

新政办〔2020〕11 号

区人民政府办公室关于印发新洲区农村宅基地和 集体建设用地及地上房屋确权登记发证 实施细则的通知

各镇人民政府,各街道办事处,区人民政府各部门、各直属单位:

《新洲区农村宅基地和集体建设用地及地上房屋确权登记发证实施细则》已经区人民政府同意,现印发给你们,请认真组织实施。

武汉市新洲区人民政府办公室

2020 年 7 月 14 日

新洲区农村宅基地和集体建设用地及 地上房屋确权登记发证实施细则

为贯彻落实党中央、国务院关于坚持农业农村优先发展、实施乡村振兴战略、深化农村土地制度改革的工作部署和要求,根据《不动产登记暂行条例》(国务院令第 656 号发布,国务院令第 710 号修改)的规定和《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)、《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)、《武汉市人民政府关于农村宅基地和集体建设用地及地上房屋确权登记发证有关问题的指导意见》(武政规〔2020〕5 号)等精神,结合我区实际,特制定本实施细则。

一、目的意义

农村宅基地和集体建设用地及地上房屋确权登记发证工作是党中央、国务院的重大工作部署,是贯彻落实党的十八大、十九大精神的重要体现,也是不动产统一登记制度的主要内容、农村产权制度改革的重要基础,是维护农民合法权益的有效保障。

二、工作原则

遵循“规划引导、分类实施;依法依规、房地一体;尊重历史、

实事求是；尊重意愿、简化程序”的原则，开展确权登记发证工作。

三、适用范围

《武汉市人民政府关于农村宅基地和集体建设用地及地上房屋确权登记发证有关问题的指导意见》（武政规〔2020〕5号）实施前已建成并使用，位于村庄规划确定的现状农村居民点或者城镇规划确定的建设用地范围内，且属于2017年度土地变更调查确认的村庄建设用地或者建制镇范围内的农房，因无权源材料或权源材料不全无法直接办理不动产登记的，按本细则开展农村宅基地使用权、集体建设用地使用权及地上房屋所有权确权登记发证。

四、工作任务

依法依规办理农村宅基地和集体建设用地房地一体不动产确权登记，实现统一确权、统一登记、统一发证，确保在2020年底前全区农村宅基地和集体建设用地及地上房屋登记发证率达到90%以上，基本实现“应登尽登、能发尽发”目标；建成农村宅基地和集体建设用地不动产登记数据库，实现数据汇交，农村不动产纳入不动产登记日常业务，基本实现不动产登记城乡全覆盖。

五、登记范围

（一）13个街镇所辖村庄登记范围

邾城街、三店街、旧街街、徐古街、潘塘街、道观河风景区、汪集街、李集街、凤凰镇、阳逻街、仓埠街、双柳街、辛冲街所辖村庄，符合土地利用总体规划、乡村建设规划的，且属于2017年土地变更调查确认的村庄建设用地或者建制镇范围内的，予以登记。

(二) 不予纳入登记范围的情况

1. 纳入征收、拆迁等区域内的；
2. 邾城街城区、阳逻街城区规划区范围内的；
3. 法律、行政法规规定不予登记的其他情形。

六、登记细则

(一) 申请登记主体

1. 宅基地使用权及地上房屋所有权申请登记发证主体

(1) 宅基地使用权及地上房屋所有权申请登记发证的主体原则上为本农村集体经济组织成员。

(2) 有下列情形之一的且经该农村集体经济组织认定的，也可按规定申请登记发证：

① 原本农村集体经济组织成员合法取得宅基地使用权及房屋所有权的，因婚姻、就业、投靠等原因进城落户的；

② 非本农村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建房的；

③ 非本农村集体经济组织成员的农民或城镇居民因继承房屋占用宅基地的；

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或因合法取得房屋而占用宅基地的。

2. 集体建设用地使用权及建筑物、构筑物所有权申请登记发证的主体

(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;

