

# 连州市人民政府办公室文件

连府办〔2024〕5号

## 连州市人民政府办公室关于印发《连州市实施“房地一体”农村不动产确权登记发证办法》的通知

各镇（乡）人民政府，市直有关单位：

《连州市实施“房地一体”农村不动产确权登记发证办法》业经市委十四届第51次常委会（扩大）会议和市十六届人民政府第39次常务会议审议，现印发给你们，请认真贯彻执行。执行过程中遇到的问题，请径向市自然资源局反映。

连州市人民政府办公室

2024年1月24日

# 连州市实施“房地一体”农村不动产 确权登记发证办法

## 第一章 总 则

**第一条** 为贯彻落实《农业农村部 自然资源部关于规范农村宅基地审批管理的通知》(农经发〔2019〕6号)、《广东省农业农村厅 广东省自然资源厅关于规范农村宅基地审批管理的通知》(粤农农规〔2020〕3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)、《广东省自然资源厅关于印发广东省加快推进“房地一体”农村不动产登记发证工作方案的通知》(粤自然资规字〔2019〕11号)和《广东省自然资源厅关于进一步明确“房地一体”农村不动产登记有关问题的通知》(粤自然资登记〔2020〕1492号)文件精神,结合本市实际,制定本办法。

**第二条** 本次“房地一体”农村不动产确权登记主要适用于本市依法取得的农民集体所有的土地使用权,以及依法利用农村宅基地建造住房和依法利用集体所有建设用地建造房屋的登记。

## 第二章 登记范围

**第三条** 市人民政府以“总登记”方式对辖区范围符合登记发证条件的宅基地使用权及其地上房屋所有权和集体

建设用地使用权及地上建筑物、构筑物所有权进行统一确权登记，并颁发不动产权证书。

宅基地上的房屋是指依法使用集体土地建设的具有永久存续性、结构完整的用于居住的主要房屋，不包括简易房、棚房、农具房、圈舍、厕所等临时性、生产生活辅助性建(构)筑物。独立成宗的厨房原则上认定为生活辅助性建筑物。

房地一体的集体建设用地使用权确权登记包括村委会办公室、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确权登记发证。

**第四条** 使用集体土地开发的商品房（小产权房）、占用耕地建房（以连州市第三次全国国土调查数据库为准）、占用永久基本农田建房、违反生态保护红线管控要求建房、城镇居民（原为城市）非法购买农村宅基地建房等一律不予确权登记。

已整村搬迁的原旧村庄、重点项目征地拆迁、破旧泥砖房拆除、“三清三拆”村庄整治、已经市政府批复和正在实施的“三旧改造”项目、政府储备土地等范围的地上房屋不纳入本次“总登记”范围。

**第五条** 本次“总登记”中的宅基地、集体建设用地使用权及地上建筑物、构筑物所有权按房屋已竣工和正在使用的进行确权登记。房屋已拆除或灭失、在建、已批未建、权籍调查结束后竣工的原则上不纳入本次“总登记”范围。

### **第三章 申请登记主体**

**第六条** 宅基地使用权及地上房屋所有权申请确权登记发证的主体原则上为本农村经济组织成员或本村村民，可以是户主或经全体家庭成员同意的年满十八周岁的家庭成员。有下列情形之一且经该村集体经济组织或村民委员会认定的，可按规定申请登记发证：

(一) 原农民集体成员合法取得宅基地使用权或房屋所有权，因婚姻、就业、投靠等原因将户口迁出的；

(二) 非本农民集体成员因扶贫搬迁、地质灾害防治、新农村建设、移民安置等按照人民政府统一规划和批准使用宅基地建房的；

(三) 非本农民集体成员，因国家征地而异地重建，经户籍地与占用宅基地镇（乡）人民政府共同认定同意的；

(四) 已拥有一处宅基地的本农民集体成员、非本农民集体成员或城镇居民，因继承房屋占用农村宅基地的（被继承房屋需已办理权属登记）；

(五) 城镇居民（含华侨）在 1999 年 1 月 1 日前合法取得宅基地使用权及房屋所有权，且其权属未发生变化的。

**第七条** 集体建设用地使用权及地上建筑物、构筑物所有权申请确权登记发证的主体应符合下列情形之一：

(一) 经批准使用集体土地兴办镇（乡）村公益事业和公共设施的镇（乡）村办企业事业单位、农村集体经济组织、村民委员会；

(二) 经批准使用集体土地兴办各类工商企业（包括国有、集体、私营企业，个体工商户，外商投资企业，股份制企业，联营企业等）的主体；

(三) 经批准使用集体土地兴办公共设施和公益事业的主体；

(四) 相关国家试点改革政策批准的集体建设用地使用权及建（构）筑物所有权主体。

#### 第四章 登记原则

**第八条** 宅基地、集体建设用地使用权及地上房屋所有权经农村集体经济组织、村民委员会、镇人民政府“三级认定”后确权登记。

**第九条** 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”登记颁发不动产权证书的，遵循“不变不换”的原则，原权属证书仍然合法有效。

**第十条** 以连州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。各镇村庄规划公告实施前已竣工的房屋，选址视同符合村庄规划。

**第十一条** 有合法的宅基地或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，无违规多建多占的，依法予以确权登记。

**第十二条** 发生扩建或拆（翻）建的，建成时间以最后

一次扩建或拆（翻）建完成时间为准。

**第十三条** 有合法的宅基地使用权来源材料，地上房屋未办理村镇（庄）规划审批手续且竣工的，按以下原则办理：

（一）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，按权属来源确定的宅基地使用面积和房屋实际建筑面积予以确权登记；

