江海区“房地一体”农村不动产

确权登记实施细则

**（征求意见稿）**

第一章 总则

第一条 为加快推进江海区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其地上建筑物、构筑物所有权确权登记发证工作（以下简称“房地一体”农村不动产确权登记发证工作），明晰农村集体资产产权，维护农民合法权益，根据《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）、《江门市自然资源局关于印发江门市加快推进“房地一体”农村不动产登记发证工作实施方案的通知》(江自然资〔2020〕143号)、《江门市自然资源局关于印发<加快处理江门市市区农村“房地一体”不动产登记发证有关历史遗留问题的意见>的通知》(江自然资〔2020〕474号)和《江门市江海区自然资源局关于引发<江海区加快推进“房地一体”农村不动产确权登记工作实施方案>的通知》(江海自然资函〔2020〕741号)的相关要求及有关法律法规政策规定，按照“依法依规、尊重历史、为民利民”的原则，结合我区实际，制定本细则。

第二条 本细则所称“房地一体”农村不动产确权登记，是指由江海区人民政府主导，组织实施对辖区内符合登记发证条件的农村宅基地使用权和集体建设用地使用权及其地上建筑物、构筑物所有权的统一确权登记。

第三条 本细则适用于江海区集体土地范围内符合登记发证条件未完成“房地一体”登记的农村宅基地和集体建设用地及其地上建筑物、构筑物。已按“房地一体”原则登记颁发不动产权证书的，遵循“不变不换”原则，原证书合法有效。

本细则所称未完成“房地一体”登记包含以下三种情形：

（一）、未登记任何不动产权利的（以下简称“无证”）。

（二）、仅登记土地使用权的（以下简称“单地证”）。

（三）、仅登记房屋所有权的（以下简称“单房证”）。

本细则所称“地上建筑物、构筑物”，是指地上永久性存续的、结构完整的农村主要房屋，不包括简易房、棚房、农具房、圈舍、厕所等临时性建筑物、构筑物和集体所有土地上开发的商品住房。

第四条 对符合确权登记条件的农村宅基地使用权和集体建设用地使用权及地上建筑物、构筑物所有权以“总登记”方式进行统一确权，并由江门市不动产登记中心颁发不动产权证书。

超过上述审批确认的部分，符合相关条件的，由江门市不动产登记中心在登记簿和权属证书附记栏中注明。

第二章 宅基地使用权及其地上房屋所有权确权登记与注记

第五条 **申请登记主体**

 （一）宅基地使用权及其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或本村村民，可以是户主或经全体家庭成员同意的家庭成员。有下列情形之一且经所在村集体经济组织或村民委员会认定的，也可按规定申请登记发证：本村原村民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；非本村村民因扶贫搬迁、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；已拥有一处宅基地的本农村集体经济组织成员或本村村民、非本农村集体经济组织成员或非本村村民的农村或城镇居民，因继承房屋占用农村宅基地的；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及其地上房屋所有权且权属未发生变化的。城镇居民非法购买农村宅基地及地上房屋的，一律不予确权登记。

（二）“无证”的宅基地其地上房屋于1982年2月13日《村镇建房用地管理条例》实施前已建成，至今无扩建、改建、拆建，未办理合法用地手续的，经所在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，不受本条第（一）款主体资格限制。

（三）“单地证”的宅基地及其地上房屋尊重历史确权登记事实（权属登记人已故的，合法继承人作为权利人），经所在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，不受本条第（一）款主体资格限制。

（四）“单房证”的宅基地及其地上房屋尊重历史确权登记事实（权属登记人已故的，合法继承人作为权利人），经所在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，不受本条第（一）款主体资格限制（城镇居民非法购买农村宅基地及其地上房屋的除外）。

第六条 房屋在丰盛村、武东村天福里、向东村、向民村范围的，按照村庄规划进行管理；房屋在上述范围外的，按照城市规划进行管理。

第七条 **城市规划范围内确权登记原则**

有合法的宅基地使用权来源材料，地上房屋已经竣工的，按以下原则分类办理确权登记：

（一）地上房屋已办理规划审批手续的，依法予以确权登记。

（二）地上房屋未办理规划审批手续，根据房屋建成时间分类办理确权登记（房屋建成时间及是否存在扩建、改建、拆建由所在村集体经济组织或村民委员会出具证明认定）。

1.在1997年8月26日前建成且至今未扩建、改建、拆建的，按照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。

