

高邮市人民政府关于开展全市房地一体农村不动产确权登记颁证工作的通告

根据《中华人民共和国物权法》《不动产登记条例》和《江苏省自然资源厅关于印发<江苏省农村不动产权籍调查和确权登记工作方案>的通知》等有关法律法规和文件精神，经市人民政府同意，决定在全市开展房地一体农村不动产确权登记颁证工作。现将有关事项通告如下：

一、确权登记范围

高邮市域内所有符合登记发证条件的农村宅基地使用权和房屋所有权，以及集体建设用地使用权及其地上建(构)筑物所有权。

二、确权登记对象

高邮市宅基地使用权和房屋所有权权利

人、集体建设用地使用权及其地上建(构)筑物所有权权利人。

三、确权登记受理时间

本通告发布之日起至2021年11月30日止。

四、确权登记受理地点

不动产所在地村(居)委会。

五、确权登记程序

(一)权利人申请

权利人到指定地点提出申请,提交以下材料:

- 1.不动产登记申请书;
- 2.申请人身份证明;
- 3.权属来源证明材料;

(1)土地权属证书或建房用地批准通知书

等土地权属来源材料;

(2)房屋所有权证书或房屋规划、建设批准文件;

(3)不能提交材料(1)(2)或仅能提交其中之一的,需提交《高邮市房地一体农村不动产确权申请审核表》(附《村民宅基地和建房拟确认情况汇总公示表》、现场公示照片、公示无异议情况说明);

4.不动产登记具结书。

(二)受理审核

登记机关按照国家、省、市有关法律法规文件规定受理审核。

(三)制证颁证

公示期满,无异议的,打印并发放《不动产产权证》。

六、登记颁证其他事项

(一)颁证费用:不收取权籍调查、登记费用。

(二)有调解需求的,由乡镇(园区)司法部门和村调解员共同进行调解。

(三)集中办理:本次颁证工作将在各行政村(社区)开展集中受理,办结后的不动产产权证将统一发放。

七、本通告发布之日起施行

特此通告。

高邮市人民政府
2020年11月18日

高邮市房地一体农村不动产确权登记发证知识问答

1.什么是房地一体农村不动产确权登记?

房地一体农村不动产确权登记,是指农村的宅基地和集体建设用地使用权及地上的房屋所有权实行统一权籍调查、统一确权登记、统一颁发证书。以前宅基地使用权发的是《集体土地使用证》,房屋发的是《房屋所有权证》,现在登记核发的是土地权利和房屋权利一体的《不动产权证书》。

2.为什么要开展房地一体农村不动产确权登记?

房地一体农村不动产确权登记,是实施乡村振兴战略、推动农村制度改革、加快城乡融合发展、推进宅基地“三权分置”改革等工作的基础。通过农村不动产登记,对农村宅基地和集体建设用地使用权以及房屋所有权进行确认和保护,将赋予农民更多的财产权利,为农民增加财产性收入提供产权保障,为农业农村发展奠定基础,为全面实施乡村振兴战略提供支撑。《中华人民共和国物权法》第九条规定:不动产物权的设立、变更、转让和消灭,经依法登记,发生法律效力;未经登记,不发生效力,但法律另有规定的除外。《中华人民共和国土地管理法》第十二条规定:依法登记的土地的所有权和使用权受法律保护,任何单位和个人不得侵犯。不动产统一登记能够更好地落实物权法规定,保障不动产交易安全,减轻群众的负担和重复劳动,有效保护不动产权利人的合法财产权。

3.纳入登记范围的有哪些?

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。

4.不得纳入登记范围的有哪些?

(1)权属争议未解决的;(2)一户多宅不符合分户条件的多宅部分;(3)一户一宅,超出规定面积范围外的;(4)非本村户口,宅基地和房屋无继承或合法批准手续的;(5)城镇居民购买和建设小产权房的;(6)不符合土地利用总体规划、乡村建设规划的;(7)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;(8)闲置的宅基地,坍塌无法居住的房屋及独立厕所、猪圈等附属设施,列入征收、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;(9)法律、行政法规规定不予登记的其他情形。

5.以前登记的宅基地和建设用地使用权证,现在还能用吗?

能用,《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》规定对符合登记条件的村

民办理房地一体不动产登记,坚持“不变不换”原则,不动产统一登记制度实施前,各历史阶段颁发的宅基地和集体建设用地使用权证书继续有效。

6.实行农村集体土地确权登记发证对广大农民群众有什么好处?

(1)明晰产权,通过宅基地使用权和住房所有权的权籍调查,确认权属来源,记载登簿,颁发不动产权证书,依法认定农民的合法财产权利。(2)妥善处理历史遗留问题,化解权属纠纷。由于各种原因,一些已登记发证或未登记发证的宅基地及住房权属存在争议。通过这次“房地一体”统一确权登记,坚持“尊重历史、实事求是”的原则,按不同阶段、不同类型进行确权登记,纠正错误,解决权属纠纷。(3)房屋权利信息更加完整准确,“房地一体”统一登记采用数字化处理权属信息和高精度测绘,宅基地使用权和房屋所有权权属信息更加完整准确。

7.在宅基地测量过程中,本人不在当地怎么办?对权利人因外出等原因无法实地指界的,可采取委托代理人代办、“先承诺、后补签”或网络视频确认等方式进行。

8.是不是农村所有住房都能确权发证?

