

《江海区“房地一体”农村不动产确权登记 实施细则》政策解读

一、出台背景

为加快推进江海区“房地一体”农村不动产确权登记发证工作，有效保障农民合法财产权益，江门市江海区自然资源局制订出台了《江海区“房地一体”农村不动产确权登记实施细则》（以下简称《细则》）。

二、制定依据

- （一）《中华人民共和国土地管理法》
- （二）《不动产登记暂行条例》
- （三）《不动产登记暂行条例实施细则》
- （四）《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）
- （五）《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）
- （六）《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）

三、主要内容

（一）《细则》明确了“房地一体”的定义

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。

（二）哪些情况需要换发不动产证

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。

（三）《细则》明确本次“房地一体”的登记范围

江海区集体土地范围内符合登记发证条件的农村宅基地、集体建设用地及地上永久性存续的、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和构筑物。集体所有土地上开发的商品住房，一律不予

确权登记。

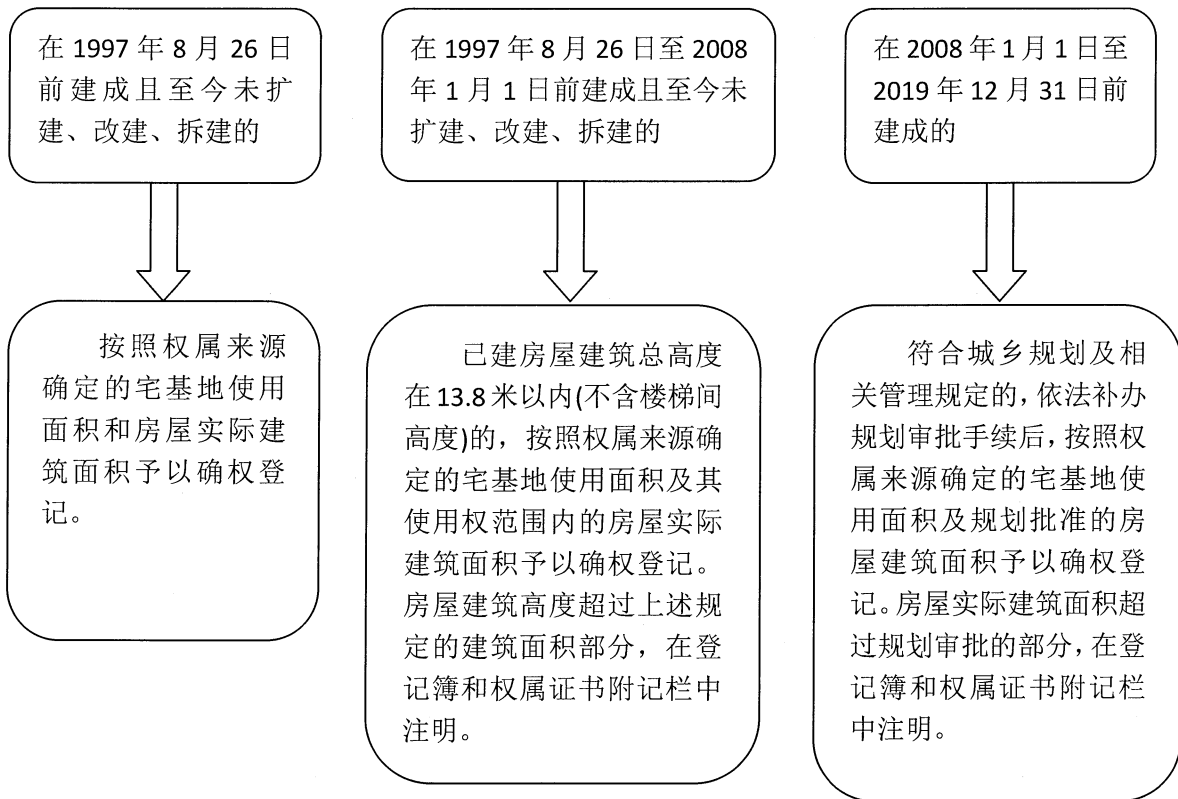
（四）本次“房地一体”的登记主体

宅基地使用权及其地上房屋所有权申请登记发证的主体包括本农村集体经济组织成员或本村村民、已合法取得宅基地使用权及其地上房屋所有权的（包括户口已迁出的、继承的、华侨等）；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。

集体建设用地使用权及其地上建筑物、构筑物所有权申请登记发证的主体包括各类经批准使用集体土地的单位、组织、工商企业等。

（五）宅基地使用权及其地上房屋所有权确权登记原则

关于按城市规划管理的（在丰盛村、武东村天福里、向东村、向民村范围外的），宅基地使用权有合法来源，但已建成的地上房屋无规划审批及报建手续的，按不同时间段来划分房屋是否要补办规划审批手续才能办理登记。





关于按村庄规划管理的（在丰盛村、武东村天福里、向东村、向民村范围内的），宅基地使用权有合法来源，但已建成的地上房屋无规划审批及报建手续的，按不同时间段的要求办理登记。

房屋在 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。

房屋在 1997 年 8 月 26 日至 2019 年 12 月 31 日前建成且至今未扩建、改建、拆建的

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。

无合法的宅基地使用权来源材料，地上房屋已经竣工的（包含只办理了房产证却没有合法宅基地使用权来源的房屋），根据房屋建成时间分类办理确权登记：

（1）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。

（2）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。

（3）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。

（4）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。

宅基地上房屋的建成时间由村集体经济组织或村民委员会出具证明认定；房屋存在扩建、改建、拆建的，以扩建、改建、拆建完成的时间作为房屋建成时间。

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。

（六）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原则

(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，不涉及压占基本农田保护区、林地和生态保护红线，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。

四、适用范围和实施时间

本细则适用于江海区宅基地使用权及地上房屋所有权“房地一体”不动产登记工作。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。

本细则自2021年2月15日起施行，有效期至2022年12月31日。

