

乳源瑶族自治县人民政府文件

乳府规〔2019〕2号

乳源瑶族自治县人民政府关于印发 乳源瑶族自治县宅基地和集体建设用 地房地一体确权登记颁证试点实施意见的通知

各镇人民政府，县府直属及上级直管有关单位：

《乳源瑶族自治县宅基地和集体建设用地房地一体确权登记颁证试点实施意见》已经县政府常务会议审议通过，现印发给你们，请认真贯彻执行。执行过程中如遇问题，请径向县自然资源局反映，联系电话：5368223。

乳源瑶族自治县人民政府
2019年10月9日



乳源瑶族自治县宅基地和集体建设用房地一体确权登记颁证试点实施意见

第一章 总 则

第一条 为贯彻落实《国民经济和社会发展的第十三个五年规划纲要》《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》《国土资源部关于进一步加快宅基地和集体建设用地确权登记发证有关问题的通知》、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开展房地一体的农村宅基地和集体建设用地确权登记试点工作的通知》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，结合我县实际，制定本实施意见。

第二条 县人民政府以“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 全县集体土地范围内符合登记发证条件的农村宅基地、集体建设用地及地上永久性存续的、结构完整的农村主要房屋，不包括简易房、棚房、农具房、圈舍、厕所等临时性建筑物和构筑物，也不包括宗祠堂、独栋厨房的建筑物和构筑物。

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。

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、镇人民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。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. 非本农村集体经济合作社成员，属同一农村集体经济联合社，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”，经村委会、镇人民政府认定的；
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人民政府共同认定的；
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；

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。

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

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 以县人民政府名义在全县范围内发布宅基地、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，并通过县人民政府门户网站、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，采用高精度测量方法，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，由镇人民政府统一组织村委、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 县自然资源局统一组织制定相关表格，权属调查指界时，由镇人民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）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，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 相关登记资料收集整理后，由镇人民政府统一提交不动产登记机构。经不动产登记机构预审后，将不动产权利人信息、权籍调查成果、登记事项等内容以总表方式在县人民政府门户网站、村委会、村集体经济组织进行公告，公告期不少于15个工作日（公告所需时间不计算在登记办理期限内）。公告无异议后，由不动产登记机构予以确权登记和制作不动产权证书。有异议的，待权属明晰后，对异议部分重新公告。

制证完成后，由镇人民政府统一向权利人（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县人民政府承担，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 本通知实施之日前已竣工的房屋在县城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、镇人民政府审核确认宅基地合法使用权的，按下列规定办理：

1. 1987年1月1日《土地管理法》实施前，占用宅基地建房，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《村庄和集镇规划建设管理条例》实施前，未经批准占用宅基地建房，但符合建房条件且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日时起至2000年1月8日《广东省实施〈中华人民共和国土地管理法〉办法》实施前，未经批准占用宅基地建房，但符合建房条件且经集体经济组织同意并公示无异议的，经镇人民政府认定符合村镇规划后，按实际面积予以确权登记。

4. 2000年1月8日起至2016年6月23日《乳源瑶族自治县私房建设规划管理办法》实施前，未经批准占用宅基地建房，但符合建房条件且经集体经济组织同意并公示无异议的，经镇人民政府认定符合村镇规划后，按实际面积予以确权登记。对超过宅基地使用权面积150平方米（其中乳城镇、桂头镇、一六镇、游溪镇的平原地区宅基地使用权面积120平方米）和各镇中心规

划区内建筑面积 300 平方米标准部分，在登记簿和权属证书附记栏中注明合法面积及超出合法面积。属于县城规划范围内且未办理规划许可的，不纳入本轮总登记范围。

5. 2016 年 6 月 23 日起至今，未经批准占用宅基地建房，但符合建房条件且经集体经济组织同意并公示无异议的，经镇人民政府认定符合村镇规划后，按实际面积予以确权登记。对超过宅基地使用权面积 150 平方米（其中乳城镇、桂头镇、一六镇、游溪镇的平原地区宅基地使用权面积 120 平方米）和建筑面积 390 平方米标准部分，在登记簿和权属证书附记栏中注明合法面积及超出合法面积。属于县城规划范围内且未办理规划许可的，不纳入本轮总登记范围。

第二十条 有合法的宅基地使用权来源材料，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，经镇人民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 2016 年 6 月 23 日前，经镇人民政府认定符合村镇规划后，按实际建筑面积予以确权登记。对超过各镇中心规划区内建筑面积 300 平方米标准的部分，在登记簿和权属证书附记栏中注明合法面积及超出合法面积。属于县城规划范围内且未办理规划许可的，不纳入本轮总登记范围。

4. 2016 年 6 月 23 日起至今，经镇人民政府认定符合村镇规划后，按实际建筑面积予以确权登记，对超过建筑面积 390 平方

米标准的部分，在登记簿和权属证书附记栏中注明合法面积及超出合法面积。属于县城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、镇人民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，经镇人民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，经镇人民政府认定符合村镇规划后，按实际建筑面积予以确权登记。属于县城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，经镇人民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，经镇人民政府认定符合村镇规划后，按实际建筑面积予以确权登记。属于县城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。

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簿及权属证书上。

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，由镇人民政府组织工作组，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 本意见由乳源瑶族自治县宅基地和集体建设用地房地一体确权登记工作领导小组办公室负责解释。

第三十条 本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，有效期三年。此前与本意见相冲突的规范性文件，均以本意见为准。

公开方式：主动公开

乳源瑶族自治县人民政府办公室

2019年10月9日印发