只要是依法使用集体土地建设的具有永久存续、结构完整的用于居住的房屋(不包括简易房、棚房、农具房、圈舍、厕所等临时性、辅助性的建(构)筑物),又符合“一户一宅”要求的,都可以确权发证。

9.这次登记发证需要提供哪些材料?

分两种情况:1.申请人为本集体组织成员的:填写《宅基地及房屋确权登记申请审批表》;个人身份证明、户籍证明材料。2、非本集体经济组织成员的,填写《宅基地及房屋确权登记申请审批表》;个人身份证明、户籍证明材料、不动产权属来源证明,并经村小组、村委会确认。

10.如何认定“一户一宅”?

(1)农村村民原则上只能拥有一处符合规定面积标准的宅基地;除继承外,对于一户多宅的,只对一处宅基地进行审批和确权登记发证,其余的只调查统计,不予确权登记发证。(2)已拥有一处宅基地的本集体经济组织成员、非集体经济组织成员的农村或城镇居民,因继承取得宅基地使用权及房屋所有权的,在不动产权属证书附记栏记载该权利人为本农民集体原成员住宅的合法继承人。(3)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登记。

11.如何认定“家庭户”?

具备下列条件之一的可以认定为“家庭户”。

(1)户口簿确定的户主;(2)已婚且已分家单独居住生活的;(3)符合当地政府分户建房规定而尚未分户,其现有的宅基地面积没有超过分户建房用地合计面积标准的可视为两户;(4)依法继承宅基地使用权的未成年人可以独立作为特殊“家庭户”。

12.非本农民集体成员的宅基地能否确权登记?

(1)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)1982年《村镇建房用地管理条例》实施前,非农业户口居民(含华侨)合法取得的宅基地或因合法取得房屋而占用的宅基地,范围在《村镇建房用地管理条例》实施后至今未扩大的,可按实际使用面积予以确权登记。(3)1982年《村镇建房用地管理条例》实施起至1999年《土地管理法》修订实施时止,非农业户口居民(含华侨)合法取得的宅基地或因合法取得房屋而占用的宅基地,按照批准面积予以确权登记,超过批准的面积在登记簿和权属证书附记栏中注明。

13.如何维护农村妇女和进城落户农民的宅基地权益?

农村妇女作为家庭成员,其宅基地权益应记载到不动产登记簿及权属证书上。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的,应依法予以确权登记,同时注销其原宅基地使用权。农民进城落户后,其原合法取得的宅基地使用权应予以确权登记。

14.不同时期建设的超过面积标准的房屋,如何进行确权登记发证?

根据《关于农村集体土地确权登记发证的若干意见》的规定:对宅基地超占面积的,在办理登记时按下列情况处理:1982年以前农村村民建房占用的宅基地,无论是否超占都可以按实际使用面积进行登记。1982-1987年间,农村村民建房占用的宅基地,超过当地规定的面积标准的,按照当时国家和地方有关规定处理的结果予以登记;1987年以后农村村民建房占用的宅基地,超过当地规定的面积标准的,按照实际批准面积进行登记。超过部分,在土地登记簿和土地权利书事记栏内注明。待以后分户、拆迁或是重新规划等情况下,按照有关规定作出处理,并按照规定重新进行登记。

15.子女是非农户口,能继承父母在农村的宅基

地吗?

子女户口已经迁走,非本村村民,是不能够继承宅基地使用权的,但房屋属于私人财产,继承人可以依法继承。按照法律规定的地随房走的原则,继承人可以基于房屋所有权而继续使用宅基地,但不得进行翻建、改建、扩建等,房屋一旦损毁、灭失后,宅基地由村组织收回。

16.“小产权房”可以登记吗?

不能。使用集体所有土地开发建设商品房,即俗称“小产权房”,一律不得确权登记。

17.宅基地批准使用后一直未办理登记,若原批准使用人死亡的,能不能申请登记?

答:宅基地是以“户”分配和使用的,只要“户”中还有其他成员,批准使用人的死亡就不影响该“户”的宅基地使用权,可由现在的户主申请登记。如果“户”中已没有其他成员,按照《继承法》规定,宅基地上房屋可由继承人继承,因继承房屋占用宅基地的,可按规定申请登记,并在不动产登记簿及证书附记栏中注记。

18.同一宗宅基地上多个房屋属于不同权利人,申请办理房地一体不动产登记的,如何处理?

同一宗宅基地上多个房屋属于不同权利人,申请办理房地一体不动产登记的,应当区分不同情形进行处理:(1)属于新型农村社区或多(高)层多户农民公寓的,按照《不动产登记暂行条例实施细则》第四十三条,参照国有建设用地使用权及建筑物区分所有权的规定,办理宅基地等集体土地上的建筑物区分所有权登记。(2)属于因继承、分家析产等原因,造成房地权利主体不一致,若遗嘱或者分家析产协议对宅基地作了明确分割,分割的宅基地经县(市)自然资源主管部门认定符合不动产单元划定标准,可以分别办理登记;若遗嘱或者分家析产协议对宅基地未作明确分割的,按照宅基地使用权共同共有办理登记。(3)属于存在民事纠纷的,待纠纷解决后予以确权登记。

19.利害关系人对宅基地和集体建设用地确权登记结果有异议的,如何处理?

