

# 南雄市人民政府文件

雄府规〔2021〕2号

## 南雄市人民政府关于印发《南雄市中心城区“房地一体”农村不动产确权登记发证工作实施意见》的通知

各镇人民政府、雄州街道办事处、各相关单位：

《南雄市中心城区“房地一体”农村不动产确权登记发证工作实施意见》（雄府规审〔2021〕2号）已经于南雄市人民政府第十五届53次常务会议审议通过，现予印发，自印发之日起施行，有效期两年。请认真贯彻执行，执行过程中如遇问题，请径向市自然资源局反映。

联系电话：0751-3822401





# 南雄市中心城区“房地一体”农村 不动产确权登记发证工作实施意见

## 第一章 总 则

**第一条** 根据《广东省自然资源厅关于印发广东省加快推进“房地一体”农村不动产登记发证工作方案的通知》、《南雄市“房地一体”农村不动产登记发证工作方案》等文件精神，为加快我市农村宅基地、集体建设用地使用权及房屋所有权确权登记工作，有效保障农民不动产权益，结合我市中心城区实际，制定本实施意见。

**第二条** 本实施意见所称农村不动产确权登记工作，是按《南雄市“房地一体”农村不动产登记发证工作方案》规定，以“总登记”方式对中心城区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。对不符合确权登记条件的农村宅基地使用权和集体建设用地使用权及地上房屋所有权进行调查、核实并建立调查数据库。

**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** 本次按“总登记”方式确权登记的对象范围为《南雄市城市总体规划》（2015-2035）确定的中心城区范围

内（包括雄州街道八一社区、胜利社区、幸福社区、民主社区、建国社区、新城东社区、新城西社区、河南村、水南村、郊区村、黎口村、莲塘村、铺背村，全安镇河塘村、古塘村、羊角村、陂头村，古市镇修仁村、丰源村，湖口镇承平村一部分、主田镇城门村、主田村一部分，珠玑镇长迳村一部分，见附图），属集体所有土地且符合登记发证条件的农村宅基地、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公共公益设施用地、经营性用地以及其他建设使用的集体土地。涉及经营性质的集体建设用地使用权及地上房屋等建（构）筑物所有权，按照正常确权登记程序办理，不纳入此次总登记范围。

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。

**第五条** 使用集体所有土地开发的商品住房、小产权房、城市居民非法购买农村宅基地一律不得确权登记。已整村搬迁的原旧村庄房屋、重点项目征拆范围、非唯一自住泥砖房、“三清三拆”村庄整治范围、纳入农村乱占耕地建房问题的（按国家、省分类处置办法处理）、已列入“三旧”改造项目范围、政府储备地范围等均不纳入本次总登记范围。

### **第三章 申请登记主体**

**第六条** 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）同意的年满十八周岁的家庭成员。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、非本农民集体成员，属同一村委会农民集体，在《南雄市城市总体规划（2015-2035年）》规定的中心城区范围内占用宅基地建房，三层或三层以下自建自用且符合“一户一宅”规定的，经户籍地村小组、占用宅基地村小组、村委会、镇（街）政府（办事处）认定并同意的；

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（街道）政府（办事处）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，因继承房屋占用农村宅基地的；

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、退職的职工，复员军人和华侨、侨眷、港澳台同胞，持有批准权限的行政机关出具的合法证明回原籍定居的；

8、户籍原属本集体经济组织成员，因城镇化户籍已农转非但仍落户在该居委会，且在本集体经济组织范围内生产生活，经村小组、村委会认定属本集体经济组织成员建设的自住用房。

9、享受国家财政保障待遇的机关事业单位、国有企业在职人员和离退休人员，除满足本条款第1、2、4、5、6、7点情形外，占用农村宅基地建房的，暂不予登记。

**第七条** 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、经批准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、经批准使用集体土地兴办公设施和公益事业的主体，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。

#### **第四章 登记程序**

**第八条** 以南雄市人民政府名义在全市范围内发布宅基地、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，可通过南雄市人民政府门户网站、媒体、镇村张贴等方式向社会公告。

**第九条** 由村委会、村小组干部协同技术服务承担单位开展权属调查工作，包括核实宗地的权属情况，召集权利人实地指界，拍照收集身份证、户口本、权属来源证明文件等。权属调查采用单边指界的方式进行，由村小组统一组织权利

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他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，指界完成后对权属界线进行**合并审查**。

