**新会区“房地一体”农村不动产确权登记发证实施细则**

**（征求意见稿）**

第一章 总则

第一条 为加快推进新会区宅基地使用权及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）、《广东省自然资源厅关于印发广东省<“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）>的通知》（粤自然资函〔2019〕2260 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）、《江门市新会区自然资源局关于印发新会区加快推进“房地一体”农村不动产登记发证工作实施方案的通知》（新自然资〔2020〕167号）、《江门市自然资源局关于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通知》等文件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发证，是指由新会区人民政府主导，组织实施以“总登记”方式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发证。

# 第三条 已分别合法颁发宅基地、集体建设用地使用权证书和房屋所有权证书或者已按（未按）“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。鼓励持有宅基地、集体建设用地使用权证书、房屋所有权证书和非“房地一体”不动产权证书的权利人按“房地一体”原则申请换发不动产权证书。

# 第二章 登记范围

# 第三条 新会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。

# 第三章 申请登记主体

第四条 宅基地使用权及其地上房屋所有权申请登记发证的主体

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该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。

第五条 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

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（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；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。

# 第四章 宅基地使用权及其地上房屋所有权确权登记原则

第六条 有合法的宅基地使用权来源材料，地上房屋已办理城市（村镇、村庄）规划审批手续且竣工的，依法予以确权登记。

第七条 有合法的宅基地使用权来源材料，地上房屋（会城街道范围内）按照城市规划管理但未办理规划审批手续，已经竣工的，根据房屋建成时间分类办理确权登记：

（一）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。

（二）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，结合我区实际情况，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和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。

（三）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和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 有合法的宅基地使用权来源材料，地上房屋（非会城街道范围内）按照村庄**、**集镇规划管理但未办理规划审批手续，已经竣工的，根据房屋建成时间分类办理确权登记：

（一）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。

（二）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，结合我区实际情况，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和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（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：

（一）在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、改建、拆建的，无论是否超过其后当地规定面积标准，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，经镇（街道）人民政府（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》实施前占用宅基地建房且至今未扩建、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，经镇（街道）人民政府（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。

（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，未经批准占用宅基地建房且至今未扩建、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并公告30天无异议的，报镇（街道）人民政府（办事处）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，未经批准占用宅基地建房且至今未扩建、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并公告30天无异议的，报镇（街道）人民政府（办事处）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，未办理房屋城市（村镇、村庄）规划审批手续的，按照本章第七条（二）、（三）项和第八条（二）项的规定确定房屋所有权。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，在不动产登记簿和权属证书附记栏中注明。

第十条 本章所称的“房屋建成时间”，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。

# 第十一条 本章所称的“符合建房资格”，包括属于本村户口的集体经济组织成员以及符合“一户一宅”的规定。

第十二条 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）。

# 第十三条 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，可按批准占地面积或建房实际占地面积确权登记。

有合法的宅基地使用权来源材料，地上房屋超出批准宗地红线建设，但用地面积在100平方米以内且未超出批准用地面积的1.03倍、且房屋建成至今无拆建过的，按地上房屋占地面积确权登记（房屋所有权按照本章第七条的有关规定进行确权登记）。

有合法的宅基地使用权来源材料，但地上房屋因超出或偏移用地红线建设导致实际用地面积超出权属来源确定的宅基地使用面积的1.03倍，或房屋实际建筑面积超出城市（村镇、村庄）规划批准的房屋建筑面积的，超过批准部分的宅基地面积和房屋建筑面积在不动产登记簿和权属证书附记栏中注明。

若宅基地上房屋超出批准用地面积的1.03倍，但用地面积未超出每户100平方米用地标准的，且目前土地使用者仍符合农村宅基地审批条件的，用地者可补办超出批准用地面积部分的用地审批手续并与原用地进行合并归宗后办理不动产登记。

第十四条 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”。

第十五条 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，同时不动产登记部门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。

第十六条 涉及宅基地上房屋买卖或赠与的，需按照现行程序办理房屋转让咨询及完税后，再办理“房地一体”农村不动产确权登记发证。

第十七条 已发证书权利人名字有谐音字、错别字、简写字、缩写字的，由属地村集体经济组织或村民委员会出具证明后，按身份证记载的名字予以确权登记。

# 第十八条 申请办理“房地一体”登记的权利人均需对房屋安全进行承诺（整合到不动产登记申请表上签名）。

第十九条 本次登记采用简易法计算房屋面积的在不动产登记簿和权属证书附记栏中注明“今后如果有更高精度的测量成果，以高精度数据为准”。

# 第五章 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原则

第二十条 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，经所在镇（街道）人民政府（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，报镇（街道）人民政府（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。

第二十一条 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，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。

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或村民委员会同意，并公告 30 天无异议，经镇（街道）人民政府（办事处）审核，报县级以上人民政府批准，予以确权登记。

第二十二条 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，权利人对房屋安全进行承诺后可办理“房地一体”登记。

除集体公益性[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。

第五章 附 则

第二十三条 对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、构筑物所有权权属存在争议的，要加大争议调处力度，待权属明晰后再予以确权登记。

# 第二十四条 如有本细则确权登记原则未涉及的情形，可以按照一事一议原则，由新会区“房地一体”农村不动产登记发证工作领导小组办公室牵头与其他相关成员单位进行协商，形成相对应的处理意见后，不动产登记部门按照处理意见对该类历史问题进行登记。

第二十五条 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。

第二十六条 本细则由新会区“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。

第二十七条 本细则自印发之日起施行，有效期至2021年12月31日。