2.在1997年8月26日至2008年1月1日《中华人民共和国城乡规划法》实施前建成，且至今未扩建、改建、拆建，已建房屋建筑总高度在13.8米以内（不含楼梯间高度）的，按照权属来源确定的宅基地使用面积及其使用权范围内的房屋实际建筑面积予以确权登记。房屋建筑高度超过上述规定的建筑面积部分，在登记簿和权属证书附记栏中注明。

3.在2008年1月1日《中华人民共和国城乡规划法》实施后至2019年12月31日前建成，符合城乡规划及相关管理规定的，依法补办规划审批手续后，按照权属来源确定的宅基地使用面积及规划批准的房屋建筑面积予以确权登记。房屋实际建筑面积超过规划审批的部分，在登记簿和权属证书附记栏中注明。

第八条 **村庄规划范围内确权登记原则**

有合法的宅基地使用权来源材料，地上房屋已经竣工的，按以下原则分类办理确权登记：

（一）地上房屋已办理规划审批手续的，依法予以确权登记。

（二）地上房屋未办理规划审批手续，根据房屋建成时间分类办理确权登记（房屋建成时间及是否存在扩建、改建、拆建由所在村集体经济组织或村民委员会出具证明认定）。

1.在1997年8月26日前建成且至今未扩建、改建、拆建的，按照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。

2.在1997年8月26日至2019年12月31日建成且至今未扩建、改建、拆建，已建房屋建筑总高度在13.8米以内（不含楼梯间高度）的，按照权属来源确定的宅基地使用面积及其使用权范围内的房屋实际建筑面积予以确权登记。房屋建筑高度超过上述规定的建筑面积部分，在登记簿和权属证书附记栏中注明。

第九条 **无合法的宅基地使用权来源材料，地上房屋已经竣工的，根据房屋建成时间分类办理确权登记。**

（一）在1982年2月13日《村镇建房用地管理条例》实施前建成，至今未扩建、改建、拆建的，无论是否超过其后规定面积标准，由所在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，经街道办事处审核后，按照宅基地实际使用面积和房屋实际建筑面积予以确权登记。

（二）在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》实施前建成，至今未扩建、改建、拆建的，由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，经街道办事处审核后，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。宅基地实际使用面积超过审核确认的部分，在登记簿和权属证书附记栏中注明。

（三）在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》实施前建成，至今未扩建、改建、拆建，符合建房资格且经村集体经济组织或村民委员会同意出具证明并公告30天无异议的，报街道办事处补办用地审批手续后，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超过审批确认的部分，在登记簿和权属证书附记栏中注明。

（四）在1993年11月1日《村庄和集镇规划建设管理条例》实施后建成，至今未扩建、改建、拆建，符合建房资格且经村集体经济组织或村民委员会同意出具证明并公告30天无异议的，报街道办事处补办用地审批手续后，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，未办理房屋规划审批手续的，按照本细则第七条第二点第2、3小点和第八条第二点第2小点规定确定房屋所有权。宅基地实际使用面积超过审批确认的部分，在登记簿和权属证书附记栏中注明。

第十条 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，按批准占地面积确权登记。

第十一条 宅基地使用权应按照“一户一宅”要求确权登记到户。其中，每名已成年子女可单独视为宅基地确权登记条件中的一“户”。

第十二条 因继承、交换、分家析产等造成宅基地使用权与其地上房屋权利人不一致的，可由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。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村集体经济组织，取得新家庭宅基地使用权的，应予以确权登记，同时江门市不动产登记中心应根据原不动产所在地的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。

第十三条 房屋存在扩建、改建、拆建的，扩建、改建、拆建完成时间视同房屋建成时间，按照本细则第七、八、九条相应的房屋建成时间的确权规定办理确权登记。

第十四条 已发证书权利人名字有谐音字、错别字、简写字、缩写字的，由属地村委会确认后，直接按身份证记载的名字予以确权登记。

第十五条 本章所称的“补办用地审批手续”，需满足以下条件才能申请补办手续：

（一）已建成房屋；

（二）申请人符合建房资格；

（三）房屋所占地块没有占用基本农田、生态公益林用地或公共用地；

（四）房屋所占地块属于集体存量建设用地，即1987年以前地类为建设用地或有合法建设用地来源的土地（包括：已有合法批文的建设用地、注销原土地证重新分配的宅基地、经有合法审批权的各级政府审批的宅基地）；