权籍调查成果应符合《广东省“房地一体”农村宅基地和集体建设用地权籍调查技术指南（试行）》的要求。

**第十条** 申请登记主体为非本农民集体成员，但符合本《意见》第六条的，证明材料由申请人自行提供。

**第十一条** 市自然资源局统一组织制定相关表格，在开展权属调查指界的同时，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）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；

（2）不动产权属来源证明。如土地/房屋产权证；继承文书、赠与、交换的协议；无权属来源证明的，根据本意见第二十条经公示无异议且经批准机关同意确权的相关审批意见视为权属来源证明；

（3）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）以拍照方式收集个人身份证明，户籍证明材料，申请人符合本《意见》第六条情形的证明材料，委托代理的还需提交委托书和代理人身份证明；

(2) 不动产权属来源证明，如土地/房屋产权证；继承文书、赠与、交换的协议；无权属来源证明的，根据本意见第二十条经公示无异议且经批准机关同意确权的相关审批意见视为权属来源证明；

(3) 不动产权籍调查初始资料；

(4) 符合本《意见》第六条的证明材料。

3、申请人为本集体经济组织的，收集以下资料：

(1) 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；

(2) 不动产权属来源证明；无权属来源证明的，根据本意见第二十八条经公示无异议且经批准机关同意确权的相关审批意见视为权属来源证明。涉及经营性质的，按照正常确权登记程序办理，不纳入此次总登记范围。

(3) 不动产权籍调查初始资料。

(4) 建设工程竣工验收备案或经主管部门备案（备存）的有资质的第三方机构出具的房屋安全鉴定报告、防雷检测报告，消防检测报告。

技术服务承担单位将相关资料收集整理并完成自检后，由镇政府（街道办）组织辖区村委会以村小组为单位分批召集权利人集中签署《不动产调查登记申请审批表》或《集体建设用地及房屋确权登记申请审批表》，并确认相关资料。

**第十二条** 申请人签署确认登记资料后，由村小组、村委会、镇（街道）人民政府（办事处）对申请资料进行审查确认：



申请宅基地使用权及房屋所有权确权登记，公益、公共事业集体建设用地及房屋所有权确权登记的，经“三级认定”后移交市不动产登记机构进行行政确认。经不动产登记机构预审后，对符合登记发证条件的不动产权利人信息、权籍调查成果、登记事项等内容以总表方式在市人民政府门户网站、村委会或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），不符合登记发证条件的调查结果也一并公示。

公告无异议后，确权登记申请审批资料经监理单位审查、市不动产登记机构核定后，予以不动产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，由镇政府（街道办）统一向权利人（委托代理人）颁发不动产权证书。本次登记的不动产原已颁发产权证书的，权利人应持原产权证书换领“房地一体”的不动产权证书；如原证遗失，签署《不动产权证书遗失（灭失）声明》。

**第十三条** 权籍调查费用、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。

## **第五章 登记原则**

**第十四条** 本次按“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，原则上按实际建成并使用的情况登记。宅基地、集体建设用地及地上房屋占用永久基本农田的，不予确权登记。

**第十五条** 宅基地使用权应按照“一户一宅”要求，原则上以公安部门户籍登记的“户”为单位申请确权登记。夫妻与未成年子女只认定为一户。“一户多宅”的可通过“分户”申请确权登记。即总登记公告发布时（2020年6月15日）其家庭子女已满18周岁但尚未与父母分户的，经该户全体成员同意及所在农民集体经济组织确认，无论婚否，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。

**第十六条** 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。本次总登记涉及换发不动产权证书的，原证书须收回注销。

## **第六章 确权登记与造册相关规定**

**第十七条** 至本次总登记公告发布之日（2020年6月15日）前已竣工的位于《南雄市城市总体规划（2015-2035年）》规定的中心城区范围内且不占用永久基本农田的房屋，视同符合土地利用总体规划。2008年1月1日《中华人民共和国城乡规划法》实施前竣工的房屋，视同符合城乡规划；2008年1月1日后竣工的房屋，应符合当时有效的或同时期的城市总体规划。对位于生态保护红线范围、水利设施保护区范围内的农房进行确权登记时，应在不动产权证书及登记簿中备注说明，以后新建、改建及扩建等应按相关管控要求执行。