（二）1993年11月1日《村庄和集镇规划建设管理条例》实施后，占用宅基地建房，补办村镇（庄）规划审批手续后按批准面积予以确权登记。宅基地实际使用面积和房屋实际建筑面积超过权属来源确定和补办村镇（庄）规划审批的部分，在登记簿和权属证书附记栏中注记。

**第十四条** 无合法的宅基地使用权来源材料，地上房屋已经竣工的，按以下原则办理：

（一）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，无论是否超过其后当地规定面积标准，由农村集体经济组织或村民委员会出具证明并公告30天无异议，经镇人民政府审核后，均按照实际使用面积予以确权登记；

（二）1982年2月13日《村镇建房用地管理条例》实施时起至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，由农村集体经济组织或村民委员会出具证明并公告30天无异议，经镇人民政府审核后，按审核确认的宅基地使用面积和房屋实际建筑

面积予以确权登记；

（三）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，未经批准占用宅基地建房且至今未扩建，符合建房资格且经农村集体经济组织或村民委员会同意并公告30天无异议的，按规定报镇（乡）人民政府补办用地审批手续，根据批准面积确定宅基地使用权面积，房屋所有权按照实际建筑面积予以确权登记。宅基地实际使用面积只登记批准部分，超出部分在登记簿和权属证书中注记；

（四）1993年11月1日《村庄和集镇规划建设管理条例》实施后，未经批准占用宅基地建房，符合建房资格且经农村集体经济组织或村民委员会同意并公告30天无异议的，按规定报镇（乡）人民政府补办用地审批手续，根据批准的面积确定宅基地使用权面积，予以确权登记；对批准的宅基地使用权范围的房屋，未办理房屋村镇（庄）规划审批手续的，参照第十三条规定执行。

**第十五条** 农村集体经济组织成员或农村村民经批准建房的，按照批准面积予以确权登记，建房实际占地面积少于批准面积的，按批准面积确权登记。镇（乡）人民政府补办用地审批手续的，批准宅基地面积为150平方米（含150平方米）以下。

**第十六条** 已办理房屋建设工程规划许可或建设工程施工许可审批的，按有关批准文件上记载的面积登记。未办

理建设工程规划许可或建设工程施工许可审批的，单幢房屋建筑面积不超过 500 平方米，按实际建筑面积登记；单幢房屋建筑面积超过 500 平方米的，超出部分不予登记。

**第十七条** 宅基地使用权应按照“一户一宅”要求确权登记到户，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。村民一户占用两处以上宅基地的，认定为一户多宅，对村民“一户一宅”之外的宅基地，按以下原则处理：

(一) 村民合法继承房屋所取得的宅基地，造成“一户多宅”的，予以确权登记。

(二) 符合分户建房规定而尚未分户的农村集体经济组织成员，其实际使用的宅基地合计没有超过分户后用地合计面积标准的，按照宅基地实际使用面积予以确权登记。其中，每名已成年子女（满 18 周岁，计算截止时间为 2019 年 9 月 30 日）可单独视为宅基地确权登记中的“一户”。

**第十八条** 使用集体土地建设公益事业、公共设施、乡镇企业，没有权属来源材料的，应当查明土地历史使用情况和现状，认定属于合法使用的，经所在村集体经济组织或者村民委员会同意，公告 30 天无异议，按以下规定分阶段依法确定：

(一) 1987 年 1 月 1 日《中华人民共和国土地管理法》实施前已建设的，经“三级认定”报镇（乡）人民政府审核后予以确权登记。

(二) 1987年1月1日《中华人民共和国土地管理法》实施后建设的，经“三级认定”并报市人民政府批准后予以确权登记。

**第十九条** 因继承、交换、分家析产、赠与等造成宅基地使用权和地上房屋权利人不一致的，经由农村集体经济组织或村民委员会出具证明或提供调解协商证明材料，明确房地统一登记的权利主体。因继承、赠与房屋获得宅基地使用权的，在不动产登记簿及权属证书中分别备注“继承取得”“赠与取得”。

**第二十条** 已发证书权利人名字有谐音字、错别字、简写字、缩写字的，由属地村民委员会确认后，按身份证件记载的名字予以确权登记。

**第二十一条** 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申请确权登记的，应予以登记，同时不动产登记部门应根据原不动产所在地的农村集体经济组织或村民委员会依法收回的证明文件注销其原拥有的宅基地使用权。

