

汕头市濠江区“房地一体”农村不动产确权 登记细则

第一章 总则

第一条 为加快汕头市濠江区农村宅基地、集体建设用地使用权及房屋所有权确权登记工作，有效保障农民不动产权益，根据《中华人民共和国土地管理法》《中华人民共和国城乡规划法》《中华人民共和国民法典》《不动产登记暂行条例》《不动产登记暂行条例实施细则》等法律法规规定以及《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》《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》《汕头市加快推进“房地一体”农村不动产登记发证实施方案》《汕头市濠江区加快推进“房地一体”农村不动产登记发证实施方案》等文件精神，结合我区实际，制定本登记细则。

第二条 本登记细则所称农村不动产确权登记工作，是指以“总登记”方式对我区符合登记发证条件的农村宅基地、集体建设用地使用权及地上房屋所有权进行统一确权登记

并颁发不动产权证书，对不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房屋所有权进行调查、核实、造册。

第三条 农村宅基地、集体建设用地使用权及地上房屋所有权确权登记坚持“依法依规、尊重历史、切合实际、为民利民”原则。

第四条 本登记细则所称的农村宅基地，是指农村村民用于建造住宅及其附属设施的集体建设用地，包括住房、附属用房和庭院等用地。本细则所称的集体建设用地，是在村庄范围内除了农村宅基地外的建设用地，以及村庄范围外属集体所有的建设用地。

集体经济组织享有使用权的国有土地及地上建筑物（构筑物）的确权登记，参照本细则有关规定办理。

第二章 登记范围

第五条 本登记细则适用于汕头市濠江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，一律不予登记。

第六条 汕头市濠江区范围内的重点征拆项目范围、拆旧复垦项目范围、三旧改造范围等暂不纳入本次确权登记范

围。

第三章 申请登记主体

第七条 农村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社区居民，可以是户主或年满 18 周岁的、经全体家庭成员同意的家庭成员。有下列情形之一且经该农村集体经济组织或社区居民委员会认定的，也可按规定申请登记发证：

（一）本农村集体经济组织原成员或本社区居民合法取得农村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）非本农村集体经济组织成员或本社区居民因扶贫搬迁、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农村宅基地建房且退出原农村宅基地并注销登记的；

（三）已拥有一处农村宅基地的本农村集体经济组织成员或本社区居民、非本农村集体经济组织成员或非本社区居民的农村或城镇居民，因继承房屋占用农村宅基地的；

（四）非农业户口居民（含回乡定居的华侨、港澳台胞、回乡落户复退军人等）在 1999 年 1 月 1 日前合法取得农村宅基地使用权及其地上房屋所有权且权属未发生变化的；

（五）因继承、交换、分家造成农村宅基地使用权人与

地上建筑物所有权人权利不一致的，可由农村集体经济组织或社区居民委员会出具证明或由当事人提供调解协商证明材料，明确房地统一登记主体；

（六）合法宗地上的房屋所有权多次转移、转移链条清晰，但没有同步办理土地、房屋权属证书，可由农村集体经济组织或社区居民委员会出具证明或由当事人提供调解协商证明材料，明确房地统一登记主体；

（七）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。

第八条 集体建设用地使用权及地上房屋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村镇公益事业和公共设施的村镇办企业事业单位、农村集体经济组织、社区居民委员会；

（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设施和公益事业的主体；

（四）经依法流转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。

第四章 登记原则

第九条 本次按“总登记”模式开展对符合确权登记条件的农村宅基地、集体建设用地使用权及地上房屋所有权未完成“房地一体”确权登记的进行统一确权登记并颁发证书。

本登记细则所称“未完成‘房地一体’确权登记”包含二种情形：一是未办理任何不动产权利信息登记的，二是仅已办理土地使用权或房屋所有权登记的。

已分别依法颁发农村宅基地、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”原则登记颁发不动产权证书的，遵循“不变不换”的原则，原证书仍合法有效，无需颁发新证。

