

《南雄市中心城区“房地一体”农村不动产登记发证工作实施意见》政策解读

一、背景

为贯彻落实《国民经济和社会发展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》等文件精神，以“总登记”方式对我市《南雄市城市总体规划》（2015-2035）确定的中心城区范围内符合登记发证条件的宅基地使用权及其地上房屋所有权和集体建设用地使用权及其地上建筑物、构筑物所有权进行统一确权登记并颁发不动产权证书，加快推进我市“房地一体”农村不动产登记发证工作，切实保障农民不动产权利，促进实施乡村振兴战略，保证农村社会秩序和谐稳定。

二、依据

1. 《中华人民共和国土地管理法》；
2. 《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》（中发[2019]1号）；

3. 中共中央办公厅 国务院办公厅印发《关于统筹推进自然资源资产产权制度改革的指导意见》；

4. 《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》（国土资发[2016]191号）；

5. 《自然资源部关于加快宅基地和集体建设用地使用权确权登记工作的通知》（自然资发[2020]84号）；

6. 广东省实施《中华人民共和国土地管理法》办法；

7. 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》（粤发[2019]6号）；

8. 广东省人民政府印发村庄和集镇规划建设管理条例；

9. 广东省人民政府办公厅关于研究乡村农房管控、风貌提升及宅基地管理工作的会议纪要（[2020]26号）；

10. 《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》（粤自然资规字[2019]11号）；

11. 《广东省自然资源厅关于印发加快推进“房地一体”农村不动产登记发证工作实施方案的通知》（粤自然资登记[2020]1031号）；

12. 广东省“房地一体”农村宅基地和集体建设用地权属调查技术指南（试行）；

13. 韶关市自然资源局关于印发《韶关市“房地一体”农村不动产登记发证工作方案》的通知（韶自然资字

[2020]198 号)

14. 南雄中心城区规划建设管理实施办法

15. 南雄市人民政府办公室关于印发《南雄市城市规划区私人建房规划管理暂行规定》的通知

三、任务及目标

以“总登记”方式对我市《南雄市城市总体规划》(2015-2035)确定的中心城区范围内符合登记发证条件的宅基地使用权及其地上房屋所有权和集体建设用地使用权及其地上建筑物、构筑物所有权进行统一确权登记并颁发不动产权证书,完成我市中心城区“房地一体”农村不动产登记发证工作。

四、主要内容

《南雄市“房地一体”农村不动产确权登记发证工作实施意见(送审稿)》共七章三十二条,主要内容说明如下:

(一)总则。共3条,明确工作开展的原因和目的及实施意见制定遵循的原则和开展的方式。

(二)登记范围。共2条,明确此次按“总登记”方式确权登记的对象范围和不纳入本次总登记范围。

(三)申请登记主体。共2条,明确宅基地、集体建设用地使用权及房屋所有权申请确权登记的主体。

(四)登记程序。共6条,明确发布“总登记”公告的要求和方式,补充开展权籍调查的技术标准,权属调查的方

式，申请登记的资料清单，确权登记的工作程序，确权登记公告的时限要求，颁发不动产权证书的方式等。

（五）登记原则。共 3 条，明确原则上按现状登记，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。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。本次总登记换发不动产权证书的，原证书须收回注销等。

（六）确权登记与造册相关规定。共 15 条。明确宅基地、集体建设用地使用权及房屋所有权确权登记历史遗留问题处理的具体规定等。

（七）附则。共 3 条，制定本实施意见有效期两年

五、重点问题说明

1、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）筑物所有权登记颁证工作，原则上按实际建成并使用的情况登记。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。

2、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，后续改（扩）建或重建时由相关行政许可职能部门进行审查和资格认定等。

3、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。即本意见实施时其家庭子女已满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。

4、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。

六、政策解读途径

在文件印发后 10 个工作日内，文件起草部门将申请在南雄市政府门户网站上全文刊登该规范性文件及政策解读。

七、解读时间

本规定自印发之日起施行，有效期 2 年。