

高政办字〔2020〕5号

**高青县人民政府办公室
关于印发《高青县农村房地一体不动产确权登
记实施方案》的通知**

各镇人民政府、各街道办事处，经济开发区管委会，县政府有关部门，各有关单位：

为贯彻落实党中央、国务院加快推进宅基地使用权确权登记颁证工作的总要求和省、市两级工作部署，结合我县农村房地一体登记工作的实际情况，经县政府研究同意，现将《高青县农村房地一体不动产确权登记实施方案》印发给你们，请认真贯彻执行。

高青县人民政府办公室

2020年2月7日

高青县农村房地一体不动产 确权登记实施方案

为落实中央加快推进宅基地使用权确权登记颁证工作的要求，按时完成农村不动产确权登记发证工作任务，明晰农村宅基地、集体建设用地、房屋等不动产权，切实维护农民群众的合法权益。根据上级有关文件精神，结合我县实际，制定本方案。

一、工作目标

根据国家要求“到 2020 年底，全部完成农村不动产权籍调查，农村宅基地和集体建设用地颁证率 90%以上，基本实现应登尽登”。在农村宅基地和集体建设用地确权登记基础上，对宗地上房屋等建筑物、构筑物开展补充调查，依法确定房屋所有权主体、面积等属性，按照《不动产登记暂行条例》颁发房地一体不动产权证书。在此基础上建立集图形、属性及登记信息为主要内容的不动产权籍调查数据库，实现不动产登记信息化管理。要全面查清每一宗宅基地、集体建设用地使用权及房屋等建筑物、构筑物的权属、面积、用途等基本情况，为统筹推进农村深化改革，激发农村经济活力，保护农民合法权益，调动农民积极性，奠定产权基础。

（一）全面完成农村房地一体不动产权籍调查。以尚未完成登记发证的宅基地和集体建设用地为重点。对于已完成登记发证的宅基地和集体建设用地，结合工作实际情况开展补充房

屋调查；对于宅基地和集体建设用地及地上房屋等建（构）筑物均未开展过权籍调查的，应开展房地一体的权籍调查；对于已完成地籍调查尚未登记发证但符合发证条件的宅基地和集体建设用地，对原有地籍调查成果进行核实，并对地上房屋等建（构）筑物进行补充调查，形成房地一体的不动产权籍调查成果；对于宅基地和集体建设用地尚未开展地籍调查，其地上房屋等建（构）筑物已经登记发证的，应对宅基地和集体建设用地补充权籍调查，并做好地上房屋等建（构）筑物落宗。

（二）建立农村房地一体的权籍调查数据库。权籍调查完成后，按照《不动产登记数据库标准（试行）》要求，利用信息化技术，将房屋等建筑物、构筑物的数据信息和宅基地、集体建设用地的数据信息叠加整合，形成完整的房地一体的不动产权籍信息，并依法确定房屋所有权主体、面积等属性，建立集图形、属性及登记信息为主要内容的不动产权籍调查数据库，实现确权登记发证成果的信息化管理。

（三）依法依规完成农村房地一体不动产确权登记工作。已登记发证的宅基地和集体建设用地，按照“不变不换”的原则，原证书继续有效。未登记发证的宅基地、集体建设用地完成房地一体权籍调查后，按照《不动产登记暂行条例》《不动产登记暂行条例实施细则》《不动产登记操作规范（试行）》等相关规定，依法确权，规范登记。

（四）规范农村不动产登记成果管理。进一步加强农村不动产登记信息化建设，将农房一体不动产确权登记成果纳入现

有不动产登记信息管理平台，保障登记数据实时准确上传。确保于 2020 年 11 月底前完成农村不动产登记数据成果的汇交。

二、工作原则

（一）规范调查，依法登记。以“权属合法、界址清楚、面积准确”为原则，依据相关技术规定的要求，查清农村宅基地和集体建设用地上的每一宗土地和房屋的权属、界址、面积和用途等，形成完善的地籍和房屋调查成果，为房地一体的农村集体土地使用权确权登记发证提供依据。并在此基础上，严格按照土地登记规定的内容、程序和要求，依法办理相关登记。调查工作覆盖全部农村集体所有土地及其以上的房屋等建筑物、构筑物，不留空白、不留死角，实现农村不动产权籍调查全覆盖。

