

YDFG2023010

英德市人民政府办公室文件

英府办〔2023〕12号

英德市人民政府办公室关于印发英德市 “房地一体”农村宅基地和集体建设用地确权 登记发证办法的通知

各镇人民政府、英城街道办事处，各有关单位：

经2023年9月19日十六届第二十七次市政府常务会议审议通过，现将《英德市“房地一体”农村宅基地和集体建设用地确权登记发证办法》印发给你们，请认真贯彻执行。



英德市“房地一体”农村宅基地和 集体建设用地确权登记发证办法

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》（中发〔2019〕1号）《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）等文件精神，确保按时完成“房地一体”确权登记发证任务，切实保障农民合法权益，促进乡村振兴战略实施，维护农村社会秩序和谐稳定，结合我市实际，特制定本办法。

第二条 以“总登记”方式对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所有权进行统一确权登记并颁发不动产权证书，确保2024年年底完成“房地一体”确权登记发证工作。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”原则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。

第二章 登记范围

第三条 全市集体土地范围内符合登记发证条件的农村宅

基地、集体建设用地及地上永久存续的、结构完整的农村主要房屋，不包括简易房、棚房、农具房、圈舍、厕所等临时性建筑物和构筑物。集体所有土地上开发的商品住房、城市居民非法购买的农村宅基地和房屋、已整村搬迁或已列入拆除范围的原旧村庄房屋，不纳入登记范围。

第三章 确权登记程序

第四条 以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，并通过市人民政府门户网站、媒体、镇、村张贴等方式向社会公告。

第五条 开展宅基地、集体建设用地使用权及地上房屋所有权确权登记按下列程序进行：

1. 申请。申请人提出申请并提交相关申请材料，由镇（街）组织集中统一申请。
2. 受理。以村为单位，由不动产所在镇（街）自然资源所受理。
3. 初审。不动产所在地的镇（街）自然资源所对提交的申请材料进行初审。
4. 复审。市不动产登记中心对不动产所在地的镇（街）自然资源所提交的材料进行复审。

5. 公告。对复审合格的申请材料，在权属人所在地的村民小组进行公告，公告期为 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，由不动产登记机构予以确权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。

公告的主要内容包括：拟登记的不动产权利人信息，权籍调查成果、登记事项等；提出异议的期限、方式和受理机构；需要公告的其他事项。

6. 审核。公告无异议或异议不成立的，由市不动产登记中心对申请材料进行审核。

7. 登簿。市不动产登记中心将审核合格的申请事项记载于登记簿，制作相应的不动产权利证书。

8. 发证。制证完成后，由镇（街）政府（办事处）统一向权利人（委托代理人）颁发不动产权证书。

第六条 市自然资源局统一组织制定相关表格，权属调查指界时，由镇（街）同步组织辖区村（社区）、村民小组分批集中签署确认相关资料，由于本轮“总登记”工作量大，时间紧，任务重，村民小组、村（社区）、镇（街）三级认定以整村、整村（社区）、整镇（街）批量认定方法办理，并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）组织填写《宅基地及房屋确权登记申请审批表》。

(2) 以拍照或复印等方式收集申请人身份证明、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。

(3) 不动产权属证书或者有批准权的人民政府批准用地的文件等权属来源材料。

(4) 房屋符合规划或者建设的相关材料。

(5) 不动产权籍调查表、宗地图、房屋平面图以及宗地界址点坐标等有关不动产界址、面积等材料。

2. 申请人为非本集体经济组织成员的，收集以下资料：

(1) 组织填写《宅基地及房屋确权登记申请审批表》。

(2) 以拍照或复印等方式收集申请人身份证明、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。

(3) 不动产权属来源证明，并经村民小组、村（社区）确认。

(4) 不动产权籍调查表、宗地图、房屋平面图以及宗地界址点坐标等有关不动产界址、面积等材料。

3. 申请人为本集体经济组织的，收集以下资料：

(1) 填写《集体建设用地及房屋确权登记申请审批表》。

(2) 以拍照或复印等方式收集法人代表（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。

(3) 不动产权属来源证明。

(4) 不动产权籍调查表、宗地图、房屋平面图以及宗地界址点坐标等有关不动产界址、面积等材料。

第四章 确权登记原则及相关规定

第七条 本轮按“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，以英德市第三次全国国土调查数据库为依据，房屋不占用耕地、不占用永久基本农田的，视同符合土地利用总体规划。各镇（街道）村庄规划公告实施前已竣工的房屋，视同符合村庄规划。

第八条 生态红线、铁路公路保护区、水利设施保护区内的房屋进行确权登记，在不动产登记簿及权证书附页中备注“以后新建、改建及扩建等应按相关管控要求执行”。

第九条 宅基地使用权及地上房屋所有权应按照“一户一宅”及不占用耕地和永久基本农田的规定，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，即本办法实施时经该农民集体经济组织确认，其家庭子女已满18周岁，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。符合当地分户建房条件，但未经批准另行建房居住的，其新建房屋占用的宅基地符合相关规划，经本农民集体同意并公告无异议的，可按规定补办用地手续后，依法予以确权登记。未分开居住的，其实际使用的宅基地没有超过分户后建房用地合计面积标准的，依法按照实际使用面积予以确权登记。

第十条 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（社区）、镇（街）三级认定为依据”原则。

第十一条 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。

第十二条 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，由所在村民小组集体经济组织或村（社区）对宅基地使用权人、面积、四至范围等进行确认后，公告 30 天无异议，并出具证明，经镇（街）审定，属于合法使用的，予以确权登记。