利害关系人对宅基地和集体建设用地确权登记结果有异议的,可以按照《不动产登记暂行条例实施细则》第七十九条、八十条、八十二条的规定,申请更正登记、异议登记。对不动产登记结果有异议的,可以依法申请行政复议或提起诉讼。

20.这次登记发证收不收费?

不收费。权籍调查经费、证书工本费等统一由市人民政府承担,不会向群众收取任何费用。

高邮市房地一体农村不动产确权登记颁证项目简介

为深入贯彻落实2019年中央和省委1号文件的有关精神,依据《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)等文件要求,根据《不动产登记暂行条例》及其《实施细则》《江苏省不动产登记条例》等有关法律、法规,结合我市实际,出台了《市政府关于印发<高邮市房地一体农村不动产登记发证意见>的通知》(邮政发[2020]131号)和《市政府办公室关于印发<高邮市加快推进房地一体农村不动产确权登记发证工作>的通知》(邮政办发[2020]178号)文件,决定在全市范围内开展房地一体农村不动产确权登记发证工作。

一、目的意义

房地一体农村不动产确权登记是全面建立和实施不动产统一登记制度的重要内容,是保障农民权益、维护农村社会秩序和谐稳定、促进乡村振兴等工作的重要基础。加快推进房地一体农村不动产确权登记发证工作,是贯彻落实党中央、国务院和省委、省政府关于农村不动产确权登记决策部署的工作要求,是深化农村改革、促进城乡统筹发展的产权基础,也是解决农村土地权属纠纷、推进农

村土地产权制度改革、盘活农村资产、增加农民财产性收入的重要手段。

二、登记范围

本次统一登记的范围为高邮市域内所有符合登记发证条件的农村宅基地使用权和房屋所有权,以及集体建设用地使用权和其地上建(构)筑物所有权。

三、基本原则

- 1.依法依规,应登尽登。严格依据不动产登记的有关法律法规,坚持“一户一宅”,面积标准等政策,对符合规定登记条件的农村不动产有序进行,全面覆盖。
- 2.尊重历史,实事求是。利用我市农村不动产权籍调查成果的同时,针对不同的历史背景、不同时间段的有关规定,分类研究,明确标准。
- 3.依法申请,严格审查。按照“总登记”的模式,由农村不动产权利人提出申请,逐级审查确认,按程序公告,依法登记,确保程序和实体合法、界址清楚、权属无争议。
- 4.保障权益,方便群众。坚持以民为本,通过明晰产权、确认登记,切实维护群众依法享有的宅基

地使用权及其房屋所有权,注重简化流程、降低成本、提高效率,最大限度便民利民。

四、目标任务

(一)总体目标

2021年9月底前基本实现房地一体农村不动产登记发证全面覆盖。

(二)工作任务

1.依法依规开展房地一体农村不动产登记。对未登记发证的宅基地和集体建设用地,符合登记条件的,按照相关政策要求,依法确权,规范登记;不符合登记条件的,只调查不登记,做好台账记录。

2.规范管理农村不动产登记成果资料。按照“谁办理、谁负责”的原则,以宗地为单位收集整理房地一体农村不动产权籍调查和登记档案资料,并立卷归档,统一管理。建成全市农村不动产权籍调查和登记发证数据库,实现统一平台管理、调查登记数据及时汇交更新。

五、时间安排

(一)准备阶段(2020年10月-2021年3月)

按照国家、省、扬州市部署要求,成立领导小组,组建工作专班,制定实施方案,开展调查研究,

明确历史遗留问题处理意见。落实工作经费,2021年3月18日,已委托扬州市公共资源交易中心高邮分中心完成作业单位招投标工作。组织市、乡镇(园区)动员培训,全面落实工作责任和工作要求。在各乡镇(园区)街道利用宣传车、镇(村)政务公开栏、悬挂过街横幅、张贴标语、电子显示屏、设立咨询台、发放《知识问答》宣传手册等形式广泛宣传,对群众提出的意见和建议进行集体会商、逐一解答。

(二)实施阶段(2021年4月-2021年9月)

每个乡镇(园区)可选择一个行政村先行试点;计划安排38个发证工作小组入驻各村,老百姓在本村即可免费领取证书;2021年9月底前全面完成工作任务。同时收集、梳理发现的历史遗留问题,完善历史遗留问题处理方案。

(三)总结阶段(2021年10月)

完善房地一体农村不动产确权登记发证日常工作机制,对新增的和发生变化的农村宅基地、房屋和集体建设用地的权籍信息正常化开展更新,做好农村不动产权籍调查和登记成果的日常管理及维护,满足群众日常办理农村不动产登记需求。

高邮市自然资源和规划局