龙南县人民政府办公室文件

龙府办发〔2020〕23号

龙南县人民政府办公室
关于印发《龙南县加快推进农村房地一体确权登记发证工作实施方案》的通知

各乡镇人民政府，县政府各部门，县属、驻县各单位:

《龙南县加快推进农村房地一体确权登记发证工作实施方案》已经县政府研究同意，现印发给你们，请认真组织实施。

龙南县人民政府办公室

2020年5月11日

龙南县加快推进农村房地一体确权登记发证工作实施方案

为全面实现省委、省政府“推进房地一体的农村集体建设用地和宅基地使用权确权登记发证到2020年基本完成”的目标要求，进一步规范我县农村宅基地和集体建设用地管理，推进农村房地一体不动产确权登记发证工作，根据《中华人民共和国物权法》《中华人民共和国土地管理法》《确定土地所有权和使用权的若干规定》《不动产登记暂行条例》《自然资源部确权登记局关于进一步做好农村不动产确权登记工作的通知》(自然资登记函〔2019〕6号)以及其他有关法律、法规、规章的规定，结合我县实际情况，制定本实施方案。

一、目标任务

在依法依规的前提下，本着“权属合法、界址清楚、面积准确、尊重历史、维护权益”的原则，对符合条件的农村集体成员宅基地和集体建设用地予以确权登记发证，以保障村民合理的住房需求，逐步消化历史遗留问题，扩大确权登记发证覆盖范围，基本实现不动产登记城乡全覆盖，力争在2020年6月底前我县农村房地一体确权登记发证率达到90%。