第十三条 按照不同历史阶段处理宅基地超面积问题。

农民集体成员经过批准建房占用宅基地的，按照批准面积予以确权登记。未履行批准手续建房占用宅基地的，按以下规定处理：

1. 1982 年 2 月 13 日《村镇建房用地管理条例》实施前，占用宅基地建房且至今未扩建或翻建的，无论是否超过规定的面积标准，均按实际面积予以确权登记。

2. 1982 年 2 月 13 日《村镇建房用地管理条例》实施起至 1987 年 1 月 1 日《中华人民共和国土地管理法》实施时止，占用宅基地建房且至今未扩建或翻建的，超过规定面积标准的，所超面积按照国家和地方的有关规定处理的结果予以确权登记。

3. 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》实施时止，符合建房条件且经集体经济组织同意并公示无异议的，按规定补办用地审批手续后，按实际面积予以确权登记。

4. 1993年11月1日《村庄和集镇规划建设管理条例》实施后，符合建房条件且经集体经济组织同意并公示无异议的，按规定补办用地审批手续，如该村庄已有规划的，须同时补办规划审批手续后，按实际面积予以确权登记。

5. 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》实施后，符合建房条件且经集体经济组织同意并公示无异议，如村庄已有规划的须经镇（街）政府（办事处）认定符合村庄规划后，按实际面积予以确权登记。对超过宅基地使用权面积150平方米部分，在登记簿和权证书附记栏中注明合法面积及超出合法面积。

第十四条 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，已竣工的，按下列规定办理：

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翻建的，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》实施后，未办理村镇规划审批手续占用宅基地建房，村庄已有规划的

须经镇（街）政府（办事处）认定符合村庄规划，补办村庄规划审批手续后按实际建筑面积予以确权登记。

第十五条 集体建设用地使用权确权登记按下列规定办理：

村（社区）办公室、医疗教育卫生等公益事业和公共设施用地、乡镇企业用地及其他经依法批准用于非住宅建设的集体土地，依法确权登记发证。

对于没有权属来证明的集体建设用地，地上房屋已经竣工的，查明土地历史使用情况和现状后，属于合法使用的，由村（街）出具证明并公告 30 天无异议的，经镇（街）政府（办事处）审核，报市人民政府审定，予以确权登记。

第十六条 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，按实际面积确权登记。

第十七条 严格规范确认宅基地使用权主体。

1. 非本集体经济组织成员，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的，在退出原宅基地并注销登记后，依法确定新建房屋占用的宅基地使用权。

2. 非农业户口居民（含华侨）原在农村合法取得的宅基地及房屋，房屋产权没有变化且至今未扩大的，经该农民集体出具证明并公告无异议的，可依法确权登记。

3. 两户或两户以上共同使用宅基地合建房屋，权利人经过协商能够确定权属范围的，按协商确定的界线单独确权登记。不能确定界线范围的，按共同共有予以确权登记。

4. 因继承、交换、分家析产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（社区）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。

5. 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的，应予以确权登记，同时注销其原宅基地使用权。

第十八条 有下列情形之一的建筑物，可以登记（或暂时登记）在本村集体名下：

1. 村集体的办公场所、生产用房等。
2. 村集体安排给五保户居住的房屋。
3. 具体权属人暂不能确定的。
4. 属共用宗但具体权属人不清晰的。

第十九条 有下列情形之一的，不予办理确权登记：

1. 宅基地、集体建设用地或地上房屋权属有争议的。
2. 不符合土地利用总体规划的。
3. 农村集体经济组织非法出让或出租集体土地用于非农建设的。
4. 属于市中心城区、镇规划区范围内且未办理规划许可的。

5. 城市居民非法购买农村宅基地的。
6. 空闲或房屋倒塌、拆除两年以上未恢复使用的宅基地，不确定土地使用权。

第五章 技术路线

第二十条 以满足“房地一体”确权登记发证工作为出发点，充分利用农村地籍调查、不动产登记数据以及农村土地承包经营权成果，依据《广东省房地一体农村宅基地和集体建设用地权籍调查技术指南》，通过房地权属调查和测量，补充、完善农村宅基地和集体建设用地及房屋的不动产权属调查材料和不动产测量图件，为农村宅基地、集体建设用地及房屋确权登记发证提供依据。

第六章 组织实施

第二十一条 市人民政府是本次“房地一体”确权登记发证工作的责任主体，由市自然资源局负责统筹协调，市财政局、市住房城乡建设局、市农业农村局共同参与。市自然资源局负责日常工作，牵头制定具体工作方案，负责具体工作组织实施，落实业务指导、检查验收等工作。市住房城乡建设局负责指导农村房屋建设。市农业农村局负责指导农村宅基地分配、使用。各镇（街）、村（社区）负责权属调查具体的组织协调及协助材料收集工作。市财政局负责将工作经费纳入预算，确保资金落实到位。

第七章 附则

第二十二条 本办法由英德市“房地一体”农村宅基地和集体建设用地确权登记发证工作领导小组办公室负责解释。

第二十三条 本次“总登记”实施过程中涉及本办法未明确的情形按照一事一议原则处理，由英德市“房地一体”农村宅基地和集体建设用地确权登记发证工作领导小组办公室牵头召开联席会议研究，形成相应处理意见。

第二十四条 本办法有效期自 2023 年 10 月 11 日起至 2024 年 12 月 31 日止。本办法适用于本轮以“总登记”方式进行的农村宅基地、集体建设用地使用权及地上房屋所有权确权登记发证工作。《英德市人民政府办公室关于印发英德市“房地一体”农村宅基地和集体建设用地确权登记发证办法的通知》(英府办〔2020〕27 号)同时废止。本办法由市自然资源局负责解释。

公开方式：主动公开