揭阳市区宅基地和集体建设用地房地一体

确权登记颁证实施意见

（征求意见稿）

第一条 为推进揭阳市城区农村宅基地和集体建设用地“房地一体”农村不动产登记发证工作，明晰农村集体资产产权，依法认定农民的合法财产权利，深化改革完善宅基地制度，掌握农村范围内的宅基地、集体建设用地的权属底数，稳步推进并完成工作，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》（粤自然资规字〔2019〕11号）、《揭阳市自然资源局关于印发揭阳市加快推进“房地一体”农村不动产登记发证工作实施方案的通知》（揭市自然资发〔2020〕6号）等相关文件精神，加快农村宅基地、集体建设用地使用权及地上房屋所有权确权登记，切实保障农民不动产权利，结合揭阳市区实际，制定本实施意见。其他县（市、区）可参照执行。

1. 市人民政府以“总登记”方式对市辖区（包括榕城、空港、产业园、揭东）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地上房屋所有权进行统一确权登记并颁发不动产权证书，确保2020年底前基本完成市辖区“房地一体”农村不动产登记发证工作。
2. 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。“总登记”换发不动产权证书的，原证书应收回注销。
3. 农村宅基地使用权总登记程序，包括通告、申请、权属审查、公告、异议处理、注册登记和颁发证书。 1、通告：揭阳市人民政府按照《不动产登记暂行条例实施细则》第十七、十八条规定，发布土地总登记通告。 2、申请：土地使用者到所在地经济联合社申请登记并提供有关资料。 3、权属审查：由所在地分局进行审查，审查标准应达到权属合法、界址清楚和面积准确。 4、公告：经审查符合登记要求的，在不动产登记机构门户网站公告以及宗地的村经济联合社予以公告，公告期限为15个工作日。 5、异议处理：在公告规定期限内，土地权利人和利害关系人对土地登记审查结果有异议的，可向所在地分局申请复查，经复查异议成立，应当重新进行权属调查。 6、注册登记和颁发证书：公告期满，土地权利人及利害关系人未提出异议，或经核查异议不成立的，由不动产登记中心按照程序办理确权登记，并由揭阳市自然资源局颁发不动产权证书。

# 第五条 在农村地籍调查成果的基础上，按照《不动产登记暂行条例实施细则》《不动产权籍调查技术方案（试行）》的要求和技术标准，补充开展权籍调查，形成满足“房地一体”登记要求的权籍调查成果。宅基地及地上房屋采用 1:500 比例尺绘制宗地图、界址点坐标及房产分户图，编制不动产单元号。

# 权属调查采用单边指界的方式进行，由村经济联合社召集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，权利人可通过微信等方式委托村经济联合社及其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联合社为单位统一确认，指界完成后统一进行审查。

第六条 农村宅基地登记发证的原则。 农村宅基地登记发证必须贯彻“一户一宅”的法律规定，每名已成年子女可单独视为宅基地确权登记条件中的一“户”，离异后无房一方再婚且配偶无房的可为一户，农村宅基地权利人信息要与公安部门掌握的户籍登记资料相一致。

第七条 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，建房实际面积少于批准面积的，按批准占用面积确权登记。

# 第八条 农村宅基地及地上房屋确权登记的主体为宅基地所在地的农村集体经济组织成员，有下列情形之一且经该村集体经济组织或村民委员会认定的，也可按规定申请登记发证：

# 1、本村原村民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、非本村村民因扶贫搬迁、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、已拥有一处宅基地的本农村集体经济组织成员或本村村民、非本农村集体经济组织成员或非本村村民的农村或城镇居民，因继承房屋占用农村宅基地的；

# 4、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其地上房屋所有权且权属未发生变化的。

第九条 妥善处理农村违法宅基地问题，严禁通过土地登记将违法用地合法化。 城镇居民在农村购买和违法建造的宅基地，不予登记。

第十条 宅基地使用权无合法的来源材料，地上房屋已经竣工的，根据房屋建成时间分类办理确权登记。

# 1、在1982年2月13日《村镇建房用地管理条例》实施前建成且至今未扩建、改建、拆建的，无论是否超过其后当地规定面积标准，由村集体经济联合社出具证明并公告15个工作日无异议，经镇（街道）人民政府（办事处）审核后，按照宅基地实际使用面积和房屋实际建筑面积予以确权登记。

# 2、在1982年2月13日《村镇建房用地管理条例》实施时起至1987年1月1日《中华人民共和国土地管理法》实施前建成且至今未扩建、改建、拆建的，由村集体经济联合社出具证明并公告15个工作日无异议，经镇（街道）人民政府（办事处）审核后，按审查确认的宅基地使用面积和房屋实际建筑面积予以确权登记。

