

# 惠来县宅基地和集体建设用地“房地一体” 确权登记颁证实施意见

(第三次征求意见稿)

## 第一章 总则

**第一条** 为推进惠来县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，维护农民合法权益，实践乡村振兴计划，打造具有惠来特色的美丽村居，根据《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方案的通知》（揭市自然资发〔2020〕6号）、《惠来县加快推进“房地一体”农村不动产登记发证工作方案》（惠自然资〔2020〕223号）等相关文件精神，结合惠来县实际，制定本实施意见。

**第二条** 县人民政府以“总登记”方式对县内（包括大南海石化工业区、粤东新城）未完成“房地一体”登记、符合登记发证条件的农村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（即首次登记）。

**第三条** 本实施意见所称“未完成房地一体登记”包含三种情况：未登记任何不动产权利的（以下简称“无证”）、仅登记房屋所有权的（以下简称“单房证”）、仅登记土地使用权的（以下简称“单地证”）。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。

## **第二章 农村宅基地及地上房屋确权登记**

**第四条** 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，每名成年子女可单独视为宅基地确权登记条件中的一“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。

**第五条** 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村级组织成员，有下列情形之一且经该村级组织认定的，也可按规定申请登记发证：

（一）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；

（二）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；

（三）已拥有一处宅基地的本村级组织成员或本村村民、非本级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；

（四）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。

**第六条** “单地证”、“单房证”的宅基地及地上房屋尊重历史确权登记事实，在完善“房地一体”登记时，不受前面主体资格限制（权属登记人过世的，合法继承人作为权利人）。新登

记的宅基地使用面积原则上不超过原土地使用权证记载的土地面积，地上建筑物的地基面积房屋首层面积原则上不超过原房屋所有权证记载面积。

**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** “无证”宅基地使用权及其地上房屋所有权登记，即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。

（一）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的，无论是否超过其后当地规定面积标准，由村级组织出具证明并公告 15 个工作日无异议，经镇（场）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。

（二）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的，由村级组织出具证明并公告 15 个工作日无异议，经镇人民政府（场）审核后，按审核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。

（三）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的，符合建房资格且经村级组织同意并公告 15 个工作日无异议的，由申请人填写附件 1《农村居民补办用地手续及报建手续申请审批表》和附件 2《农村居民自建住

宅违法建设调查表》，由县人民政府委托镇人民政府（场）按建房时国土政策法规处罚后补办用地审批手续，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。

（四）1993年11月1日《村庄和集镇规划建设管理条例》实施后，未经批准占用宅基地建房，符合建房资格且经村级组织同意并公告15个工作日无异议的，由申请人填写附件1《农村居民补办用地手续及报建手续申请审批表》和附件2《农村居民自建住宅违法违建调查表》，由镇人民政府（场）按建房时国土政策法规处罚，申请人交清罚款，镇人民政府（场）出具审核意见，县农业农村局审核同意后，报县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；对批准的宅基地使用权范围的房屋，按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。

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。《村庄和集镇规划建设管理条例》实施前建成的房屋不须提交符合规划的材料，该条例实施后建成的房屋，已覆盖村镇（庄）规划地区，须提交镇村镇建设部门符合规划证明材料；未覆盖村镇（庄）规划地区（具体覆盖村镇及年份由县自然资源局提供）及已取得《集体土地建设用地使用证》《房地产权证》的不须提交符合规划证明材料。缴纳罚金由镇人民政府（场）收缴后统一汇交县财政。

**第九条** 房屋建成时间及是否存在扩建由村级组织出具证明，经所在地镇（场）审核并出具意见。

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。

经批准回乡落户定居的离退休国家工作人员、职工、军人、华侨、港澳同胞安排的宅基地，按《村庄和集镇规划建设管理条例》第十八条第三款的规定办理用地审批手续，凭宅基地批准文件进行土地登记。

**第十条** 有下列情形之一的，农村宅基地及地上房屋不予房地一体确权登记只进行造册：

（一）不符合现行土地利用总体规划的、存在压占基本农田保护区、压占耕地和压占生态保护红线的、存在压占林地的、存在压占水利控制蓝线的；

（二）不符合本办法关于确权登记的主体资格规定的；

（三）地上房屋基底占地面积大于 150 平方米的，但“单地证”、“单房证”宅基地除外；

（四）建筑物建设高度超过 6 层（含 6 层）且建筑总高度超过 27 米规定的建设高度控制指标的；

（五）农村宅基地所在农村集体经济组织认定存在危害公共安全、有损公共利益的用地行为的；

（六）农村宅基地及地上房屋权属不清、存在权属争议的；

（七）非农村宅基地所在地的农村集体经济组织成员购买农村宅基地的；

（八）在市县人民政府出台控停文件之后所建房屋存在非法

抢建、加建行为的；

（九）不予登记的其他情形的。

### 第三章 集体建设用地及地上房屋确权登记

**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：

（一）使用集体土地兴办镇、村公益事业和公共设施的镇、村办企业事业单位、村级组织；

（二）经该农民村级组织认定的，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镇、村办企业事业单位和个人、联营或入股企业；