**第二十二条** 宅基地、集体建设用地使用权和地上建筑物、构筑物所有权存在争议的，先调解裁决明晰权属后，再予以确权登记。

## 第五章 登记程序

**第二十三条** 市人民政府通过门户网站、媒体、镇村张贴等方式向社会发布“总登记”公告，公告内容包括总登记

范围、时限、条件等。

**第二十四条** 村民委员会干部、农村集体经济组织成员协同技术服务单位开展权籍调查工作，包括召集权利人核实宗地界线、四至等情况，拍照收集身份证件、户口本、权属来源证明文件等。

(一) 宅基地权属调查采用单边指界的方式进行，由农村集体经济组织组织权利人到现场指界签字确认。权利人无法到现场指界确认的，可采取委托代理人办理、“先承诺、后补签”或网络视频确认等方式进行指界签字确认；

(二) 集体建设用地权属界线由农村集体经济组织负责人或其委托人签字确认；

权籍调查成果应符合《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（试行）》的要求。

**第二十五条** 市自然资源主管部门统一制定相关表格。技术服务单位会同村民委员会、农村集体经济组织在开展权籍调查指界同时收集确权登记所需资料。

(一) 宅基地使用权及地上房屋所有权登记的，收集以下资料（其中《乡村建设规划许可证》收集的时间节点以实施方案为准）：

1. 以拍照方式收集个人身份证明、户籍证明材料。
2. 不动产权属来源证明，如土地/房屋产权证、继承文书、交换协议等。无土地权属来源证明的，需按规定补办用地审批手续，根据批准的面积确定宅基地使用权面积予以确

权登记。

3. 不动产权籍调查初始资料。

4. 委托书及代理人身份证明。

(二) 集体建设用地使用权及地上建筑物、构筑物所有权登记的，收集以下资料：

1. 以拍照方式收集法人代表（主要负责人）身份证明。

2. 不动产权属来源证明，如土地/房屋产权证。无土地权属来源证明的按第十八条规定办理。

3. 营业执照或组织机构代码证。

4. 不动产权籍调查初始资料。

5. 委托书及代理人身份证明。

技术服务承担单位将相关资料收集整理并完成自检后，由镇（乡）政府组织辖区村委会以每个村经济组织为单位分批召集权利人集中签署《宅基地及房屋确权登记申请审批表》《集体建设用地及房屋确权登记申请审批表》，并确认相关资料。

**第二十六条** 申请人签署确认登记资料后，由农村集体经济组织、村民委员会、镇人民政府对申请资料进行“三级认定”。

(一) 宅基地使用权及房屋所有权确权登记资料经“三级认定”后，移交市自然资源主管部门审查，由镇（乡）人民政府审批。对经批准的符合登记发证条件的不动产权利人信息、权籍调查成果、登记事项等内容以总表方式在政府门

户网站、村民委员会、农村集体经济组织进行公告，公告期不少于 15 个工作日。公告无异议且经权利人签字后按批量移交不动产登记机构登记；有异议的退回镇（乡）人民政府，会同村民委员会、技术服务单位进行核实，待权属明晰后，对异议部分重新公告。

（二）集体建设用地及地上建筑物、构筑物确权登记资料经“三级认定”后，移交市自然资源主管部门审查，并报市人民政府审批。将经批准的不动产权利人信息、权籍调查成果、登记事项等内容以总表方式在政府门户网站、村民委员会、农村集体经济组织进行公告，公告期不少于 15 个工作日。公告无异议且经权利人签字确认后移交不动产登记机构登记；有异议的退回镇人民政府，会同村民委员会、技术服务单位进行核实，待权属明晰后，对异议部分重新公告。

不动产登记机构缮证完成后，委托镇（乡）人民政府统一向权利人颁发不动产权证书，并做好领证签收备查。

原已颁发产权证书的，凭原产权证书换领“房地一体”不动产权证书；如原证遗失，签署《不动产权证书遗失（灭失）声明》。

**第二十七条** 本次“总登记”所需表格纸张、权籍调查费、证书工本费等统一由政府承担。

## 第六章 附 则

**第二十八条** 本办法由连州市“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（市自然

资源局)负责解释。

**第二十九条** 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，由连州市“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(市自然资源局)牵头召开联席会议研究，形成相应的处理意见并报请市人民政府审核。

**第三十条** 本实施办法适用于2019年12月31日前已建成的房屋，2020年1月1日后新建成房屋按最新修订的《中华人民共和国土地管理法》《关于印发<连州市农村宅基地审批管理办法>的通知》等相关文件进行登记确权。

**第三十一条** 本办法自印发之日起实施，有效期2年。此前印发的文件与本办法有冲突的，均以本办法为准。实施期间，如遇上级政策调整，出现与本方案内容不一致的，以上级政策为准。

**公开方式：**主动公开

---

连州市人民政府办公室秘书四组

2024年1月24日印发