# 3、在1987年1月1日《中华人民共和国土地管理法》实施时起至1993年11月1日《村庄和集镇规划建设管理条例》实施前建成且至今未扩建、改建、拆建，符合建房资格且经村集体经济联合社会同意并公告15个工作日无异议的，按规定报市人民政府补办用地审批手续，根据批准面积确定宅基地使用权面积，房屋所有权按照实际建筑面积予以确权登记。宅基地实际使用面积超过审批确认的部分，在登记簿和权属证书附记栏中注明。

# 4、在1993年11月1日《村庄和集镇规划建设管理条例》实施后建成且至今未扩建、改建、拆建，符合建房资格且经村集体经济联合社同意并公告15个工作日无异议的，按规定报市人民政府补办用地审批手续，根据批准的面积确定宅基地使用权面积，予以确权登记；宅基地实际使用面积超过审批确认的部分，在登记簿和权属证书附记栏中注明。

农村宅基地及地上房屋确权登记时，房屋安全质量由权利人在申请时自行承诺保证书签名确认。

第十一条 城市、村庄、集镇规划范围内，宅基地使用权有合法的来源材料，地上房屋按照城市规、村庄、集镇划管理。但未办理规划审批手续，已经竣工的，根据房屋建成时间分类办理确权登记。

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，按权属来源确定的宅基地使用面积和房屋实际建筑面积予以确权登记。

2、1993年11月1日《村庄和集镇规划建设管理条例》实施后，占用宅基地建房，应补办村镇（庄）规划审批手续，须经所在地村民会议讨论同意，报经所在地镇（街道）人民政府（办事处）批准，按批准面积予以确权登记。宅基地实际使用面积和房屋实际建筑面积超过权属来源确定和补办村镇（庄）规划审批的部分，在登记簿和权属证书附记栏中注明。

第十二条 房屋建成时间及是否存在扩建、改建、拆建由村集体经济联合社出具证明，经所在地镇（街道）人民政府（办事处）审核并出具意见，结合我市市区实际情况，已建房屋层数不超过6层（含6层）且建筑总高度不得超27米，按照权属来源确定的宅基地使用面积和房屋实际建筑面积予以确权登记。房屋建筑高度超过上述规定的建筑面积部分，在登记簿和权属证书附记栏中注明。

第十三条 集体土地使用权确权登记按以下原则办理：

1、1987年1月1日《中华人民共和国土地管理法》实施前，使用集体土地兴办乡（镇）村公益事业和公共设施，经镇（街道）人民政府（办事处）审核后，可依法对集体建设用地使用权予以确权登记。乡镇企业用地和其他经依法批准用于非住宅建设的集体土地，至今仍继续使用的，经所在村集体经济组织或村民委员会同意，报所在地镇（街道）人民政府（办事处）审核后，由市不动产登记机构依法对使用单位的集体建设用地使用权予以确权登记。

2、1987年1月1日《中华人民共和国土地管理法》实施后，乡（镇）村公益事业和公共设施用地、乡镇企业用地和其他经依法批准用于非住宅建设的集体土地，应当依据批准文件，对使用单位的集体建设用地使用权予以确权登记。

　 对于没有权属来源材料的集体建设用地，应当查明土地历史使用情况和现状，认定属于合法使用的，经所在村集体经济组织或村民委员会同意，并公告15个工作日无异议，经所在地镇（街道）人民政府（办事处）审核，报市人民政府批准，予以确权登记。

3、符合确权登记范围及面积条件的集体建设用地及地上房屋能提供规划施工报建验收等材料的进行房地一体登记。未能提供规划施工报建验收等材料的，只登记集体建设用地使用权。

4、存在不符合规划功能要求的须进行权能限制，即登记时附记备注：“本宗地按现状使用，新建、改扩建时按照规划要求实施”。

第十四条 因婚嫁关系或迁移居住在外村，但户籍仍在本村的，只能选择在其中一处拥有宅基地。

第十五条 经批准回乡落户定居的离退休国家工作人员、职工、军人等安排的宅基地，按宅基地批准文件进行土地登记。

第十六条 农村宅基地使用者应按规定申请土地登记；弄虚作假、骗取登记的，按照有关规定处理。

第十七条 权籍调查经费、证书工本费等统一由市人民政府承担，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。

第十八条 本意见由揭阳市自然资源局负责解释。

第十九条 本实施意见自发文之日起施行，有效期3年。