（三）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。

**第十二条** 集体土地使用权确权登记按以下原则办理：

（一）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（场）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，经所在村级组织同意，报所在地镇（场）审核后，由县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。

（二）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，限于已建成的村农民集体办公楼、小学、医疗卫生站、养老院、文体楼、垃圾回收点等民生类工程和社会基础设施，在符合土地利用总体规划，没有占压基本农田保护区、耕地及生态保护红线、林地、水利控制蓝线；2009年12月31日前已建成使用（即2009年土地利用现状数据库中标注为建设用地且2009年影像图显示有建筑物的），且地块上盖物基底面积占拟登记单元地块面积比例达30%以上的集体建设用地。由所在村级组织填写附件3《农村集体经济组织补办用地手续及报建手续申请审批表》，先在所在村（社区）公告15个工作日无异议，经所在地镇人民政府（场）审核，报县人民政府批准，予以确权登记。

（三）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。

（四）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”。没有权属来源材料集体建设用地登记时，附记中注明“本宗地属于首次登记（未缴纳土地有偿使用费），自登记之日起，未经批准的不得转让、出让、抵押、出租”。

## 第四章 登记程序

**第十三条** 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，县自然资源局聘请技术服务单位补充开展权籍调查，形成满足“房地一体”登记要求的权籍调查成果（权籍调查结果公示落款加盖技术服务单位经备案的项目部印章）。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级组织为单位统一确认，指界完成后统一进行审查。

**第十四条** 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登记程序。（一）申请：土地使用者到所在地村级组织申请登记并提供有关资料：登记申请书、身份证（正反面）、户口本（全本）、法定代表人身份证明书（企业、集体）；土地证、房产证等权属来源证明材料；指界委托书；申请委托书；受委托人身份证明复印件等相关文件；村镇（庄）规划审批手续；其他权源材料。（二）权属审核：拟确权登记的，先以村（社区）委会的名义或村委会联合县自然资源局委托的技术测绘单位（项目部）在不动产所在地公示 7 个自然日，公示无异议，经镇人民政府（场）审核，由县自然资源局进行审查，审查标准应达到权属合法、界址清楚和面积准确。（三）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级组织予以公告，公告期限为 15 个工作日。（四）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，可向县自然资源局申请复查，经复查异议成立，应当重新进行权属调查。（五）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，由县自然资源局、县不动产登记中心按照程序办理确权登记，并颁发不动产权证书。

**第十七条** 农村宅基地使用者和集体土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《不动产登记暂行条例实施细则》第一百零四条的规定处理。

## 第五章 附则

**第十八条** 权籍调查经费、证书工本费等除国家规定需要由当事人缴交费用外，统一由县人民政府承担，不向农民群众收取任何费用，不额外增加农民群众负担。

**第十九条** 本意见由惠来县自然资源局负责解释。

**第二十条** 本实施意见自2021年5月1日起施行，有效期3年。

附：附件 1-3



<p>农村集体经济组织意见</p>	<p>审核意见：</p> <p>负责人： (盖章)</p> <p>经办人：</p> <p>年 月 日</p>
<p>镇人民政府（场） 审核意见</p>	<p>审核意见：</p> <p>负责人： (盖章)</p> <p>经办人：</p> <p>年 月 日</p>
<p>县农业农村部门 审核意见</p>	<p>审核意见：</p> <p>负责人： (盖章)</p> <p>经办人：</p> <p>年 月 日</p>
<p>县人民政府批准 意见</p>	<p>审核意见：</p> <p>(盖章)</p> <p>年 月 日</p>

## 附件 2

## 农村居民自建住宅违法建设调查表

业主个人信息			
业主姓名		联系电话	
身份证号			
居住地址			
违法建设情况			
用地面积		房屋结构	
土地坐落			
开工时间		竣工时间	
建设层数		建筑高度	
房屋基底面积		建筑面积	
房屋实际用地面积			
业主意见	<p>本人确认上述违法建设情况属实，自愿放弃进一步陈述、申辩以及申请听证的权利，并自愿接受惠来县自然资源局作出的处罚。</p> <p style="text-align: right;">签名：</p> <p style="text-align: right;">时间： 年 月 日</p>		

调查时间：

调查人员：



<p>农村集体经济组织意见</p>	<p>审核意见：</p> <p>负责人： (盖章)</p> <p>经办人：</p> <p>年 月 日</p>
<p>镇人民政府(场)审核意见</p>	<p>审核意见：</p> <p>负责人： (盖章)</p> <p>经办人：</p> <p>年 月 日</p>
<p>县农业农村部门审核意见</p>	<p>审核意见：</p> <p>负责人： (盖章)</p> <p>经办人：</p> <p>年 月 日</p>
<p>县人民政府批准意见</p>	<p>审核意见：</p> <p>(盖章)</p> <p>年 月 日</p>