“房地一体”登记颁发不动产权证书的房屋，遵循“不变不换”的原则，原证书依然合法有效。“总登记”换发不动产权证书的，原证书应收回注销。

第四章 申请登记主体

**第十条** 宅基地使用权及地上房屋所有权申请确权登记发证的主体原则上为本农民集体成员，可以是户主或经户主（家庭代表）同意的家庭成员。

下列人员可认定为农村集体经济组织成员：

1.由集体经济组织成员繁衍，并在该集体经济组织共有的土地上生产生活的后代；

2.与集体经济组织成员形成法定婚姻关系的配偶；

3.父母或一方具有集体经济成员资格的子女，符合承包经营条件，但未承包到集体土地的；

4.家庭成员经过合法程序收养的子女；

5.因国家政策性迁入或经法定程序加入农村集体经济组织的；

6.国家行政事业单位及国有企业录用的在编人员虽未迁出户口，但不得认定为农村集体经济组织成员。若其身份转变前已经取得宅基地并建成房屋，且成为国家行政事业单位及国有企业在编人员后未再进行拆建、改建的，可依申请登记。

有下列情形之一且经该农民集体经济组织认定的，可按规定申请登记发证：

1、原农民集体成员合法取得宅基地使用权或房屋所有权，因婚姻、就业、投靠等原因将户口迁出的，；

2、非本农民集体成员因扶贫搬迁、地质灾害防治、新农村建设、移民安置等按照政府统一规划和批准使用宅基地建房的；

3、非本农民集体成员，属同一村委辖区内，在城镇规划范围外占用宅基地建房，用于自建自用且符合“一户一宅”，经户籍地村委会、土地权属村委会、镇政府认定的；

4、非本农民集体成员，因国家征地而异地重建，经户口所在地与宅基地所在地镇政府共同认定的；

5、已拥有一处宅基地的本农民集体成员、非本农民集体成员的农村或城镇居民，因继承房屋使用农村宅基地的。但房屋主体发生改建、拆建的，除经依法批准外不得确权发证；

6、非农业户口居民（含华侨）在1999年1月1日前合法取得宅基地使用权及房屋所有权且其权属未发生变化的。但房屋主体发生改建、拆建的，除经依法批准外不得确权发证。

7、离休、退休、退职的职工，复员军人和华侨、侨眷、港奥台同胞，持合法证明回原籍定居的。

8.国家行政事业单位及国有企业录用的在编人员，在录用前已经取得宅基地并建成房屋，且未再进行拆建、改建的，可依申请登记。

**第十一条** 集体建设用地使用权及地上房屋所有权申请确权登记发证的主体应符合下列情形之一：

1、使用集体土地兴办乡（镇）村公益事业和公共设施的乡（镇）村办企业事业单位、农村集体经济组织、村民委员会；

2、经该农民集体经济组织认定的，经批准依法使用集体土地兴办企业或用于非住宅经营性建设的乡（镇）村办企业事业单位和个人、联营或入股企业；

3、相关国家试点改革政策批准的集体建设用地使用权及建筑物、构筑物所有权主体。

第五章 登记程序

**第十二条** 以区人民政府名义在全区范围内发布宅基地、集体建设用地使用权及地上房屋所有权总登记公告，明确总登记范围、时限、条件等要求，并通过区人民政府门户网站、媒体、镇村张贴等方式向社会公告。

**第十三条** 在农村地籍调查成果的基础上，按照《不动产登记暂行条例实施细则》《不动产权籍调查技术方案（试行）》的要求和技术标准，分区域采用不同精度测量方法，补充开展权籍调查，形成满足“房地一体”登记要求的权籍调查成果。宅基地及地上房屋采用1:500比例尺绘制宗地图、界址点坐标及房产分户图，编制不动产单元号。集体建设用地和多宗宅基地合建房屋必须满足不动产权籍调查成果要求。

权属调查采用单边指界的方式进行，由乡镇政府统一组织村委、村集体召集权利人对本宗地进行现场指界，签字确认权属界线（权利人因特殊原因确实无法到现场指界确认的，权利人可通过电话、微信等方式委托村委会、村集体或村集体理事会及其指定人员代为指界确认），集体建设用地权属界线由村集体经济组织或村集体理事会统一确认，指界完成后进行并宗审查。