**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** 有合法的宅基地使用权来源材料，地上房屋不超过4层，未办理城乡规划审批手续，已经竣工的，按以下规定办理：

1、1993年11月1日《村庄和集镇规划建设管理条例》实施前，占用宅基地建房且至今未扩建或拆（翻）建的，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《村庄和集镇规划建设管理条例》实施时起至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，占用宅基地建房且至今未扩建或拆（翻）建的，经镇政府（街道办）认定符合城乡规划后，按实际建筑面积予以确权登记。

3、2000年1月8日起至2013年5月15日《南雄市城市规划区私人建房规划管理暂行规定》实施时前占用宅基地建房且至今未扩建或拆（翻）建的，经镇政府认定符合城乡规划后，对建筑面积不超过360平方米的按实际房屋建筑面积予以确权登记；对建筑面积超过360米的，按最大批准上限面积予以确权登记，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。

4、2013年5月15日起至2019年9月1日南雄市政府印发关于农村住房建设管理的相关文件前，根据南雄市政府印发的关于农村住房建设管理的相关文件，占用宅基地建房

且至今未扩建或拆（翻）建的，经镇政府认定符合城乡规划后，层数不超过3层、建筑面积不超过360平方米的，按房屋实际建筑面积予以确权登记；层数超过3层、建筑面积超过360平方米，但未超过4层的，对3层以内楼层和3层内最大不超过360平方米建筑面积予以确权登记，并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。

5、2019年9月1日至本次总登记公告发布之日（2020年6月15日）前，根据南雄市政府印发的关于农村住房建设管理的相关文件，占用宅基地建房且至今未扩建或拆（翻）建的，经镇政府认定符合城乡规划后，层数不超过3层、建筑面积不超过300平方米的，按房屋实际建筑面积予以确权登记；层数超过3层、建筑面积超过300平方米，但不超过4层的，对3层以内楼层和3层内最大不超过300平方米建筑面积予以确权登记，并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。

**第二十条** 无合法的宅基地使用权来源材料，地上房屋不超过4层，已经竣工的，查明土地历史使用情况和现状后，经村小组、村委会、镇（街道）政府（办事处）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，占用宅基地建房且至今未扩建或拆（翻）建的，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且

至今未扩建或拆（翻）建的，符合建房条件且经村小组及村民委员会同意并公示 15 工作日无异议的，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 15 工作日无异议的，经镇政府（街道办）认定符合城乡规划后，按实际面积予以确权登记。

4、2000 年 1 月 8 日起至 2013 年 5 月 15 日《南雄市城市规划区私人建房规划管理暂行规定》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 15 工作日无异议的，经镇政府（街道办）认定符合城乡规划后，对宅基地使用权面积不超过 120 平方米、建筑面积不超过 360 平方米的按实际占地面积和建筑面积予以确权登记；占地面积超过 120 平方米、建筑面积超过 360 平方米的，只对批准的占地面积 120 平方米、建筑面积 360 平方米予以确权登记，并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。

5、2013 年 5 月 15 日起至 2019 年 9 月 1 日南雄市政府印发关于农村住房建设管理的相关文件前，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（街道）政府（办事处）认定符合城乡规划后，对于宅基地占地面积未超过 120 平方米、建筑面积未超过 360 平方米，层数未超过 3 层的，按实际面积予以确权登记。对

宅基地使用面积超过 120 平方米、层数超过 3 层、建筑面积超过 360 平方米，但不超 4 层的，对占地面积 120 平方米、3 层以内楼层和 3 层内最大不超过 360 平方米建筑面积予以确权登记，并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。

6、2019 年 9 月 1 日至本次总登记公告发布之日（2020 年 6 月 15 日）前，根据南雄市政府印发的关于农村住房建设管理的相关文件，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（街道）政府（办事处）认定符合城乡规划后，对于宅基地占地面积未超过 120 平方米、建筑面积未超过 300 平方米，层数未超过 3 层的，按实际面积予以确权登记。对宅基地使用面积超过 120 平方米、层数超过 3 层、建筑面积超过 300 平方米，但不超过 4 层的，对占地面积 120 平方米、3 层以内楼层和 3 层内最大不超过 300 平方米建筑面积予以确权登记，并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。

