

# 广东省南雄市自然资源局

---

## 关于《南雄市“房地一体”农村不动产确权登记发证工作实施意见》（征求意见稿）征求意见的反馈说明

关于《南雄市“房地一体”农村不动产确权登记发证工作实施意见》（征求意见稿）的征求意见，我局于2020年5月19日起通过南雄市人民政府门户网站公开征求意见，公开征求意见截止时间为2020年6月1日，网上公众征求未收到意见反馈。2020年5月9日，我局通过自然资源局OA系统向南雄市财政局、农业农村局、住房和城乡建设局、民政局、司法局、信访局、林业局、水务局、交通运输局、公安局、各乡镇、雄州街道办事处征求意见，2020年5月12日征求意见截止，收到提出意见及建议的职能部门共计3个，其余25个单位均无修改意见，现将反馈意见采纳情况说明如下：

一、市水务局提出建议：在水利设施保护区范围内的不动产，不应该予以确权登记。我局根据上级文件精神，部分采纳了水务局意见，在《实施意见》第十七条增加了“对位于生态红线核心区、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。”的描述；

二、珠玑镇人民政府提出建议：“第五条”增加“非唯一自住泥砖房不纳入本次总登记范围”。我局已采纳该意见，将“第五条 使用集体所有土地开发的商品住房、小产权房、……破旧泥砖房拆除范围、“三清三拆”村庄整治范围、……等均不纳入本次总登记范围。”修改为：“第五条 使用集体所有土地开发的商品住房、小产权房、……非唯一自住泥砖房、“三清三拆”村庄整治范围、……等均不纳入本次总登记范围。”；

三、司法局提出：1、《实施意见》第九条“遵循“不变不换”的原则，原证书依然合法有效。本次总登记换发不动产权证书的，原证书须收回注销。”内容可能存在矛盾，到底换不换？还是有变化的才换？第十五条也有类似表达，建议明确。我局已采纳该意见，将第九条修改为：“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。”，第十五条修改为：“……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》。”，即申

请换发“房地一体”不动产权证的的应持收回原证，本轮登记不申请换发证书的不强制换发；

2、《实施意见》第十条 3 “非本农民集体成员，属同乡镇农民集体，在《南雄市城市总体规划(2015-2035 年)》规定的中心城区范围外占用宅基地建房，自建自用且符合“一户一宅”，经户籍地村委会、占用宅基地村委会、镇政府认定并同意的；”表达是否有法律法规或者上级文件的依据？目前未发现有关一句，请核查确认。该意见我局未采纳，并已与司法局进行解释说明。我局根据《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》中“七、保障措施……（二）政策保障。各地要积极主动作为，因地制宜制定符合本地实际的确权登记政策，出台操作细则……”，经召集相关部门和乡镇干部召开政策商讨会后，结合我市农村建房实际制定该条确权登记政策。

3、《实施意见》第十一条 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：”表达逻辑混乱，且与省文件不是很一致，请核查确认。我局已采纳该意见，并将第十一条修改为：“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各类工商企业（包括国有、集体、私营企业，个体工商户，外商投资企业，股份制企业，联营企业等）的主体；3、经批准使用集体土地兴办公设设施和公益事业主体，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。”；

4、《实施意见》第十七条“至本意见实施之日前已竣工的房屋在南雄市中心城区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。2019年9月1日前竣工的房屋视同符合村庄、镇区规划。”该表述与后文矛盾，如果全部都视同符合，那么还需要后面不同分类处理吗？建议修改或者添加前提。因土地利用总体规划与村庄、镇区规划非同一规划体系，该表述与后文并无矛盾，

5、《实施意见》第十九条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。”从内容上看应该理解为公示无异议后，补办审批手续，按照审批确认的面积确权登记。建议修改完善有关表达。后续很多类似的内容建议同步修改。因2000年1月8日《广东省实施土地管理法办法》

印发前，广东省并未明确宅基地使用权批准上限面积，因此在2000年1月8日前建设的农村住宅应按实际面积予以确权登记。故我局未采纳该意见，并已与司法局进行解释说明。

6、《实施意见》第十九条5所述的“《南雄市农村住房建设管理办法(试行)》”是否已经颁布实施?请核查确认，如果已经颁布实施，送审合法性需提供发文复印件。我局已采纳该意见。

7、《实施意见》内容多处提到至今未扩建或拆(翻)建，那么实施了扩建或拆(翻)建的如何处理?这在工作过程中定会遇到，建议明确。该意见在《实施意见》第二十三条有明确规定，故我局未采纳该意见，并已与司法局进行解释说明。

8、《实施意见》第二十三条“建房实际面积超过批准面积的，按本意见前款处理。”，文中“前款”是哪一款?我局已采纳该意见，并将《实施意见》第二十三条修改为：

“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。”；

9、《实施意见》第三十一条“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，不动产登记机

构按照处理意见对该类历史问题进行登记。”联席会议的性质是?是否联席会议的决定可以作为登记的依据?请核查确认是否需要报请市人民政府审批。我局已采纳该意见,并将《实施意见》第三十一条修改为:“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人民政府批复同意的处理意见对该类历史问题进行登记。”