第十条 “一户一宅”的认定：

农村宅基地及地上房屋确权登记坚持“一户一宅”的原则，即“农村村民一户只能拥有一处宅基地”，在农村集体经济组织范围内拥有已确权登记的一处农村宅基地视为“一宅”。

除上述外，符合以下4种情形之一的即可认定为“一户”。办理时，由居民向农村宅基地所在地的农村集体经济组织申报，经农村集体经济组织认定并出具意见，并报街道办事处审核确认：

（一）夫妻与未成年子女同住的为一户；

（二）父母与子女共处一宅的，父母或成年子女可分户；

(三) 离异后无房的可为一户;

(四) 其他情形。对于符合分户建房条件,但未分开居住的,其实际使用的农村宅基地没有超过分户后建房用地合计面积标准,视为多户合并建房,可认定为“一户一宅”。家庭可分户户数多于等于居民及其家庭成员名下的农村宅基地房屋数量的(含合法登记的宅基地及地籍调查登记的未经审批的农村住宅总数量),可认定为“一户一宅”。

第五章 农村宅基地及地上房屋所有权确权登记与造册

第十一条 有合法的农村宅基地使用权来源材料,地上房屋已办理村镇(庄)规划审批手续且竣工的,依法予以确权登记。

第十二条 有合法的农村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,但已经竣工的,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,占用农村宅基地建房且至今未扩建,按权属来源材料确定的农村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,由权利人向社区居民委员会申请,社区居民委员会统一提交街道办事处补办村镇(庄)规划审批手续后按批

准面积予以确权登记。农村宅基地实际使用面积和房屋实际建筑面积超过权属来源材料确定和补办村镇（庄）规划审批的部分，在登记簿和权属证书附记栏中注明。

第十三条 无合法的农村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》实施前占用农村宅基地建房且至今未扩建，使用土地面积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社区居民委员会出具证明（确认农村宅基地使用权人、面积、四至范围及房屋建成年代等）并公告30天无异议，经街道办事处审核后，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，占用农村宅基地建房且至今未扩建，由农村集体经济组织或社区居民委员会出具证明（确认农村宅基地使用权人、面积、四至范围及房屋建成年代等）并公告30天无异议，经街道办事处审核后，按审核确认的农村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，未经批准占用农村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社区居民委员会出

具证明（确认农村宅基地使用权人、面积、四至范围及房屋建成年代等）并公告 30 天无异议的，按规定报街道办事处补办用地审批手续，根据批准面积确定农村宅基地使用权面积，房屋所有权按照实际建筑面积予以确权登记。农村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）1993 年 11 月 1 日《村庄和集镇规划建设管理条例》实施后，未经批准占用农村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社区居民委员会出具证明（确认农村宅基地使用权人、面积、四至范围及房屋建成年代等）并公告 30 天无异议的，按规定报街道办事处补办用地审批手续，根据批准的面积确定农村宅基地使用权面积，予以确权登记；对批准的农村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，补办房屋村镇（庄）规划审批手续后，按照批准的建筑面积确定房屋所有权。农村宅基地实际使用面积和房屋实际建筑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。

第十四条 农村集体经济组织成员或农村村民经批准建房的，建房实际占地面积少于批准占地面积的，按照批准占地面积予以确权登记。

第十五条 经批准的农村宅基地上房屋建造时所在乡村是否覆盖村镇（庄）规划，由区自然资源局以原政府批准该

村镇（庄）规划文件的时间进行界定。未覆盖村镇（庄）规划的，当事人申请农村宅基地使用权及其地上房屋所有权登记时，可不提供房屋符合村镇（庄）规划的审批手续等相关材料。

第十六条 2014年12月1日后建设的农村村民住宅按《汕头经济特区农村村民住宅建设管理办法》进行登记。

第十七条 农村妇女作为家庭成员，其农村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，取得新家庭农村宅基地使用权的，应予以确权登记，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社区居民委员会依法收回的证明文件注销其原拥有的农村宅基地使用权。

第十八条 有下列情形之一的，农村宅基地及地上房屋不予“房地一体”确权登记，只进行造册：

- （一）违反法律、行政法规的；
- （二）对乱占耕地建房、违反生态保护红线管控要求建房的；
- （三）城镇居民非法购买宅基地、小产权房；
- （四）存在尚未解决的权属争议的；
- （五）申请登记的不动产权利超过规定期限的；
- （六）法律、行政法规规定不予登记的其他情形的。

