

《南雄市“房地一体”农村不动产确权登记发证工作实施意见》（修订版）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。

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（修订稿）》共七章三十三条，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）登记原则。共4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。

（四）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。

（五）登记程序。共5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。

（六）确权登记与造册相关规定。共 14 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. 将第四条中“集体建设用地是指依法使用从事非农业建设的乡镇企业用地和公共公益设施用地及其他建设使用的集体土地”修改为“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”。

2. 将第五条中“乱占耕地建房的（以南雄市第三次全国国土调查数据库为准）”修改为“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）”以及删除“宗祠不纳入本次总登记范围”。

3. 第十一条新增第 8 点“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的，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”和第 9 点“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”。

4. 第十五条第 3 点“涉及经营性质的，需提供发改、

工商部门的同意设立企业的相关文件及有关报建资料，未提供的不予以登记；”修改为“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”。

5. 新增第二十三条：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。

6. 将第二十五条“属同一村委会的多户使用宅基地合建房屋总层数不超过6层（含6层），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，房屋权属按份共有予以确权登记。以楼梯为界的，楼梯作为共有面积，不分摊登记。以后权利人对不动产进行转让、抵押等处置的，应征得所有共有人同意”修改为“属同一村委会的多户使用宅基地合建房屋总层数不超过6层（含6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”。

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，有效期自总登记公告发布之日起（2020 年 6 月 15 日）起两年。