（五）补办用地面积上限为100平方米（含100平方米），总建筑面积上限为300平方米（含300平方米）。超过审批确认的部分，按照本细则第七、八、九条相应的房屋建成时间的确权规定办理确权登记。

第十六条 有下列情形之一的，农村宅基地及其地上房屋不予确权登记，只在不动产权籍调查数据库内注记。

（一）不符合本细则第五条关于确权登记的主体资格规定的。

（二）存在压占基本农田保护区的、存在压占林地的、存在压占生态保护红线的。

（三）在水利用地或水利防护地范围内且水利部门不同意办理的。

（四）农村宅基地所在农村集体经济组织认定存在危害公共安全、有损公共利益的用地行为的。

（五）农村宅基地及其地上房屋权属不清、存在权属争议的（待权属明晰后再予以确权登记）。

（六）城镇居民、非农村宅基地所在地的农村集体经济组织成员购买农村宅基地及其地上房屋的。

（七）2019年12月31日后房屋存在非法抢建、加建行为的。

（八）不予登记的其他情形的。

第三章 集体建设用地及其地上建筑物、构筑物确权登记与注记

第十七条 **申请登记主体**

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、村民委员会；经批准使用集体土地兴办各类[工商企业](https://baike.baidu.com/item/%E5%B7%A5%E5%95%86%E4%BC%81%E4%B8%9A/8562377)（包括国有、集体、私营企业，[个体工商户](https://baike.baidu.com/item/%E4%B8%AA%E4%BD%93%E5%B7%A5%E5%95%86%E6%88%B7/267405)，外商投资企业，股份制企业，联营企业等）的主体；经批准使用集体土地兴办公共设施和公益事业的主体；按照《广东省集体建设用地使用权流转管理办法》 《江门市农村集体建设用地使用权流转管理暂行细则》批准的集体建设用地使用权及其地上建筑物、构筑物所有权主体。

第十八条 **确权登记原则**

（一）集体建设用地使用权确权登记按以下原则办理：

1.1987年1月1日《中华人民共和国土地管理法》实施前，使用集体土地兴办乡（镇）村公益事业和公共设施，经所在街道办事处审核后，可依法对集体建设用地使用权予以确权登记。乡镇企业用地和其他经依法批准用于非住宅建设的集体土地，至今仍继续使用的，经所在村集体经济组织或村民委员会同意出具证明，报街道办事处审核后，依法对使用单位的集体建设用地使用权予以确权登记。

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土地，依据地级市或区人民政府批准文件，对使用单位的集体建设用地使用权予以确权登记。

3.对于没有权属来源材料的集体建设用地，应查明土地历史使用情况和现状，认定属于合法使用且使用至今无争议的，经所在村集体经济组织或村民委员会同意出具证明并公告30天无异议，由街道办事处审核，报区人民政府批准后，予以确权登记。

（二）集体建设用地上的建筑物、构筑物所有权依照有关法律法规规定办理。

（三）属于集体公益性[公共设施](https://baike.baidu.com/item/%E5%85%AC%E5%85%B1%E8%AE%BE%E6%96%BD/7664892)用地的，权利人提供《房屋安全承诺书》，用地性质经所在村集体经济组织或村民委员会同意出具证明并公告30天无异议，由街道办事处审核同意后，可办理“房地一体”登记。

除集体公益性公共设施用地外，其他符合确权登记条件的集体建设用地，其地上建筑物、构筑物能提供规划、报建、验收等材料的，可办理“房地一体”登记；未能提供规划、报建、验收等材料的，只登记集体建设用地使用权。

第十九条 不符合确权登记条件的，只在不动产权籍调查数据库内注记。其中：权属存在争议的，待权属明晰后再予以确权登记。

第四章 附 则

第二十条 如有本确权登记原则未涉及的，可以按照一事一议原则，由区自然资源局牵头与其他相关部门进行协商，形成相对应的处理意见后，江门市不动产登记中心按照处理意见对该类历史问题进行确权登记。

第二十一条 本细则实施过程中如与国家、部委、省、市等相关政策文件相冲突的，按照国家、部委、省、市等相关政策文件执行。我区原有文件规定与本细则相抵触的，以本细则为准。

第二十二条 本细则由江海区“房地一体”农村不动产登记发证工作领导小组办公室负责解释。

第二十三条 本细则自印发之日起施行，有效期至2022年12月31日。