（二）便民利民，维护稳定。进一步优化职能，建立和完善配套服务平台和办事流程，提高行政效率，降低行政成本。以“为基层服务、为群众服务、为社会服务”和“便民、利民、护民”为出发点，在权属合法、界址清楚的前提下，采取有效措施，对因历史原因造成相关申请材料缺失的，能不补办尽量不补办，必须补办的依法简化办，能批量办理的批量办，切实提高登记发证工作效率。充分发挥基层群众自治组织和农村集体经济组织的作用，建立健全农村土地权属纠纷调处工作机制，切实保护群众合法权益，维护农村社会稳定。

（三）承前启后、统筹安排。充分运用好农村宅基地和集体建设用地确权登记调查成果，简化本次工作内容，衔接房屋

和土地信息，保证权籍调查、产权登记的连续性。科学计划、统筹安排，妥善处理农村房屋情况复杂、数量较大的实际问题，采取切合实际的权籍调查方法，确保保质保量按时完成任务。

（四）加强研究、破解难题。农村房地一体不动产确权登记工作时间紧、任务重、情况复杂。在实际工作中，对于集体经济组织成员身份、面积标准、房屋调查标准等方面疑难问题和历史遗留问题，要加强研究，在处理问题时既要依法依规，也要尊重村规民约，本着从实际出发、尊重历史、注重现实、保护权益、有利经济社会发展和安定团结的原则，妥善做好各项工作。

三、实施范围

（一）纳入登记范围的情况

符合土地利用总体规划、乡村建设规划，具有合法权属来源，按时提供登记材料齐全的农村宅基地和集体建设用地及宗地内的地上房屋等建（构）筑物，予以登记。

（二）不得纳入登记范围的情况

1. 经批准纳入征收、拆迁和城乡建设用地增减挂钩范围、集体建设用地整治范围的；
2. 不符合土地利用总体规划、乡村建设规划的；
3. 无合法来源，未按时提供登记材料或提供登记材料不齐全的；
4. 法律、行政法规规定不予登记的其他情形。

四、工作步骤和时间安排

（一）筹划准备阶段（2020年2月底前）。完成工作机构成立、工作方案编制、工作经费预算申请、宣传动员发动、项目招标组织、工作人员培训、基础资料搜集等各项工作。

（二）工作实施阶段（2020年3月至2020年11月）。开展农村房地一体不动产权籍调查，按照《不动产登记数据库标准（试行）》《不动产登记数据整合建库技术规范（试行）》《不动产登记存量数据成果汇交规范（试行）》要求，建立农村不动产权籍调查数据库，依法进行确权登记，核发房地一体不动产权证书。

（三）成果汇交及验收阶段（2020年11月）。完成农村房地一体不动产确权登记数据成果汇交，上报市自然资源局进行梳理、汇总、抽检后报省自然资源厅。

五、工作流程和相关要求

（一）农村房地一体确权登记应当提供的材料

1. 不动产登记申请书；
2. 申请人的身份证和户口簿；
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. 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；
6. 市、县政府或者有关行政主管部门的处理决定；
7. 市、县政府或者自然资源行政主管部门的调解书；

8. 人民法院生效的判决、裁定或者调解书；
9. 当事人之间依法达成的协议；
10. 履行指界程序形成的地籍调查表、土地权属界线协议书等地籍调查成果；
11. 法律、法规等规定的其他文件资料等。

（二）办理农村房地一体首次登记依照下列程序进行

1. 准备阶段

制定农村房地一体不动产登记实施方案，采取多种方式，广泛宣传农村房地一体不动产登记工作的重要意义，争取农民群众和社会各界的参与和支持，为农村房地一体不动产登记工作营造良好的社会氛围；开展试点，对作业队员和镇（街道）、村（居）委会负责农村房地一体登记骨干进行业务培训，统一标准。