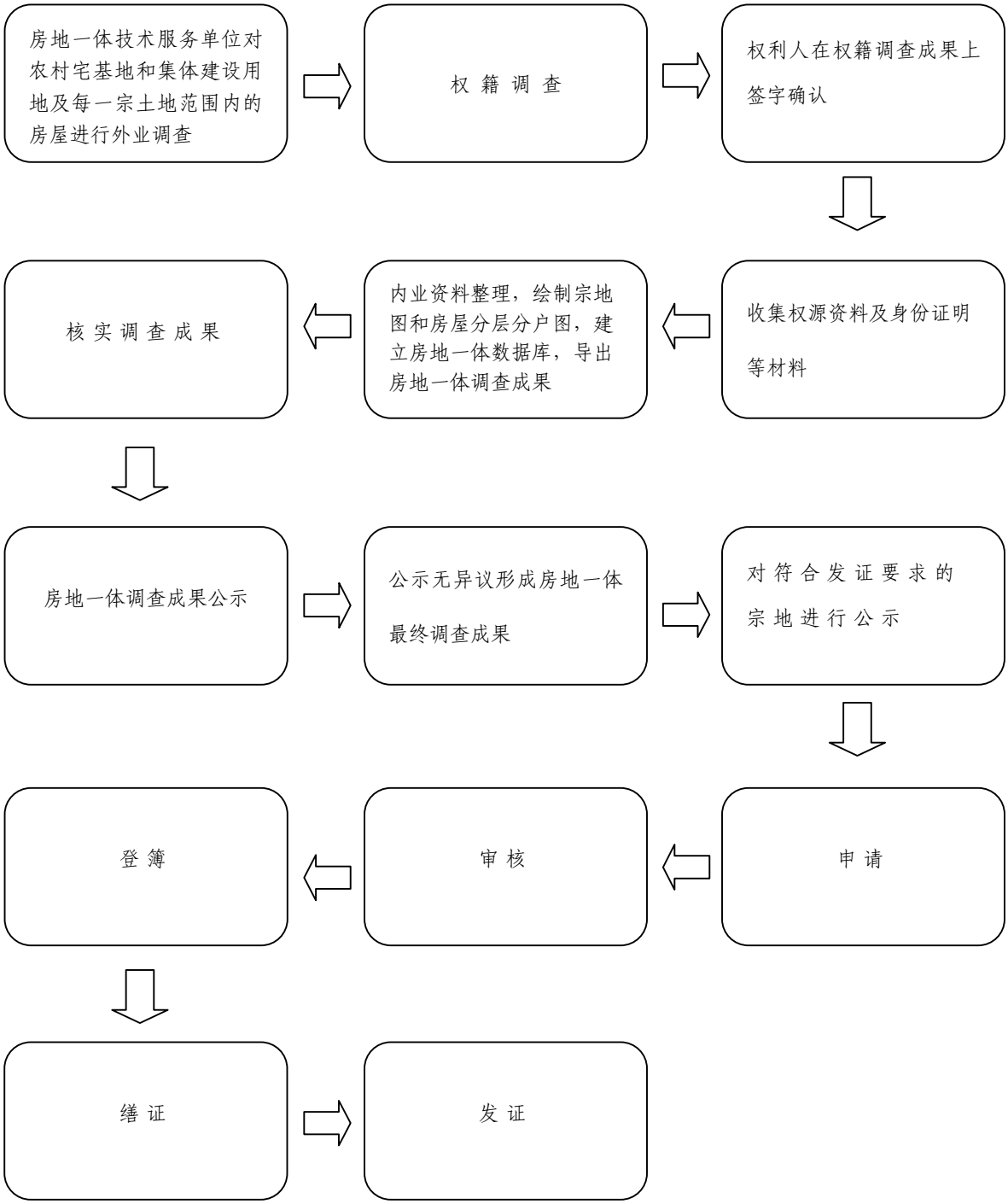
二、确权登记发证的形式及范围

本次农村房地一体的不动产确权登记发证以总登记的形式组织实施，确权范围主要为2017年12月31日之前建好且有权属来源的宅基地和集体建设用地。

三、操作流程

依据房地一体的农村宅基地和集体建设用地调查成果，对符合发证要求的宗地进行公示无异议后，由权利人申请并提供合法的权属来源证明、身份证明等材料后予以确权登记发证。

具体操作流程如下:


房地一体技术服务单位对农村宅基地和集体建设用地及每一宗土地范围内的房屋进行外业调查
权 籍 调 查
权利人在权籍调查成果上签字确认
收集权源资料及身份证明等材料
内业资料整理，绘制宗地图和房屋分层分户图，建立房地一体数据库，导出房地一体调查成果
核 实 调 查 成 果
房地一体调查成果公示
公示无异议形成房地一体最终调查成果
对 符 合 发 证 要 求 的 宗 地 进 行 公 示
申 请
审 核
登 簿
缮 证
发 证

1.**核实调查成果：**未完成调查成果公示的乡（镇），公示前，调查成果须以1:500至1:1000图纸形式送村（居）委会进行核实，核实无误后由村（居）委会盖章、负责人签字确认并注明“已核实现状”；已完成成果公示的乡（镇），也要按同样程序进行补充核实，并完成村（居）委会（负责人）签字盖章手续。各自然资源所要主动做好辖区各村（居）委会核实成果的沟通和对接工作，及时收集反馈信息，配合作业单位做好修改完善工作。

2.**调查成果公示：**对经村（居）委会和自然资源所核实后的成果进行调查成果公示，公示期30天。同时，督促作业单位做好公示反馈信息的收集、修改、完善工作。

3.**符合发证要求的宗地公示：**按照《关于规范农村宅基地使用权及房屋所有权首次登记公示发布工作的通知》（赣土登办发[2019]4号）要求，将符合发证要求的宗地通过网站和当地农村集体组织指定场所张贴进行首次登记前公示，公示期应不少于15个工作日，公示要做到醒目，方便群众辨析。张贴的公示应不小于A3幅面，并附房地一体调查地籍图。公示后，县确权办要指定专人负责收集公示异议信息、做好记录，及时整理并转交至县不动产登记中心。

四、组织实施

1.**县农村房地一体确权登记发证工作领导小组及其办公室工作职责**

在县委、县政府领导下负责农村房地一体调查确权登记发证工作的组织和指导，协调解决确权登记发证工作中重大问题及确权登记发证政策规定的审定和出台。领导小组办公室负责牵头组织实施全县农村房地一体调查确权登记工作，并做好具体的业务指导和日常事务，督促作业单位继续做好数据质量整改、资料整理归档、数据库建设以及农村房地一体登记平台数据对接等工作，逐级提交核查，全面完成我县房地一体确权登记发证工作的验收。

