

南雄市人民政府文件

雄府〔2020〕25号

南雄市人民政府关于印发《南雄市“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“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〔2020〕2号）已经于南雄市人民政府第十五届40次常务会议通过，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：0751-6976817



南雄市“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 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，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，结合我市实际，制定本实施意见。

第二条 南雄市人民政府以“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不动产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”的原则。

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

全市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。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、经核实确认的已立案查处的违法用地和建房、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）、已认定为危房不宜使用的房屋建筑、已列入“三旧”改造项目范围、政府储备地范围、宗祠等均不纳入本次总登记范围。

第三章 登记原则

第六条 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況登记。宅基地、集体建设用地及地上房屋占用永久基本农田的，不予以确权登记。

第七条 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。

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，以村民小组、村民委员会、乡镇（街道）人民政府（办事处）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。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，属同一镇（街道）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，三层或三层以下自建自用且符合“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；

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、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共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。

第五章 登记程序

第十二条 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。

第十三条 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，指界完成后进行并宗审查。

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

第十四条 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）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；

（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

第十九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，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，根据本意见第十九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。

3、申请人为本集体经济组织的，收集以下资料：

(1) 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；

(2) 不动产权属来源证明；无权属来源证明的，根据本意见第十九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。公共、公益性集体建设用地使用权及地上房屋所有权确权登记参照宅基地使用权及地上房屋所有权登记；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；

(3) 不动产权籍调查初始资料。

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《宅基地及房屋确权登记申请审批表》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。

第十五条 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：

1、申请宅基地使用权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中心进行行政确认。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、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也一并公示。

2、申请集体建设用地及房屋所有权确权登记的，经“三级认定”后移交市自然资源局审核并报市人民政府审批。经市人民政府批准后移交市不动产登记中心进行行政确认，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市人民政府门户网站、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，确权登记申请审批资料经技术服务单位初审、监理单位复审、市不动产登记中心核定后，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》。

第十六条 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。

第六章 相关规定

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和耕地（以南雄市第三次全国国土调查数据库为准）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。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，以后新建、改建及扩建等应按相关管控要求执行。位于《南雄市城市总体规划（2015-2035年）》规定的中心城区范围内的，开展权籍调查，暂不纳入总登记，待中心城区范围内房地一体农村不动产登记实施细则出台后再对符合条件的农房进行登记发证。

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（街道）政府（办事处）认定符合村镇规划后，对宅基地使用权面积不超过150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150平方米、建筑面积超过360米的，按照最大批准上限面积予以确权登记，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、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）认定符合村镇规划后，对于宅基地占地面积和建筑面积均未超过标准上限面积，层数未超过3层的，按实际面积予以确权登记。对超过宅基地使用权面积150平方米和层数超过3层、建筑面积超过360平方米标准部分的，按照宅基地使用权面积、层数和建筑面积批准上限予以确权登记，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日至本意见印发之日前，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）认定符合村镇规划后，对于宅基地占地面积和建筑面积均未超过标准上限面积、层数未超过3层的，按实际面积予以确权登记。对超过宅基地使用权面积150平方米和层数超过3层、建筑面积300平方米标准部分的，按照宅基地使用权面积、层数和建筑面积批准上限予以确权登记，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 有合法的宅基地使用权来源材料，地上房屋未办理村镇规划审批手续，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，经镇政府认定符合村镇规划后，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，经镇政府认定符合村镇规划后，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平方米的，按最大批准上限层数和建筑面积予以确权登记，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。

5、2019年9月1日至该意见印发之日前，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，经镇政府认定符合村镇规划后，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平方米的，按最大批准上限层数和建筑面积予以确权登记，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。

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、镇政府审核确认集体建设用地合法使用权，并报请南雄市人民政府同意的，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日至本意见印发之日前，经集体经济组织同意并公示无异议的，经镇政府认定符合村镇规划后，按实际建筑面积予以确权登记。

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，经镇政府认定符合村镇规划后，按实际面积予以确权登记。

3、2000年1月8日至本意见印发之日前，经镇政府认定符

合村镇规划后，按实际建筑面积予以确权登记。

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 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。

第二十五条 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。

第二十六条 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。

第二十七条 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。

第二十八条 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。

第二十九条 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。

第三十一条 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。

第三十二条 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。本意见实施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。

公开方式：主动公开