(2) 经批准使用集体土地兴办企业或用于非住宅经营性建设的乡(镇)村办企业事业单位和个人、联营或入股企业;

(3) 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。

(二) 登记程序

1. 申请。简化办理不动产登记的程序,按照“农村集体经济组织集中申请、批量受理登记”的方式,以村为单位组织权利人集中签字申请,提交申请材料,村委会、街道办事处(镇人民政府)集中确认审核,区登记办证专班批量受理,统一公示公告,颁发不动产权证书。在申请资料完备的情况下,村民自愿提出申请的,区登记办证专班按规定予以受理。

2. 审核公告。区登记办证专班对权属、面积、界址进行审核。对符合登记要求的土地、房屋权属情况,应在所在村的政务公开栏等显要位置予以公告,并在不动产登记机构门户网站发布,公告期为 15 个工作日。

3. 登簿颁证。经审核符合登记条件的,且公告无异议后,不动产登记机构将申请登记事项记载于不动产登记簿,并核发不动产权证书。

(三) 申请资料要件

1. 宅基地及地上房屋申请登记应提交以下资料:

(1) 不动产登记申请书；

(2) 申请人身份证、结婚证及家庭成员户口簿；

(3) 权源材料。土地、房屋权属证书或历史上由乡镇或乡镇以上人民政府以及土地、建设、房管、规划等职能部门核发的有关批准文件；或提供街道办事处、镇人民政府认定权源的相关材料；

(4) 依法继承的，提供继承相关材料；

(5) 因地质灾害防治、新农村建设、移民安置等集中迁建的，提供经民政、建设、规划、土地等部门及农村集体经济组织出具的合法异地建房的相关批准文件；

(6) 其他必要材料。

2. 集体建设用地及地上建（构）筑物申请登记应提供以下资料：

(1) 不动产登记申请书；

(2) 申请人身份材料（乡镇企业需提供有权认定部门出具的该企业为乡（镇）村办企业或入股联营企业的相关材料）；

(3) 权源材料。土地证、房产证、用地批准书、规划许可证或区级以上人民政府批准用地的文件等权属来源材料，或提供区人民政府认定权源的相关材料；

(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；

(5) 其他必要材料。

（四）土地及地上房屋的认定

1. 宅基地及地上房屋权源的认定

依批准建房的,相关审批文件作为权源确认的依据。对于无权源材料或权源材料不全的,按以下程序处理:

(1)街道办事处(镇人民政府)组织农村集体经济组织以行政村为单位,收集权利人申请宅基地使用权和房屋所有权认定相关材料;

(2)所在农村集体经济组织对宅基地使用权人、房屋所有权人、面积、建设时间、四至范围、权属变化情况进行确认,公告 30 天无异议后,农村集体经济组织将盖章确认,并以行政村为单位报送街道办事处(镇人民政府);

(3)街道办事处(镇人民政府)组织基层自然资源、城乡建设等相关部门审核,对位于村庄规划确定的现状农村居民点或者城镇规划确定的建设用地范围内,且属于 2017 年度土地变更调查确认的村庄建设用地或者建制镇范围内的农房,予以认定,出具认定意见。

2. 集体建设用地及地上建(构)筑物权源的认定

(1)属于乡(镇)村公益事业和公共设施用地的,由街道办事处(镇人民政府)组织农村集体经济组织以行政村为单位,收集权利人申请集体建设用地使用权和建(构)筑物所有权认定相关材料,由所在农村集体经济组织或村委会对集体建设用地使用权人、建(构)筑物所有权人、面积、建设时间、四至范围、权属变化情况进行确认,公告 30 天无异议后,农村集体经济组织将盖章确认

的材料以行政村为单位报送街道办事处(镇人民政府)。

街道办事处(镇人民政府)将材料上报区自然资源和规划部门,区自然资源和规划部门组织城乡建设等相关部门审核后,对位于村庄规划确定的现状农村居民点或者城镇规划确定的建设用地范围内,且属于2017年度土地变更调查确认的村庄建设用地或者建制镇范围内的,认为可以予以认定,报区人民政府签署认定意见。