2.县不动产登记中心工作职责

县不动产登记中心负责全县农村房地一体权籍调查审核成果的核验，依据调查审核成果依法依规登记发证。授权乡（镇）便民服务中心代理房地一体登记的申请受理和领证。

3.乡、村、组及有关基层职能部门工作职责

（1）乡（镇）政府全面负责主导实施本辖区内农村房地一体确权登记发证工作，负责本辖区内农村房地一体确权登记发证工作的宣传、组织及确权审查认定工作。对村民建房用地符合条件补批的，按现行规定办理补批手续；统筹自然资源所开展房地一体权籍调查；统筹村、组等有关单位做好“一户一宅”等事项的审查认定；统筹村、组调处涉及继承、分家析产、婚姻变化等问题引发的农村房地一体权属矛盾纠纷，并出具《调解协议书》；负责在便民服务中心设立窗口、配备人员、添置设备，统筹安排代理农村房地一体登记的申请受理和不动产权证书发放。

（2）基层自然资源所负责本辖区内房地一体的不动产权籍调查的审核工作，并做好本辖区内农村房地一体确权登记发证工作具体业务指导。根据国家、省、市级文件的相关规定，认真做好房地一体的不动产权籍调查成果审核工作，并在不动产权籍调查表的地籍调查结果审核意见栏明确是否登记发证，符合登记发证条件的，注明批准用地面积、宗地面积和建筑总面积，不符合登记发证条件的要注明原因；配合乡（镇）开展“一户一宅”等事项的审查认定工作；配合村（居）民委员会调处涉及继承、分家析产、婚姻变化等问题引发的农村房地一体权属矛盾纠纷。

（3）乡（镇）便民服务中心根据县不动产登记中心的授权开展农村房地一体登记的申请受理和发证的代理，及时提供一次性告知、证书领取通知等便民服务。

（4）村（居）民委员会和村民小组负责调处涉及继承、分家析产、婚姻变化等问题引发的农村房地一体权属矛盾纠纷，并出具《调解协议书》；负责对历史原因缺失规划许可和建设用地审批的农村房地一体进行补充公告；配合自然资源所开展房地一体的不动产权籍调查的审核；协助乡（镇）开展“一户一宅”等事项审查认定工作。

4.作业单位工作职责

作业单位负责全县农村房地一体确权登记发证技术服务工作。每个乡（镇）需派驻 3 名以上技术人员对农村房地一体的不动产权籍调查成果重新复核；协助做好“一户一宅” 等事项

审查认定、不动产登记平台数据对接等工作并提供技术支持；及时、准确向乡（镇）便民服务中心提供权利人的身份证（复印件）、家庭户口本（复印件）、个人建房审批表或土地使用证（原件）、房地一体的不动产权籍调查报告和公示成果等资料（含纸质版和PDF版），资料不全的要及时收集补充，数据不准的要重新实地复核；涉及房屋发生变化的，及时进行修补测；配合村组做好因历史原因缺失规划许可和建设用地审批的农村房地一体进行补充公告；全力以赴做好我县农村房地一体确权登记发证技术服务工作，并对全县农村房地一体数据成果质量负总责。

五、农村宅基地登记历史遗留问题的处理

严格执行“一户一宅”的法律规定，对已登记的农村宅基地、集体建设用地，按照“不变不换”的原则，之前依法颁发的集体土地使用证、房屋所有权证等继续有效，可不重新登记发证；未颁发集体土地使用证、房屋所有权证等证件但能提供合法的权属来源证明材料且未改变现状的，按权属来源证明材料记载的面积给以确权登记发证；实测面积大于证明材料记载面积的，按记载面积登记发证，在不动产登记簿和《不动产证书》记事栏内注明超过证明材料记载的面积。

1.历史问题处理

（1）1982年《村镇建房用地管理条例》实施前，农村集体成员建房占用的宅基地，在《村镇建房用地管理条例》实施后至今未扩大用地面积的，可以按现有实际使用面积进行确权登记。

（2）1982 年《村镇建房用地管理条例》实施起至 1987 年 1 月 1 日《土地管理法》实施时止，农村集体成员建房占用的宅基地，超过规定面积标准的，超过部分按有关规定处理后，按处理后实际使用面积进行确权登记。