**第十四条** 区自然资源局统一组织制定相关表格，权属调查指界时，由乡镇政府同步组织辖区村小组、村委会分批集中签署确认相关资料，并收集确权登记所需资料。

1、申请人为本集体经济组织成员的，收集以下资料：

（1）组织填写《宅基地及房屋确权登记申请审批表》；

（2）以拍照方式收集个人身份证明、户籍证明材料，委托代理的还需提交委托书和代理人身份证明；

（3）不动产权属来源证明；

（4）不动产权籍调查初始资料。

2、申请人为非本集体经济组织成员的，收集以下资料：

（1）组织填写《宅基地及房屋确权登记申请审批表》；

（2）已拍照方式收集个人身份证明，户籍证明材料，委托代理的还需提交委托书和代理人身份证明；

（3）不动产权属来源证明，并经村小组（村民事务理事会）、村委会确认；

（4）不动产权籍调查初始资料。

3、申请人为本集体经济组织的，收集以下资料：

（1）填写《集体建设用地及房屋确权登记申请审批表》；

（2）以拍照方式收集法人代表（主要负责人）身份证明，委托代理的还需提交委托书和代理人身份证明；

（3）不动产权属来源证明；

（4）不动产权籍调查初始资料。

**第十五条** 作业单位收集整理相关农村不动产调查资料，建立权籍调查数据库，开展自检并提交作业监理单位检查符合登记条件的，协助区自然资源局将不动产权利人信息、权籍调查成果、登记事项等内容，以村（居）委会或村小组（村集体经济组织）为单位分批在区人民政府门户网站、村（居）委会、村小组（村集体经济组织）进行公示，公示期不少于 15 个工作日。公示无异议或异议不成立，且相关申请材料经监理单位预审通过的，由作业单位通过“互联网+不动产登记”系统网上代理申请，并将有关申请材料批量导入市不动产登记系统。申请材料经市不动产登记中心审核同意的，予以登记发证。异议有正当理由的，不得登记发证，待处理明确权属并公示后，才能登记发证。

制证完成后，由乡镇政府统一向权利人（委托代理人）颁发不动产权证书。

**第十六条** 权籍调查经费、证书工本费等统一由政府承担，不得向农民群众收取任何费用，不得额外增加农民群众负担。

第六章 相关规定

**第十七条** 已竣工的房屋在城区规划范围外且不占用永久基本农田的，视同符合土地利用总体规划和村镇规划。

**第十八条** 有合法的宅基地和集体建设用地使用权来源材料，地上房屋已办理规划审批手续且已经竣工的，依法予以确权登记。

**第十九条** 无合法的宅基地使用权来源材料，地上房屋已经竣工的，查明土地历史使用情况和现状后，经集体经济组织、村委会、乡镇政府审核确认“房地一体”不动产合法使用权的，按下列规定办理：

1、1982年2月13日《村镇建房用地管理条例》实施前建成，至今未扩建或拆（翻）建的，按实际使用面积确定“房地一体”不动产使用权；

2、1982年2月13日起至1999年1月1日《中华人民共和国土地管理法》修订实施前建成，若乡（镇）人民政府、土地管理等职能部门已经处理的，可按实际使用面积确定“房地一体”不动产使用权；至今未处理的，由其所在村委核定其建房时间，报经乡（镇）人民政府补办批准手续。

3、1999年1月1日《中华人民共和国土地管理法》修订实施至2015年1月3日《韶关市区私房建设规划管理办法（试行）》实施后建成的，若乡（镇）人民政府、土地管理等职能部门已经处理的，可按宅基地批准面积不得超过150平方米/宗和建筑面积不得超过300平方米/宗的标准确定不动产使用权，超出部分在不动产登记时予以标注，但不确认不动产使用权；至今未处理的，由其所在村委核定其建房时间，并出具符合“一户一宅”规定同意其使用宅基地意见，报经乡（镇）人民政府处理后补办批准手续。宅基地批准面积不得超过150平方米/宗和建筑面积不得超过300平方米/宗的标准确定不动产使用权，超出部分在不动产登记时予以标注，但不确认不动产使用权。

4、2015年1月3日《韶关市区私房建设规划管理办法（试行）》实施后至今建成的，由其所在村委核定其建房时间，并出具符合“一户一宅”规定同意其使用宅基地意见，报经乡（镇）人民政府处理后补办批准手续，按宅基地批准面积不得超过150平方米/宗和建筑面积不得超过300平方米/宗，且城区规划范围内建筑层数不超过4层、规划区外建筑层数不超过3层的标准确定不动产使用权，超出部分在不动产登记时予以标注，但不确认不动产使用权。

5、1999年1月1日起，农民未经批准或超过批准面积建房，若乡（镇）人民政府、土地管理等职能部门已经处理，尚未申请人民法院执行的，不再申请人民法院执行；已经申请人民法院执行，但农房仍存在的，不再继续执行。

上述宅基地若需要补办农转用报批手续的，由区人民政府在登记发证后一年内向韶关市人民政府申报审批。占用耕地的，应通过补缴耕地开垦费等方式履行“耕地占补”法律义务，具体补缴标准按照建房时相关法律法规规定执行。