2. 申请登记阶段

镇（街道）、村（居）委会农村房地一体登记领导小组办公室与作业技术单位共同对登记申请人身份、签字及申请材料的真实性进行审查。

3. 受理审查阶段

县不动产登记中心及县农村房地一体不动产确权登记工作领导小组组成部门依职责分工，按照受理、初审、复审的程序共同对申请材料进行逐级审查。

4. 公告阶段

对复审合格的申请材料，由县不动产登记中心在市不动产

登记中心门户网站及不动产所在地的村公告栏进行公告，公告期为 15 个工作日。公告期间有异议的，异议人须提供相关的异议书面证明材料，县不动产登记中心受理后可以终止登记，并书面告知申请人。

5. 审核登簿阶段

公告期满无异议或异议不成立的，由县不动产登记中心对申请人申请登记的不动产进行审核，将审核合格的申请事项记载于登记簿，制作相应的集体土地上的不动产权证书。

6. 发证阶段

将已缮好的不动产权利证书，发放到权利人。

7. 归档阶段

规范农村不动产登记档案管理，将农村不动产登记中形成的档案资料分门别类的整理归档。

（三）严把政策标准，依法依规登记

1. 严格执行房地一体

按照房地不可分离的事实，以房地权利主体一致为原则，确定房地权属，调处纠纷，办理登记；房地权利主体不一致时，应当重新确定权利主体，权利主体相对应后进行登记；房地依法转移时，应当一并转移，确保房地权利主体相对应。

2. 严格确认权利主体

宅基地使用权应依法确认给本农村集体经济组织成员。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合法使用宅基地的，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。

3. 尊重历史，分类处理

1982年2月13日《村镇建房用地管理条例》实施前，农村村民建房占用的宅基地，范围在《村镇建房用地管理条例》实施后至今未扩大的，无论是否超过其后规定面积标准，均按实际使用面积予以确权登记（属于翻建宅基地及地上建筑物、构筑物的宗地，以翻建时间为准）。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，农村村民建房占用的宅基地，超过规定面积标准的，超过面积按国家和省政府有关规定处理的结果予以确权登记。1987年1月1日《中华人民共和国土地管理法》实施后，农村村民建房占用的宅基地，符合规划但超过面积标准的，对已经补办相关用地手续的，依法对标准面积予以确权登记，超占面积在登记簿和权属证书附记栏中注明。

独立厕所、猪圈、牛栏、晒谷场等生活附属设施，现状通道、道路、排水沟等属公共设施，均不得纳入各户不动产登记范围。

因婚嫁关系居住在外村，但户籍仍在本村的，夫妻双方只能选择在其中一方拥有宅基地，在户主出具具结书后按规定申请确权登记。

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。

对于没有权属来源材料的宅基地，应当查明土地历史使用情况和现状，由所在农民集体经济组织对宅基地使用权人、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（街道）审核，报县级人民政府审定，属于合法使用的，予以确权登记。

4. 严格履行登记职责

严禁利用确权登记发证机会将违法占用的宅基地和违法建筑合法化。

（四）宅基地上房屋的权属来源，按以下要求分阶段、分类处理

1. 2018 年 1 月 1 日《山东省乡村建设规划许可管理办法》实施前的房屋，经所在农民集体经济组织初审，由乡村规划建设监督管理机构出具审查意见。

2. 2018 年 1 月 1 日《山东省乡村建设规划许可管理办法》实施后的房屋，应提供县级城乡规划主管部门或其委托的镇政府出具的规划许可手续。

3. 农村居民利用宅基地自建房屋，2016 年 10 月 1 日《山东省乡村建设工程质量安全管理办法》实施前，由权利人提交证明房屋质量问题的具结书。

2016 年 10 月 1 日《山东省乡村建设工程质量安全管理办法》实施后，农民个人自建 2 层以下住宅工程和投资额不足 30 万元且建筑面积不足 300 平方米的建设工程（不含公益事业建设工程）（即限额以下工程），还应提供乡村规划建设监督管理机

