

# 大通区人民政府关于印发《大通区房地一体 宅基地和集体建设用地确权登记颁证 工作实施方案》的通知

大府〔2020〕10号

各乡镇人民政府，区政府有关部门：

《大通区房地一体宅基地和集体建设用地确权登记颁证工作实施方案》已经区政府研究同意，现印发给你们，请认真遵照执行。

2020年4月8日

# 大通区房地一体宅基地和集体建设用地确权 登记颁证工作实施方案

为加快推进我区房地一体农村宅基地和集体建设用地确权登记发证工作,切实维护农民合法权益,深化农村土地制度改革、助力精准扶贫,根据《安徽省自然资源厅、财政厅、住房和城乡建设厅、农业农村厅关于进一步推进全省房地一体农村宅基地和集体建设用地确权登记颁证工作的通知》(皖自然资〔2019〕212号)和《中共淮南市委、淮南市人民政府关于坚持农村农业优先发展做好“三农”工作的实施意见》(淮发〔2019〕16号)中“加快推进”农村宅基地和集体建设用地确权颁证,确保2020年基本完成”精神,结合我区实际,制定本工作方案。

## 一、总体要求

### (一) 目的意义

加快推进宅基地和集体建设用地使用权确权登记发证及农村土地制度和推进户籍制度改革,是维护农民合法权益,促进农村社会和谐稳定的重要措施。在宅基地和集体建设用地使用权登记发证工作中将农房等集体建设用地上建筑物、构筑物一并

纳入，有助于建立健全不动产登记制度，形成覆盖城乡房地产一体的不动产登记体系，进一步提高政府行政效能和监管水平。

## **（二）目标任务**

**1、工作目标：**结合区第三次全国国土调查工作成果，在 2020 年 3 月底前完成集体土地所有权颁证工作。2020 年底前完成农村“房地一体”宅基地和集体建设用地使用权确权登记颁证率 90%以上，范围包括：农村宅基地使用权、集体建设用地使用权和农房等集体建设用地上建筑物、构筑物所有权。

**2、试点先行：**按照建立不动产统一登记制度的要求，坚持“房地一体、先易后难、试点先行、分步实施”的工作原则，以《不动产登记暂行条例实施细则》及农村宅基地使用权确权发证的相关政策为依据，有序推进农村房地统一登记工作。每乡镇确定 1 个村为试点，在一个半月内完成，探索工作方法、积累工作经验，确保乡镇各村全面稳妥推进。

**3、工作重点：**以未确权登记的宅基地和集体建设用地为重点，已完成房地一体权籍调查且具备登记条件的，要尽快完成房地一体的不动产登记；未开展权籍调查的，要尽快开展房地一体权籍调查，完成房地一体的不动产登记；已完成宅基地、集体建设用地地籍调查，但没有完成农房调查的，要尽快补充调查农房

信息，完成房地一体的不动产登记。对已登记的农村宅基地、集体建设用地，按照“不变不换”原则，依法颁发的原宅基地证、集体建设用地使用证等继续有效，不重新登记。不动产统一登记实施后，已经组织完成房地一体权籍调查的，可以换发房地一体的不动产权证书。对于宅基地已登记、农房没有登记，群众有换发不动产权证意愿的，申请人可提交农房补充调查信息，向登记机构申请办理不动产登记。农村不动产流转、抵押的，应办理房地一体的不动产登记。

### （三）基本原则

**1、依法登记原则。**严格依照现行法律法规政策办理农村宅基地及房屋确权登记发证，严格执行不动产登记制度，履行法定审查程序，对于农民违法占地建设等历史遗留问题，要严格把握政策界线并妥善处理。

**2、自愿申请登记原则。**登记申请人应当自愿向不动产登记机构提出宅基地使用权及农房所有权登记申请，依据不动产登记相关规定，提交申请登记所需材料并填写登记申请表。

**3、房地主体一致原则。**应当遵循产权明晰、房屋所有权人应与房屋占用范围内的宅基地使用权人保持一致的原则，确定权利主体进行登记。

4、先试先行，逐步推进原则。鉴于农村房地一体登记未开展，情况复杂，要坚持先试点，后开展，以点带面，逐步把我区的房地一体登记全面推进。

## 二、加强组织领导

为确保我区房地一体宅基地和集体建设用地房屋确权登记发证试点工作顺利推进，现成立区房地一体宅基地和集体建设用地确权登记颁证工作领导小组。领导小组下设办公室，办公室设在大通自然资源和规划分局，办公室主任由武友船同志兼任，办公室人员根据工作需要从相关部门抽调。领导小组成员名单及工作职责如下：

组长：聂鑫 区政府副区长、孔店乡党委书记

副组长：武友船 大通自然资源和规划分局局长

成员：王捷 区财政局局长

陆中洋 区住建局局长

陈松 区农水局局长

曹挺 上窑镇镇长

刘子健 洛河镇镇长

胡传兵 九龙岗镇镇长

何 伟 孔店乡乡长

余 波 大通街道办事处主任

**职责分工：**大通自然资源和规划分局：负责领导小组的日常工作；负责做好宅基地和集体建设用地房屋确权登记的组织实施，拟定确权登记颁证工作实施方案，组织招标选择作业队伍，做好人员培训，指导开展确权登记颁证工作；负责协助做好宅基地和集体建设用地房屋确权历史遗留问题处理工作；负责做好与区农业农村水利局、各乡镇（街道）的相关对接工作；负责协调解决试点工作推进中的其他问题。