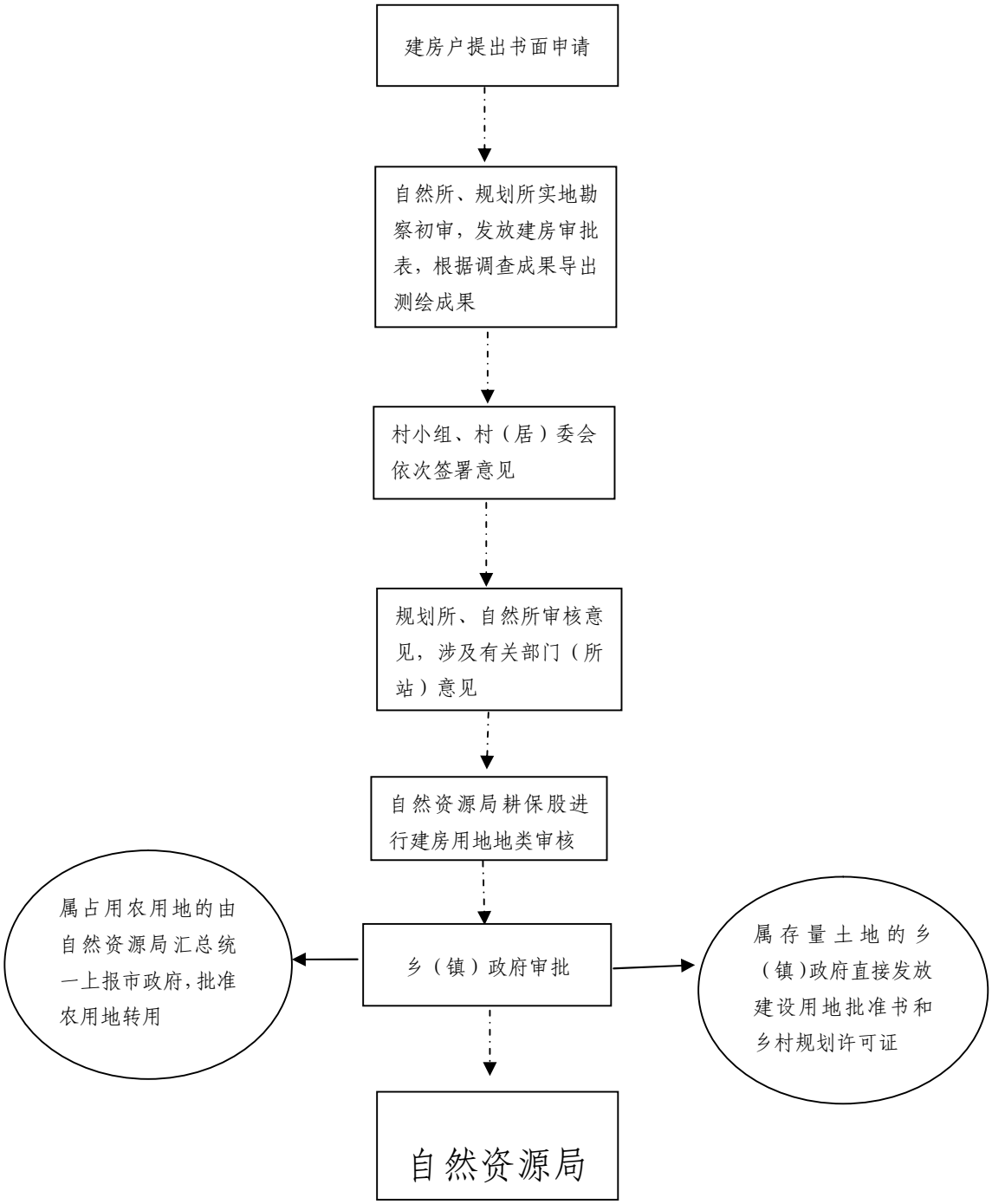
（3）2017 年 12 月 1 日前，农村集体成员合法取得用地手续且已建好属超高超大的，参照《赣州市农村村民住房建设管理办法》（赣州市人民政府令 第七十四号）规定，由乡（镇）人民政府出具验收意见书等证明材料后进行确权登记。

2. 未批先建

（1）对占用基本农田或不符合土地利用总体规划、村庄和集镇规划的零星宅基地，只在“房地一体”调查工作中统计备案，一律不予审批、不予登记发证。

（2）对城市规划区外、占用基本农田以外的农用地和其他土地（含旧房改建），如符合土地利用总体规划、村庄和集镇建设规划、“一户一宅”等建房条件，且在本县公路建筑控制区范围外，符合《江西省实施<中华人民共和国土地管理法>办法》（以下简称《实施办法》）和《赣州市农村村民住房建设管理办法》（赣州市人民政府令 第七十四号）规定的用地性质和建筑规模，本着解决历史遗留问题的原则，在本村、组公示 30 天无异议的，在补办用地和规划审批手续后，可予以确权登记发证。对存在地灾隐患的，必须治理消除地灾隐患后，并获得相关地灾主管部门出具已消除地灾隐患证明方可补办审批手续，补办用地和规划审批手续不收取任何费用（国家规定应缴交的税费除外）。