第六章 集体建设用地使用权及其地上建筑物、构筑物所有 权确权登记与造册

第十九条 集体建设用地使用权确权登记按以下原则办理：

（一）有权属来源材料的集体建设用地，已经竣工的，按下列规定办理：

1987年1月1日《中华人民共和国土地管理法》实施前，使用集体土地兴办村镇集体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。村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，经所在农村集体经济组织同意，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。

1987年1月1日《中华人民共和国土地管理法》实施后，村镇集体公益事业和公共设施用地、村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，应当依据县级以上人民政府批准文件，对使用单位的集体建设用地使用权予以确权登记。

（二）对于没有权属来源材料的集体建设用地，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出具证明（确认集体建设用地使用权人、面积、四至范围及土地用途等），并公告30天无异议，经街

道办事处审核，报区级以上人民政府批准，予以确权登记。

（三）土地用途的确认

集体建设用地及地上房屋确权登记时，按批准用途确定。无明确土地用途的以土地利用现状的实际用途按照《土地利用现状分类》（GB/T21010-2017）划分的二级地类认定登记用途。

第二十条 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。不符合确权登记条件的，一律进行造册。

第七章 职责分工

第二十一条 区自然资源局负责统筹协调，具体负责相关方案制定、经区人民政府同意发布总登记通告、技术指导、业务培训、统一编制相关表格、成果汇总等工作；区财政局负责工作所需经费的保障，做好资金使用的监管；区住房和城乡建设局负责指导农村房屋建设；区农业农村局负责指导农村宅基地分配、使用管理工作。

第二十二条 各街道办事处负责发布本辖区的工作通告和政策宣传，负责组织本辖区各街道、社区开展宣传、发动、权籍调查、资料收集、现场指界等工作。

各街道办事处成立工作领导小组，负责审核确认宅基地合法使用权，审核认定建房符合村镇规划相关手续，补办用

地审批手续和房屋村镇（庄）规划审批手续。

各社区成立指界工作小组，统一组织本社区权利人对本宗地或邻宗地进行指界，确认权属界线；集体建设用地权属界线由农村集体经济组织或社区指界工作小组统一确认，指界完成后进行宗地审查；协助不动产登记申请、有效身份证明及合法权属来源等确权材料的收集；负责协助房地权属纠纷调处，联系长期在外的农户。相关登记资料收集整理后，经社区居民委员会审查同意的，以社区为单位，提交街道办事处审核。

第二十三条 通过招投标确定的权籍调查作业队伍负责开展权籍调查、对各社区居民委员会工作人员培训、权籍调查数据分析、调查底图制作、权属核查、补充调查、不动产测量、权属资料的收集整理、扫描（或拍照）、导入权籍调查数据库和不动产权属登记数据库、公示汇总归档，做好权籍调查数据库建设和与不动产登记数据衔接、融合等工作。

第二十四条 区自然资源局负责组织本辖区内的“房地一体”农村不动产登记发证权籍调查工作和权籍调查成果确认。各街道办事处负责指导辖区各社区权籍调查，对权籍调查成果、不动产测绘成果和权属资料进行审查等工作。

区不动产登记中心负责全区“房地一体”农村不动产登记发证工作，对不动产权利人信息、权籍调查成果、登记事项等内容进行公告，公告无异议的，对审核符合登记条件的

给予进行确权登记发证；不符合确权登记条件的，一律进行造册。

第八章 登记程序

第二十五条 发布通告

经区人民政府同意，区自然资源局在全区范围内发布宅基地、集体建设用地使用权及地上房屋所有权总登记通告，明确总登记范围、时限、条件等要求，并通过政府门户网站、报纸、新媒体等方式向社会通告，启动“房地一体”农村不动产确权登记工作。

第二十六条 权籍调查

权籍调查由作业队伍进驻社区，在农村地籍调查成果的基础上，按照《不动产登记暂行条例实施细则》《不动产权籍调查技术方案（试行）》《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》的要求和技术标准，采用部分解析法测量，补充开展权籍调查，形成满足“房地一体”登记要求的权籍调查成果。