**第二十一条** 属同一村委会的多户使用宅基地合建房屋总层数不超过 4 层（含 4 层）、占地面积和建筑面积不超过所有农户依法可占用、建设批准面积之和的，由相关权利人按照不动产单元设定规定要求自行协商确定各自使用房屋范围，并根据经村集体经济组织同意的协商文件确权登记。但除土地使用权和房屋可以按照“权属主体一致原则”分割外，宅基地使用权原则上登记为一宗地，共同共有。

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，按宅基地使用权和房屋所有权予以确权登记。

以楼梯为界的，或有公共通道、走廊等共用区域的，共用区域建筑面积分摊至每户。

多户共同使用一处宅基地的，该处宅基地上住房与柴房、车库等住宅配套设施不在同一楼层或同一楼层互不相连的，符合“一户一宅”政策，可作为住宅的配套单独确权登记，但应予以备注。

**第二十二条** 原县级城乡规划主管部门已颁发建设工程规划许可证的，可按规划许可的占地面积和建设面积、层数予以确权登记。房屋层数超过4层，未取得建设工程规划许可的，暂不予确权登记。

**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，建房实际占地面积少于批准面积的，按实际使用面积确权登记。建房实际面积超过批准面积的，按本意见第十九条处理。涉及扩建或拆（翻）建的，建成时间以最后一次扩建或拆（翻）建完成时间为准。

**第二十四条** 因继承、交换、分家析产、赠与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。因继承房屋获得宅基地使用权的，在不动产权证书及登记簿中应备注说明。

**第二十五条** 已发证书权利人名字有谐音字、错别字、简写字、缩写字的，由属地村委会确认后，按身份证记载的

名字予以确权登记。

**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并申请登记的，应注销其原宅基地使用权和房屋所有权后，再予以确权登记。因继承取得宅基地使用权和地上房屋所有权的除外。

**第二十八条** 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（街道）政府（办事处）审核确认集体建设用地合法使用权，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，经镇政府认定符合城乡规划后，按实际建筑面积予以确权登记。

4、2000年1月8日至本次总登记公告发布之日（2020年6月15日）前，经集体经济组织同意并公示无异议的，经镇政府认定符合城乡规划后，按实际建筑面积予以确权登记。

**第二十九条** 使用集体土地兴办乡（镇）村公益事业和公共设施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，经镇政府认定符合城乡规划后，按实际面积予以确权登记。

3、2000年1月8日至本次总登记公告发布之日（2020年6月15日）前，经镇政府认定符合城乡规划后，按实际建筑面积予以确权登记。

**第三十条** 原来因为村小组没有统一社会信用代码，在经村小组和村委会同意后，本次“房地一体”农村不动产登记将属村小组所有的集体建设用地及地上建（构）筑物登记在村委会名下的，该集体建设用地使用权及地上房屋所有权仍属村小组所有，并在权属证书附记中备注说明。待集体经济组织证明书更换完成后，由村小组和村委会共同向市不动产登记机构申请变更登记，市不动产登记机构应予以办理变更登记。现已完成集体经济组织证明书更换，已有统一社会信用代码的，权利人应登载为相应集体经济组织。

**第三十一条** 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（街道）人民政府（办事处）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

**第三十二条** 本意见由南雄市“房地一体”农村不动产登记工作领导小组办公室负责解释。

**第三十三条** 如在总登记实施过程中有本意见中未涉

及的确权登记情况，可以按照一事一议原则，由市自然资源局牵头组织召开联席会议，形成相对应的处理意见后，报请南雄市人民政府批准。不动产登记机构按照获市人民政府批复同意的处理意见对该类历史问题进行登记。

**第三十四条** 本《意见》自印发之日起实施，只适用于本次以“总登记”方式进行的南雄市中心城区范围内宅基地、集体建设用地使用权及地上房屋所有权确权登记发证工作，有效期两年。本次总登记公告之日（2020年6月15日）后竣工的房屋不纳入本次“总登记”范围。此前与本意见相冲突的规范性文件，均以本意见为准。



《南雄市城市总体规划》(2015-2035) 中心城区范围