(2)属于乡镇企业用地和其他经依法批准用于非住宅建设的集体经营性建设用地,应补办相关审批手续后再进行确权。

(五)登记面积标准及处理方式

1. 宅基地及地上房屋登记面积标准及处理方式

农民建房未经审批或审批手续不全的,根据不同历史阶段按照以下面积标准确权登记(因继承取得农村宅基地及房屋的,参照执行):

(1)每户宅基地用地面积不得超过120平方米,房屋建筑面积不超过360平方米,总层数不得超过3层,具体按照《武汉市个人建设住宅管理规定》(市人民政府令第192号)确定。1987年1月1日《中华人民共和国土地管理法》实施前建成的农村住宅,至今未进行改扩建的,超出上述面积标准的,按实际面积予以确权登记;

(2)实际建房面积未超过上述面积标准的,按实际建房面积登记;超过上述面积标准的,按标准面积登记,超出部分不予登记,

登记时在《不动产权证书》“记事栏”注记：“实测土地面积 xx 平方米,建筑面积 xx 平方米,准予登记土地面积 xx 平方米、建筑面积 xx 平方米,超出面积不予登记”。

2. 集体建设用地及地上建(构)筑物登记面积标准及处理方式

(1)1987 年 1 月 1 日《中华人民共和国土地管理法》实施前,使用乡(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经营性建设用地,至今仍继续使用的,经农村集体经济组织同意、街道办事处(镇人民政府)审核、区人民政府认定属于合法使用的,按照审核面积予以确权登记;

(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经营性建设用地,严格按照批准面积进行确权登记。

(六)“一户多宅”的处理方法

农村集体经济组织成员一户拥有多处宅基地的,由其自行选择其户籍所在地的一处宅基地进行确权登记。通过继承等受法律保护方式合法取得多处宅基地的,不受“一户一宅”的限制。

2019 年 12 月 31 日以前年满 18 周岁、符合分户条件未单独立户的,经农村集体经济组织认定后按照分户后标准予以确权登记。

(七)不准予登记的情形

结合房地一体确权登记工作,加强我区土地登记规范化建设,

严格按照相关法律法规和相关政策规定开展宅基地和集体建设用地及地上房屋确权登记发证工作。严禁搞虚假土地登记,严禁未经依法处理就对违法用地登记发证。对于不依法依规进行土地确权登记发证或登记不规范造成严重后果的,严肃追究有关人员责任,触犯法律的依法追究刑事责任。有下列情形之一的,不得登记发证:

1. 土地权属或房屋权属有争议的;
2. 农村集体经济组织非法出让或出租集体土地用于非农业建设的;
3. 土地违法违规行为尚未处理或仍在处理中的;
4. 明确性为“小产权房”的;
5. 异地重建后,原址未签订拆旧协议需要拆除但未拆除的,新建宅基地暂时不登记发证;
6. 法律法规规定的其他情形。

对于因以上情形不予办理确权登记的宗地,应形成清册,并记录原由。

七、实施步骤

(一)试点发证阶段(2020年6月-7月)。根据相关政策规定和技术要求,确定每个街镇选择一个村作为确权登记发证工作试点。针对试点工作中的具体问题和实际情况,研究制定和完善相关政策措施,总结经验,为全面开展确权登记发证工作提供依据。

(二)全面发证阶段(2020年8月-11月)。按照试点阶段的工作经验,有序全面地开展全区农村房地一体确权登记发证工作。

(三)总结归档建库阶段(2020年12月)。对全区农村宅基地和集体建设用地及地上房屋确权登记发证工作进行总结,并完成农村宅基地和集体建设用地房地一体不动产登记数据库建设,实现数据汇交,农村不动产纳入不动产登记日常业务,基本实现不动产登记城乡全覆盖。