**第二十条** 有合法的宅基地使用权来源材料，已经竣工的房屋建筑物，按下列规定办理：

1、1993年11月1日《村庄和集镇规划建设管理条例》实施前建成的农房，至今未扩建或拆（翻）建的，按实际建筑面积确认房屋所有权。

2、1993年11月1日起至2008年1月1日《中华人民共和国城乡规划法》建成的农房，属已实施农村建设村庄规划的，应按照规划要求执行；未制定实施农村建设村庄规划的，视同符合规划。

3、2008年1月1日起至今建成的农房，属已实施农村建设村庄规划的，应按照规划要求执行；未制定实施农村建设村庄规划的，视同符合规划。按照新的村庄建设规划要求，需要拆除的，原则上不予登记。属2015年1月3日实施《韶关市区私房建设规划管理办法（试行）》后建设的市区农房，应按照其“关于规划区内建筑层数不超过4层、规划区外建筑层数不超过3层，建筑总面积不超过300平方米”等规定执行。其超建建筑面积在不动产登记时予以标注，但不确认房屋所有权。

 4、区人民政府及相关职能管理部门应公告辖区内村庄规划实施范围，未经规划许可的，依据建设时的政策，由镇人民政府（街道办事处）核定用地规模和规划建设指标。对符合规划的房屋，确认房屋所有权；对不符合规划的，按前项规定处理。

**第二十一条** 使用集体土地兴办乡（镇）村公益事业和公共设施且无合法的集体建设用地使用权来源材料，地上房屋已经竣工的，查明土地历史使用情况和现状后，经集体经济组织、村委会、镇政府审核确认集体建设用地合法使用权的，按下列规定办理：

1、1987年1月1日前，按实际面积予以确权登记。

2、1987年1月1日起至1993年11月1日前，经集体经济组织同意并公示无异议的，按实际面积予以确权登记。

3、1993年11月1日起至2000年1月8日前，经集体经济组织同意并公示无异议的，经镇政府认定符合村镇规划后，按实际建筑面积予以确权登记。

4、2000年1月8日起至今，经集体经济组织同意并公示无异议的，经镇政府认定符合村镇规划后，按实际建筑面积予以确权登记。属于城区规划范围内且未办理规划许可的，不纳入本轮总登记范围。

**第二十二条** 有合法的集体建设用地使用权来源材料，已经竣工的，按下列规定办理：

1、1993年11月1日前，经集体经济组织认定的，按实际面积予以确权登记。

2、1993年11月1日起至2000年1月8日前，经镇政府认定符合村镇规划后，按实际建筑面积予以确权登记。

3、2000年1月8日起至今，经镇政府认定符合村镇规划后，按实际建筑面积予以确权登记。属于城区规划范围内且未办理规划许可的，不纳入本轮总登记范围。

**第二十三条** 农民集体成员经依法批准建房的，按照批准面积予以确权登记，建房实际面积少于批准面积的，按实际面积确权登记。

因违法违规等按规定需拆除的农房，不得办理不动产登记。按规定已处理的超面积占地、超建建筑物的面积应在不动产登记簿、不动产权利证书记事栏内注明，但不确认宅基地使用权和房屋所有权，超占、超建部分待今后拆建、翻建时予以拆除。

**第二十四条** 多户使用宅基地合建房屋，以分套分层方式拥有的，经整栋合法权利人签名确认后，报农民集体经济组织同意的，可确定宅基地使用权为全体权利人共有，按房屋权属予以确权登记。以楼梯为界的，楼梯作为共有面积，不分摊登记。

**第二十五条** 因继承、交换、分家析产等造成宅基地使用权和地上房屋权利人不一致的，经农民集体经济组织、村委会认定或提供调解协商证明材料，明确宅基地使用权和房屋所有权确权登记的权利主体。

**第二十六条** 农村妇女作为家庭成员，其宅基地和房屋权益应记载到不动产登记薄及权属证书上。

**第二十七条**  农村妇女因婚嫁离开原农民集体，取得新家庭宅基地使用权和地上房屋所有权的，应予以确权登记，同时注销其原宅基地使用权和房屋所有权。

**第二十八条** 宅基地、集体建设用地使用权和地上房屋所有权存在争议的，由镇政府组织工作组，加大争议调处力度，待权属明晰后再予以确权登记。

第七章 附则

**第二十九条** 本实施意见由浈江区“房地一体”农村不动产登记发证工作领导小组办公室负责解释。

**第三十条** 本实施意见自下发之日起施行，只适用于本轮以“总登记”方式进行的宅基地、集体建设用地使用权及地上房屋所有权确权登记颁证工作。此前与本实施意见相冲突的规范性文件，均以本实施意见为准。