补办用地和规划审批手续流程图
（暂不包括城市规划区内的农民建房）



3.一户多宅

（1）户的认定原则上以公安部门户籍登记为准，户主可作为权利人代表，家庭另有约定的从其约定。年满18周岁并已达到分家单独居住生活条件的，村（居）委会出具证明材料并公告无异议的，可按一户确权登记。

（2）符合分户建房规定而尚未分户的农村集体成员，其实际使用的宅基地没有超过分户后建房用地合计面积标准的，依法按照实际使用面积予以确权登记。

（3）农村村民原则上一户只能拥有一处符合规定面积标准的宅基地（继承除外），对于一户多宅的，只对一处（权利人自己确定）符合要求的宅基地进行审批和确权登记发证，其余的只进行调查统计，不予确权登记发证。

（4）已拥有一处宅基地的本村集体经济组织成员、非本村集体经济组织成员的农村村民或城镇居民，因继承房屋使用农村宅基地的，可按规定确权登记发证，在《不动产证》记事栏应注记“该权利人为本村集体原成员住宅的合法继承人”。

4.非本集体组织村民

（1）因地质灾害防治、新农村建设、移民安置、“增减挂”项目、政府拆迁安置等集中迁建，经有批准权限的机关批准异地建房占用宅基地且无土地权属争议，并将原宅基地退回原集体经济组织，收回原土地权属证件后，可按规定确权登记。

（2）1999 年 1 月 1 日《土地管理法》修订实施前，非本村集体成员（含华侨）原来在农村合法取得的宅基地，可予确权登记发证，不动产登记簿和《不动产证书》记事栏内注明“该权利人为非本村集体成员”。1999 年 1 月 1 日《土地管理法》修订实施后，城镇居民在农村违法建造和购买（不包含继承的原宅基地）的住宅及宅基地不予确权登记。

5. 宅基地转让处理

宅基地转让给本集体经济组织成员且受让人符合“一户一宅”的法律规定的，经依法审批后，可以进行确权登记发证。转让给非本集体经济组织成员的，只调查统计，不予确权登记发证。

6. 关于本村集体经济组织成员的认定

下列人员可认定为本村集体经济组织成员:

（1）由本村集体经济组织成员繁衍，并在本村集体经济组织共有的土地上生产、生活的后代。

（2）与本村集体经济组织成员形成法定婚姻关系的，国家行政事业单位及国有企业录用的在编人员除外。

（3）父母或一方具有本村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）符合法定程序收养的子女。

（5）因国家政策性迁入或经法定程序加入的。

下列人员不丧失本村集体经济组织成员资格:

（1）原户籍在本村集体经济组织的大中专院校学生及毕业生，国家行政事业单位及国有企业录用的在编人员除外。

（2）原户籍在本村集体经济组织的现役军人（不含现役军官）、复员、退伍军人，国家行政事业单位及国有企业录用的在编人员除外。

（3）原户籍在本村集体经济组织的监狱服刑人员、社区矫正人员、刑释解戒人员。

（4）法律、法规、政策规定的其他情形人员。

六、审慎做好集体建设用地使用权确权登记

（一）乡（镇）村公益事业和公共设施尚未登记且未能按规定提供用地批准文件的处理:

1.1987 年《土地管理法》实施前使用集体土地兴办乡（镇）村公益事业和公共设施并使用至今的，由村（居）委会出具证明，公告 30 天无异议并办理用地审批手续后，可予以确权登记发证。

2.1987 年《土地管理法》实施后至 1999 年 1 月 1 日《土地管理法》修订实施前，使用集体土地兴办乡（镇）村公益事业和公共设施并使用至今的，由村（居）委会出具证明，公告 30 天无异议并按程序办理用地审批手续后，可予以确权登记发证。