区农业农村水利局：抽调专人负责试点的宅基地和集体建设用地房屋权籍调查结果的审核工作。

区财政局：负责工作所需资金拨付，做好资金使用监管。

各乡镇（街道）：抽调乡镇、村委会专人切实履行好属地责任，负责做好材料收集、协助测绘单位入户调查以及权属纠纷调处等相关工作，负责对符合登记要求的申请材料进行受理、初审，并将材料提交大通自然资源和规划分局审查，协助公示权属调查结果。

### 三、工作安排

#### （一）开展宣传动员活动

在各乡镇（街道）范围内进行宣传、动员活动，农村地籍和房屋调查及确权登记发证相关政策法规的宣传，充分利用展牌、横幅等方式向全社会宣传宅基地和集体建设用地使用权确权登记发证和农村房地一体权籍调查工作的重要意义、工作目标和法律政策，争取广大农民群众和社会各界的理解支持，为开展工作营造良好的社会舆论氛围和外部环境。（大通自然资源和规划分局牵头，各乡镇（街道）配合）

### （二）地籍和房屋调查

项目作业单位结合第三次全国国土调查工作成果，以宅基地和集体建设用地房屋确权所有权及宅基地使用权登记等现有地籍调查成果为工作底图，在试点区域开展宅基地及房屋一体权籍调查测绘，建立不动产登记单元和权籍调查数据库。（大通自然资源和规划分局牵头，各乡镇（街道）配合）

### （三）公示权属调查结果

由项目作业队伍将权属调查结果送各相关部门审核，由村委会、各乡镇（街道）、区农业农村水利局、大通自然资源和规划分局对权籍调查结果进行审核。审核通过后以张贴公告等形式公示权属调查结果。

### （四）妥善解决历史遗留问题



要按照《不动产登记暂行条例》及其实施细则、《不动产登记操作规范(试行)》等法规规章规范和土地确权政策要求,结合本地实际,积极探索化解历史遗留问题,在区政府领导和统一组织下,完善有关政策或指导意见,做到“权属合法,界址清楚,面积准确”,依法确权,规范登记,为房地一体的农村宅基地和集体建设用地使用权确权登记颁证工作提供政策支撑。严格执行宅基地“一户一宅”、面积标准等政策。对缺少土地权源材料的,在查清土地历史使用情况和现状基础上,经农村集体经济组织确认并公示后,依法报乡镇人民政府确认使用权;对缺少房屋符合规划或者建设有关材料的,本着“尊重历史、面对现实、依法依规、维护权益”的原则妥善解决。对合法取得但没有规划条件的宅基地上的农房,属于《城乡规划法》实施前建设的,办理登记时可不提供房屋符合规划或建设的相关材料;属于《城乡规划法》实施后建设的,经村委会公告 15 天无异议的,可不提供房屋符合规划或建设的相关材料;严禁为“小产权房”办理不动产登记

#### (五) 确权登记

大通自然资源和规划分局根据权籍调查成果和《不动产登记暂行条例》等规定,进行不动产登记受理、审核、登簿、发证,最终形成以宗地为单位的农村宅基地使用权及房屋所有权权籍



调查成果资料、不动产登记档案，并统一纳入不动产登记信息管理系统及颁证工作。

#### **四、工作要求**

##### **（一）统一思想，提高认识**

农村宅基地使用权及房屋所有权登记发证是不动产统一登记的重要内容，是务实农村产权基础的重要举措，有利于维护农民合法权益，事关农村社会和谐稳定。要统一思想，充分认识确权登记发证工作的重要意义，切实增强紧迫感和责任感，集中力量、克难攻坚，扎实推进农村宅基地使用权及房屋所有权统一登记工作，确保工作取得实效。

##### **（二）加强宣传，营造氛围**

要通过相关媒介和多种渠道，加大宣传宅基地使用权及农房所有权确权登记发证工作的重要意义、宣传不动产登记法律法规政策，争取群众的理解支持，营造良好的舆论环境和工作氛围。

##### **（三）加强领导，密切协作**

宅基地及房屋确权登记发证工作，是一项政策性强、涉及面广、情况十分复杂的系统工程。大通自然资源和规划分局牵头建立推进农村宅基地及住房历史遗留问题和确权登记发证的工作

机制，组织开展调查摸底、村民身份确认等工作，充分调动农民群众的积极性，认真处理好工作中出现的矛盾和问题。

#### （四）依法规范，确保质量

要规范不动产确权登记，对于须补办不动产审批手续的，要按照先处罚、后补办、再登记的程序办理，确保不动产登记程序规范。应以现有的不动产登记管理信息平台为基础，完善不动产权籍调查数据库和不动产登记管理系统，并结合日常的不动产登记工作，动态更新。按照不动产安全管理的有关规定，落实不动产权籍调查成果和登记成果的安全措施，强化并确保不动产成果的安全。

#### （五）加强督导，取得实效

加强对房地一体农村宅基地和集体建设用地确权登记颁证工作的跟踪督导，分阶段检查，确保内外业各阶段工作取得实效，在实施过程中，及时总结经验，发现问题及时研究解决。