

济资规发〔2020〕14号

济宁市自然资源和规划局 关于农村房地一体不动产登记的实施意见

各县（市、区）自然资源和规划主管部门：

2019年中央1号文件确立了“加快推进宅基地使用权确权登记颁证工作，力争2020年基本完成”的任务目标，为贯彻落实好这一总体要求，经研究，现提出如下实施意见：

一、明确总体目标

到2020年底，各县（市、区）完成农村宅基地和集体建设用地权（地）籍调查，登记颁证率90%以上，基本实现“应登尽登”，市本级和县（市、区）农村不动产登记数据库基本建成，

实现数据汇交，农村宅基地和集体建设用地权纳入不动产登记日常业务办理，基本实现覆盖城乡的不动产统一登记工作格局。

二、细化工作任务

（一）1986年6月25日以后已登记的农村宅基地、集体建设用地使用权，依法颁发的宅基地证、集体建设用地使用证等继续有效，坚持“不变不换”原则，不重新登记、发证。但要以集体土地所有权成果为基础完成宅基地、集体建设用地地籍要素测量，制作宗地图，满足农村土地登记信息数据库建设需要和对农村地籍调查成果（图形、属性、档案等信息）的一体化存储、数据化管理和信息化应用。

（二）已登记的农村宅基地，其地上农房所有权没有登记的，对于有换发不动产权证意愿的群众，在其提交农房补充调查信息并向登记机构提出申请的前提下，可以给予办理不动产登记。

（三）已完成农村宅基地、集体建设用地使用权权（地）籍调查的但没有完成农房所有权调查且未登记的，要尽快补充调查农房信息，待农房信息补充调查完成后，一并实施房、地一体的不动产登记。

（四）不动产统一登记实施后，已完成房、地一体权（地）籍调查且具备登记条件的，要尽快完成房、地一体的不动产登记或换发房、地一体的不动产权证书。

（五）要把未确权登记的宅基地和集体建设用地作为加快推进宅基地使用权确权登记颁证重点工作和主要环节，尽快组织开

展房、地一体权（地）籍调查，为完成房、地一体的不动产登记奠定基础。

三、搞好权籍调查

按照法律法规和部、省要求，农村不动产权籍调查工作由县（市、区）级政府（管委会）统一组织，充分发动乡（镇、街道办事处）政府、村民自治组织、农村集体经济组织等基层力量，依据权籍调查规程有序开展。各县（市、区）局要认真学习研究2010年以来历年中央1号文件精神和国家五部委相关要求、省自然资源厅《山东省农村房地一体不动产确权登记工作方案》（鲁自然资字〔2019〕101号）并向当地政府（管委会）全面汇报，抓紧拟定工作措施和落实方案，彻底消除本地农村不动产确权登记工作上存在的目标不明确、重点不突出、组织不力、权籍调查方法不切合实际和个别县（市、区）思想上有等待观望情绪等问题。把宅基地和集体建设用地使用权调查作为工作重点，因地制宜采用多种不同调查方法，全面贯彻落实国家“十三五”规划有关目标任务和“国土资发〔2011〕178号”、“国土资发〔2014〕101号”、“国土资发〔2016〕191号”等文件明确的相关政策。按照自然资源部登记局颁布的《农村不动产权籍调查工作指南》要求，坚持需求为导向，统筹考虑本地现实基础条件、工作需求和经济技术可行性，以满足农村宅基地和集体建设用地使用权及地上房屋、附属物确权登记的需求为目标，选择符合实际的权籍调查方法和技术路径，做到数据能入库，确保房、地一体的宅基

地、集体建设用地权（地）籍调查等农村不动产确权、登记工作取得积极进展。

四、依法依规办理

严禁通过不动产登记将农村违法用地合法化，严禁为“小产权房”办理不动产登记。各县（市、区）局要严格按照《国务院不动产登记暂行条例》、不动产登记实施细则、不动产操作规范（试行）等法规规章规范和不动产确权登记政策要求，做到“权属合法、界址清楚、面积准确、四邻无争议”，依法确权，规范登记。

（一）严格执行宅基地“一户一宅”、面积标准等政策。

（二）积极稳妥化解历史遗留问题。凡属“一户多宅”、缺少土地权属来源材料、超占面积情形的，按照“国土资发〔2011〕178号”、“国土资发〔2016〕191号”等政策文件规定处理。

（三）符合农村一二三产业融合发展要求的农村宅基地混合用途但符合“一户一宅”规定的，按宅基地用途确定。

（四）对合法取得但没有规划许可手续的宅基地上的农房，属于《城乡规划法》实施前建设的，办理登记时可不提供房屋符合规划或建设的相关材料；属于《城乡规划法》实施后建设的，经村委会公告15天无异议的，可不提供房屋符合规划或建设的相关材料。

（五）新型社区建设或因压煤搬迁、地质灾害避让等原因拆迁后异地安置上楼的，符合有关政策，可参照城市房地产登记技

术标准办理农村房屋不动产登记。

（六）农村不动产登记涉及分家析产、婚姻变化等问题，可采取政府购买服务、行政调解等方式，综合运用司法公证、律师鉴证等方式解决，不得增加群众负担。

五、规范管理资料

各县（市、区）要及时收集、整理、完善农村不动产登记资料。要加大农村不动产登记信息化建设工作力度，采取图解法、勘丈法等方式尽快将各历史阶段形成的各类图、表、卡、册等权籍调查成果和确权登记资料进行数字化处理，为建设标准化、规范化的农村不动产权籍调查数据库作准备、打基础，通过与不动产登记信息平台对接，做到登记信息数据可查询，实现成果数字化管理和信息化应用。建立健全农村不动产登记数据日常更新管理机制，做好数据日常更新与维护，2020年底基本实现全国、省级、市级、县级自下而上逐级汇交。

六、强化组织实施

（一）加强组织领导。各县（市、区）自然资源和规划主管部门要履职尽责，提请政府（管委会）将农村不动产确权登记列入政府工作目标任务，给予经费保障；同时加强组织协调，建立工作机制，动员农民群众积极参与，做好组织实施工作。积极创造条件，在乡、镇（街道办事处）以及村民委员会为民服务中心大厅设立不动产登记受理窗口，集中受理登记请。

（二）建立工作台帐。各县（市、区）自然资源和规划主管

部门在摸清宅基地和集体建设用地的宗数和面积、已登记的数量等基本情况基础上，建立工作台帐，实行挂账管理。

（三）强化宣传培训。各县市区要采取多种形式，加强工作宣传、政策解读和业务培训，宣传农村不动产确权登记的重要意义和政策要求，提高农民群众主动配合和申请办理不动产登记积极性，保障工作顺利推进。

（四）完善月报制度。实施农村不动产确权登记工作进度月报、通报制度，各县（市、区）自然资源和规划主管部门每月填报工作进度表，市局汇总后在全市范围内通报。市局将根据各县（市、区）工作开展情况进行监督指导，对工作推进不力、进度滞后的县（市、区）开展专项督导检查。

济宁市自然资源和规划局

2020年3月4日

公开方式：主动公开

济宁市自然资源和规划局办公室

2020年3月4日印发