八、保障措施

(一)强化组织领导。《区人民政府办公室关于新洲区农村宅基地和集体建设用地地上房屋确权登记发证工作方案的通知》(新政办〔2019〕4号)已明确区农村集体土地确权登记发证工作领导小组、各街镇工作协调小组,各相关部门和街镇要切实做好统筹推进农村宅基地和集体建设用地及地上房屋确权登记发证工作。区领导小组办公室要协调各相关部门建立确权登记办证疑难问题处理机制,按照“尊重历史、实事求是”的原则,努力解决历史遗留问题、权属争议问题、权源认定材料审核等疑难问题,实现“应登尽登、能发尽发”的目标。

(二)明确职责分工。各相关部门和街镇要高度重视农村宅基地和集体建设用地及地上房屋确权登记发证工作,认真履职尽责,密切沟通协作,选派精兵强将,按照职责分工落实各项工作:

1. 区自然资源和规划局:负责农村宅基地和集体建设用地及地上房屋确权登记发证工作具体实施,开展业务培训和宣传,整合

建设农村宅基地和集体建设用地房地一体不动产登记信息数据库,汇交工作成果;

2. 区公安分局:负责提供有关户籍登记资料,处理农村宅基地及住房确权登记发证工作中发生的违反治安管理行为;

3. 区财政局:负责加强农村宅基地和集体建设用地及地上房屋确权登记发证工作的经费保障,涉及的权籍调查、登记发证、信息化建设等工作经费由财政承担;

4. 区农业农村局、区城乡建设局:负责确权登记发证的指导和监督工作;

5. 区司法局:负责办理涉及赠与、继承、析产(分割)、委托代理、处置被监护人房屋以及港、澳、台或其他境外申请人申请登记需要办理公证的公证手续;

6. 区民政局:负责出具农村宅基地及住房使用权当事人的婚姻状况等证明材料;

7. 各街镇:切实履行好属地责任,负责做好具体实施工作、组织农村集体经济组织查明宅基地及集体经营性建设用地的历史使用情况、审核权源材料的认定、做好村民身份确认等工作,组织基层自然资源和规划、城建等部门做好审核工作,组织基层司法所做好确权登记工作中的人民调解工作。

(三)落实工作经费。农村宅基地和集体建设用地及地上房屋确权登记发证工作,是一项民生工程,不能增加群众负担。区政府统一组织此次农村宅基地和集体建设用地及地上房屋确权登记

发证工作经费,按照《关于进一步加快推进宅基地和集体建设用地使用权确权登记发证工作的通知》(国土资发(2014)101号)精神,纳入财政预算,确保工作顺利进行。

(四)严格规范操作。各街镇要充分发挥村民和村集体自治作用,扎实做好村民身份核实、宅基地历史情况、权源材料的认定、分户资格审核等事项;强化公开透明,切实保护农民合法权益、保持农村社会稳定;要坚持政策导向,切实保证权属调查真实、准确。当事人提供虚假材料的,一经发现,对当事人及提供虚假材料的有关人员依法追究法律责任。对不依法依规进行农房确权登记发证工作或登记发证不规范造成严重后果的,严肃追究有关人员责任。

(五)加强宣传引导。各相关部门和街镇要充分利用广播、电台等媒介,大力宣传农村宅基地和集体建设用地及地上房屋确权登记发证工作的重要意义、工作目标和政策法规,争取广大群众的理解支持,营造良好的舆论环境和工作氛围。

(六)加强服务保障。全面提升窗口办证服务水平,做好确权登记发证工作,简化工作程序,方便农民群众办证。在核查房屋修建年代时,结合地形图、航拍资料、卫星影像资料、土地详查、二调成果、土地变更调查成果、农村集体经济组织认定等资料综合确定。

抄送：区委各部门，区人武部，各人民团体。
区人大常委会办公室，区政协办公室，区法院、检察院。

武汉市新洲区人民政府办公室

2020 年 7 月 14 日印发