构参与监督工程竣工验收的证明材料；限额以上工程应提供县级以上住房城乡建设部门出具的工程竣工验收备案证明。

（五）有下列情形之一的，不予登记

1. 违反法律、行政法规规定的；
2. 存在尚未解决的权属争议的；
3. 申请登记的不动产权利超过规定期限的；
4. 法律、行政法规规定不予登记的其他情形。

六、明确责任分工

各有关部门和镇、街道办要高度重视农村房地一体不动产登记工作，认真履职尽责，密切沟通协调，按照相关部署和要求，选派业务精、能力强的同志参与此项工作。主要工作部门和镇、街道办职责如下：

1. 县自然资源局：负责规划核实或许可相关手续以及承担农村房地一体不动产登记工作具体实施，开展业务培训和宣传，整合建设农村房地一体不动产登记信息数据库，汇交工作成果。

2. 县住建局：负责做好房屋建设监督管理等相关工作，结合实际，确定农村房屋符合建设工程质量的相关材料。

3. 县财政局：负责将农村房地一体不动产登记工作所需费用纳入地方年度财政预算，并按进度拨付。

4. 县公安局：负责核实农房一体登记申请人的户籍信息，配合做好农村房地一体不动产登记工作。

5. 县信访局：负责涉及信访事项的接待处理等工作。

6. 县司法局：研究党中央、国务院及省有关农村土地制度

改革、农民增收、“三权分置”、不动产统一登记等法规政策，为农村房地一体不动产登记工作提供政策依据。

7. 县农业农村局：负责宅基地改革和管理工作。

8. 各镇（街道办）：切实履行好属地责任，负责做好材料收集、审查、入户调查以及权属纠纷调处等相关工作，配合出具规划许可手续、审查意见等相关材料，完善相关配套措施，并指派专人负责房地一体不动产登记工作。

七、保障措施

（一）强化组织领导。为加强本次工作的组织领导、沟通协调和服务保障等相关工作，县政府成立农村房地一体不动产登记工作领导小组，县政府主要领导任组长，公安、司法、财政、自然资源、住建、农业农村、信访等相关部门和镇（街道办）等成员单位负责人为成员。领导小组下设办公室，办公室设在县自然资源局，具体负责本次工作的实施推进。要充分发挥各镇、街道办和村委会在权属争议调处中的主导地位，由各镇（街道办）组织村、组干部，广泛吸纳村民代表参与确权登记发证工作，组织协调解决基层土地权属争议。各镇（街道办）也参照成立领导小组，切实加强对本辖区内房地一体不动产登记工作的领导。

（二）落实工作经费。按照（国土资发〔2014〕101号）和（鲁土资发〔2019〕191号）文件精神，县政府将农村房地一体不动产确权登记工作经费纳入年度财政预算。按照合同约定及时足额拨付资金，保障工作顺利开展。严格财政纪律，加强对

专项经费使用的管理和监督，做到专款专用。

（三）加强宣传引导。结合建立和实施不动产统一登记制度建设的要求，县有关部门和镇（街道办）要充分利用各类相关媒介，加大宣传力度，引导广大农民认识 and 关注农房一体登记工作；县自然资源局不动产登记窗口、各镇（街道办）综合服务大厅要摆放农房一体登记宣传材料和一次性告知明白纸，为农房一体登记工作，营造良好的舆论环境和工作氛围。

附件：高青县农村房地一体不动产确权登记工作领导小组
组成人员名单

附件

高青县农村房地一体不动产确权登记 工作领导小组组成人员名单

组 长：	杨新胜	县委副书记、县长
副组长：	张亮云	县委常委、副县长
成 员：	陈现彬	县政府办公室主任
	许延勇	县公安局副局长
	袁 伟	县司法局局长
	刘道德	县财政局局长
	付会民	县自然资源局局长
	袁文波	县住建局局长
	苗光勇	县农业农村局局长
	樊 涛	县信访局局长
	崔瑞虎	田镇街道办事处主任
	徐继磊	芦湖街道办事处主任
	乔旭涛	青城镇镇长
	姚建通	高城镇副镇长
	蔡 亮	黑里寨镇镇长
	董宏亮	唐坊镇镇长
	刘延科	常家镇镇长
	郑卫国	花沟镇镇长
	周 亮	木李镇镇长

领导小组办公室设在高青县自然资源局，付会民同志兼任办公室主任。