本次权属调查采用单边指界的方式进行，由街道办事处统一组织农村集体经济组织或社区居民委员会分批召集权利人对本宗地进行现场指界，签字确认权属界线；权利人因特殊原因确实无法到现场指界确认的，可通过电话、微信等方式委托社区指界工作小组及其指定人员代为指界确认。集

体建设用地权属界线由农村集体经济组织或社区居民委员会统一确认，指界完成后进行逐宗审查。

第二十七条 确权登记资料收集

权属调查指界时，由街道办事处同步组织辖区社区居民委员会分批集中签署确认相关资料，协助权籍调查作业队伍收集确权登记所需资料。

（一）申请农村宅基地使用权及房屋所有权登记的，提交以下资料：

- 1.《不动产调查登记申请表》；
- 2.申请人身份证明，委托代理的还需提交委托书和代理人身份证明；
- 3.委托代为指界的还应提交指界委托书和代理人身份证明；
- 4.不动产权属证书或者土地权属来源材料；
- 5.房屋符合规划或建设的相关材料；
- 6.其他应提供的证明材料。

（二）申请集体建设用地使用权及建筑物、构筑物所有权登记的，提供以下资料：

- 1.《不动产调查登记申请表》；
- 2.法定代表人（主要负责人）身份证明书和身份证明，委托代理的还需提交委托书和代理人身份证明；
- 3.委托代为指界的还应提交指界委托书和代理人身份证

明；

- 4.不动产权属证书或者土地权属来源材料；
- 5.建设工程符合规划的材料；
- 6.建设工程竣工验收材料；
- 7.其他应提供的证明材料。

第二十八条 调查内容公示

完成农村“房地一体”权属调查和测量后，由各农村集体经济组织或社区居民委员会及所在街道办事处对初步调查结果进行审查后公示，公示期不少于15个工作日。公示无异议的，由权籍调查作业队伍根据调查成果输出不动产调查登记申请表相关内容，在农村集体经济组织或社区居民委员会的协助下交由权利人确认签章。

第二十九条 权籍调查成果审核、登记事项初审、公告、登记。

权籍调查作业队伍负责对相关登记权属、权籍调查成果进行审核，对不动产测绘成果等资料进行收集整理，分批报区自然资源局审查，经审查后由权籍调查作业队伍扫描（或拍照）导入权籍调查数据库和不动产权属登记数据库，并提交区不动产登记中心。区不动产登记中心初审后，对符合登记条件的，将其不动产权利人信息、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、当地居委会进行公告（公告期不少于15个工作日）。

公告无异议后，符合登记条件的予以确权登记。权属存在争议的，待权属明晰后再予以确权登记。

第九章 监督管理与责任追究

第三十条 各街道办事处是本次农村“房地一体”确权登记发证工作的责任主体，负责本辖区确权登记发证工作的组织实施，要本着“尊重历史、依法依规、实事求是、分类处置”的原则，针对如何进行违法用地处理、补办用地审批手续以及补办规划审批手续等方面问题，制定具体办事程序，明确确权登记细则，切实维护农民合法权益。区自然资源局在市自然资源局统筹协调下，牵头区财政局、住房和城乡建设局、农业农村和水务局、税务局、各街道办事处等部门共同参与。

第三十一条 各街道办事处应牵头组织协调各社区居民委员会认真做好宣传动员、权籍调查指界确认、权属审核、房屋竣工时间认定和确权登记发证等工作的实施，负责做好本辖区内权属争议调解工作，不得无故推诿、拖延。对于工作不及时、不到位的，街道办事处应及时责令其改正。问题特别严重或改正不到位的，濠江区农村地籍调查工作领导小组将报区纪委监委对相关责任人实施问责。

第十章 附则

第三十二条 本细则由汕头市濠江区自然资源局负责解释。

第三十三条 本细则只适用于汕头市濠江区本次以“总登记”方式进行的农村宅基地、集体建设用地使用权及地上房屋所有权确权登记颁证工作。此前相关文件规定与本登记细则相冲突的，以本细则为准。

第三十四条 本细则自印发之日起施行，有效期 3 年。