3.1999 年《土地管理法》修订实施后，乡（镇）村公益事业和公共设施用地，应当依据县级以上人民政府依法批准的用地文件，进行确权登记。

（二）乡（镇）村企业用地应当依据县级以上人民政府批准的用地文件进行确权登记。1987 年《土地管理法》实施前，乡（镇）村企业违反规定使用的集体土地，按照有关规定清查处理并使用至今的按程序办理用地审批手续后，可予以确权登记发证。1987 年《土地管理法》实施前，乡（镇）村企业占用集体土地不能提供批准用地文件或清查处理材料但使用至今的，经所在农村集体同意，公告 30 天无异议并按程序办理用地审批手续后，可予以确权登记发证。

（三）乡（镇）村企业使用权主体发生变更，但变更后的主体仍符合法律法规规定的，可予确权登记发证；变更后使用权主体不符合法律法规规定的，只调查不确权登记发证。

（四）乡（镇）村企业不按照批准用途使用土地，或因撤销、迁移等原因停止使用的集体土地，应收回土地使用权，只调查不予确权登记。乡（镇）村企业用地多占少用、占而不用，其长期闲置部分，应退还农村集体，只调查不予确权登记发证。

（五）依法取得集体建设用地使用权的企业，因破产、兼并重组、抵押权实现等情形而导致集体建设用地使用权依法发生转移的，应当依法对新的权利人进行确权登记，并在不动产登记簿和不动产权利证书附记栏内注明导致集体建设用地使用权发生转移的原因事项等。

七、不得登记发证的情形

结合房地一体确权登记工作，全面加强我县土地登记规范

化建设，严格按照相关法律法规和政策规定开展集体建设用地使用权确权登记发证工作。严禁搞虚假土地登记，严禁未经依法处理就对违法用地登记发证。对于不依法依规进行土地确权登记发证或登记不规范造成严重后果的，严肃追究有关人员责任，触犯法律的依法追究刑事责任。有下列情形之一的，不得登记发证:

1.土地权属争议尚未解决的。

2.土地违法违规行为尚未处理或仍在处理中的。

3.以兴办“乡（镇）企业”“乡（镇）村公共设施和公益事业建设”为名，非法占用（租用）农村村民集体土地进行非农业建设的。

4.“以租代征”使用农民集体土地进行非农业建设的。

5.对于借户籍管理制度改革或者擅自通过“村改居”等方式非经法定征收程序将农民集体所有土地转为国有土地的。

6.明确定性为“小产权房”的。

7.城镇居民（非本村集体经济组织成员）在农村购买和建造住宅申请宅基地使用权登记的。

8.异地重建后，原有旧房签订协议未拆除的，新建宅基地暂不登记发证。

9.土坯房易地改建、易地移民搬迁后，原住房需要拆除但未拆除的。

八、确权登记发证工作要求

各乡（镇）人民政府是组织本乡（镇）农村房地一体不动产确权登记发证工作的实施主体，为保证房地一体确权登记发证工作的顺利开展，加大发证力度，乡（镇）、村两级要积极组织做好以下工作:一是要组织好农房的入户测量、权籍调查等工作；二是组织好权利人身份证明和权属来源资料的收集工作；三是组织好权利人确认调查成果、权属界址签字确认等工作；四是组织好调查成果公示工作，在 2020 年 4 月 30 日前基本完成两轮公示工作；五是制订切实可行的方案，加快推进确权登记发证工作，确保在 2020 年 6 月 30 日前完成 90％以上应发证的颁证工作。

县自然资源局要将农村房地一体登记发证工作纳入不动产登记体系中，加强对乡（镇）、村两级的工作指导，要组织好数据整合技术单位提前介入，尽快完善房地一体确权登记数据库建设和导入，为启动大规模登记发证提供基础支撑。

九、登记收费规则

开展农村房地一体的不动产登记发证，不得向农民收取权籍调查费、登记费和工本费（国家规定应缴交的税费除外），严禁借地籍调查、房屋测量“搭车”收取测绘费、绘图费等费用。缺席指界或对调查成果有异议的，复查费用由申请人负责。

十、附则

（一）本实施办法自下发之日起施行，如国家政策进行调整，及时进行修订。

（二）本实施办法未尽事项，按宅基地管理相关法律政策执行。

（三）本实施办法由县自然资源局负责解释。

龙南县人民政府办公室　　2020 年 5 月 11 日印发