

临淄区人民政府办公室

临政办字〔2020〕29号

LZDR-2020-0020003

临淄区人民政府办公室 关于印发临淄区农村房地一体不动产确权登 记 实施细则的通知

各镇人民政府、街道办事处，各开发区管委会，区政府各部门，有关企事业单位：

《临淄区农村房地一体不动产确权登记实施细则》已经区政府研究同意，现印发给你们，请认真组织实施。

临淄区人民政府办公室

2020年9月4日

(此件公开发布)

临淄区农村房地一体不动产登记实施细则

则

第一条 为推进全区农村房地一体不动产登记工作，依法维护农民群众不动产合法权益，根据《中华人民共和国物权法》《中华人民共和国土地管理法》《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，按照淄博市人民政府办公室《关于做好农村不动产登记工作的通知》，中共临淄区委办公室、临淄区人民政府办公室《关于深化一次办好改革打造“三最城市”升级版实施方案》等文件要求，结合我区实际，制定本实施细则。

第二条 本细则适用于本区集体土地范围内依法取得建设用地使用权、宅基地使用权以及依法利用建设用地、宅基地建造的房屋等建筑物、构筑物的统一确权登记和日常登记（以下统称“农村房地一体登记”）。

第三条 农村房地一体登记应当遵循房屋等建筑物、构筑物所有权和占用范围内的建设用地使用权、宅基地使用权权利主体一致、一户一宅、依法自愿的原则。

第四条 区农业农村局负责全区农村宅基地改革和管理工作，健全完善全区宅基地分配、使用、流转、违法用地查处等管理制度和标准，组织开展农村宅基地现状和需求情况统计调查，参与编制国土空间规划和村庄规划。负责农村宅基地改革工作，负责贯彻落实农村宅基地管理和使用相关地方性法规及政策，指导宅基地分配、使用、流转、纠纷仲裁管理和宅基地合理布局、用地标准、违法用地查处，指导闲置宅基地和闲置农房利用等工作。

第五条 区自然资源局负责在国土空间规划中统筹安排宅基地用地规模和布局，负责农用地转用审批和规划许可工作；负责指导、督导镇（街道）开展农村房地一体确权登记工作；各镇（街道）将农村房地一体确权登记工作纳入便民服务中心，具体负责确权登记工作。

第六条 办理农村房地一体首次登记依照下列程序进行：

（一）申请。申请人提出申请并提交相关申请材料。

（二）受理。材料合法齐全的，由不动产所在镇（街道）便民服务中心受理。

（三）初审。不动产所在地的镇（街道）便民服务中心对提交的申请材料进行书面审核并根据需要进行查阅不动产登记簿、查阅登记原始资料、实地查看、调查。

（四）公告。对初审合格的申请材料，由镇（街道）便民服务中心专人负责在市不动产登记中心门户网站及不动产所在

地的村公告栏进行公告，公告期为 15 个工作日。公告期间有异议的，异议人须提供相关的异议书面证明材料。异议人有明确的权利主张，提供了相应的证据材料，镇（街道）便民服务中心应当不予登记，并告知当事人通过诉讼、仲裁等解决权属争议。

公告的主要内容包括：拟登记的不动产权利人的姓名或者名称；拟登记的不动产坐落、面积、用途、权利类型等；提出异议的期限、方式和受理机构；需要公告的其他事项。

（五）审核。公告无异议或异议不成立的，由镇（街道）便民服务中心对申请材料进行审核，做出予以登记或不予登记的明确意见。

（六）登簿。经审核符合登记条件的，镇（街道）便民服务中心将审核合格的申请事项记载于登记簿，制作相应的不动产权证书。

（七）发证。镇（街道）便民服务中心将不动产权证书发放到权利人。

第七条 申请农村房地一体不动产首次登记的，应当提交下列材料：

（一）不动产登记申请书；

（二）申请人的身份证和户口簿；

（三）不动产权属证书或者有批准权的人民政府批准用地的文件等权属来源材料；

(四) 房屋符合规划或者建设的相关材料;

(五) 权籍调查表、宗地图、房屋平面图以及宗地界址点坐标等有关不动产界址、面积等材料;

(六) 法律、行政法规以及《不动产登记暂行条例实施细则》规定的等其他材料。

第八条 本细则所称的“户”，原则上以公安部门户籍登记的户为单位申请确权登记。

第九条 农村房地一体确权登记依据的文件资料包括:

(一) 各级人民政府或者有关行政主管部门的批准文件、处理决定;

(二) 各级人民政府或者有关行政主管部门的调解书;

(三) 人民法院生效的判决、裁定或者调解书;

(四) 当事人之间依法达成的协议;

(五) 履行指界程序形成的地籍调查表、土地权属界线协议书等地籍调查成果;

(六) 法律、法规等规定的其他文件等。

第十条 对于有合法的土地权属来源的宅基地，按照实际批准面积进行登记，合法的权属来源包括:

(一) 市、区、乡(镇)政府关于宅基地使用的批准文件、处理决定;

(二) 市、区有关行政部门关于宅基地使用的批准文件、处理决定;

(三) 乡(镇)政府关于宅基地翻建的批准文件。

第十一条 宅基地面积标准

平原地区的村庄，每户面积不得超过 200 平方米。村庄建在盐碱地、荒滩地上的，可适当放宽，但最多不得超过 264 平方米。对于符合规划但超过面积标准的宅基地，依法对标准面积予以确权登记，超占面积在登记簿和不动产权证书附记栏中注明。

第十二条 非本村居民因扶贫搬迁、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宅基地的，在退出原宅基地并注销登记后，依法确定新建房屋占用的宅基地使用权。

第十三条 非农业户口居民(含华侨)因合法取得的宅基地或合法取得房屋而占用的宅基地，在登记发证时，应在不动产登记簿和不动产权证书的附记栏中注记“该权利人为非农村集体成员历史取得”。

非农业户口居民(含华侨)因继承房屋而占用的宅基地，应当予以确权登记，在不动产登记簿和不动产权证书的附记栏中注记“该权利人为本农村集体原成员住宅的合法继承人”。

非农业户口居民(含华侨)合法取得或继承的房屋，房屋拆除后不再批准重建的，宅基地使用权由农村集体经济组织收回。

第十四条 非住宅其他集体建设用地，按以下规定依法确

定集体建设用地使用权:

(一) 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)审核后,可依法确定使用单位集体建设用地使用权。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,经所在村委同意,报镇(街道)审核后,依法确定使用单位集体建设用地使用权。

(二) 1987年1月1日《中华人民共和国土地管理法》实施起至2020年1月1日《中华人民共和国土地管理法(修订)》实施时止,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,应当依据区级以上人民政府批准文件,确定使用单位集体建设用地使用权。

(三) 2020年1月1日《中华人民共和国土地管理法(修订)》实施后,农村集体经济组织使用镇(街道)土地利用总体规划确定的建设用地兴办企业或者与其他单位、个人以土地使用权入股、联营等形式共同举办企业的,应当持有关批准文件,向区级以上地方人民政府自然资源主管部门提出申请,按照省、自治区、直辖市规定的批准权限,由区级以上地方人民政府批准;镇(街道)村公共设施、公益事业建设,需要使用土地的,经镇(街道)人民政府(办事处)审核,向区级以上地方人民政府自然资源主管部门提出申请,按照省、自治区、直辖市规定的批准权限,由区级以上地方人民政府批准;其中,建设占

用土地，涉及农用地转为建设用地的，应当办理农用地转用审批手续。

第十五条 宅基地上房屋的权属来源，按以下要求分阶段、分类处理：

（一）2018年1月1日《山东省乡村建设规划许可管理办法》实施前的房屋，经所在农民集体经济组织初审，由乡村规划建设监督管理机构出具审查意见；

（二）2018年1月1日《山东省乡村建设规划许可管理办法》实施后的房屋，应提供区级城乡规划主管部门或其委托的镇人民政府出具的规划许可手续。

第十六条 农村居民利用宅基地自建房屋，2016年10月1日《山东省乡村建设工程质量安全管理办法》实施前，由权利人提交证明房屋质量问题的具结书。

2016年10月1日《山东省乡村建设工程质量安全管理办法》实施后，农民个人自建2层以下住宅工程和投资额不足30万元且建筑面积不足300平方米的建设工程（不含公益事业建设工程）（即限额以下工程），还应提供乡村规划建设监督管理机构参与监督工程竣工验收的证明材料；限额以上工程应提供区级以上住建部门出具的工程竣工验收备案证明。

第十七条 对于没有权属来源材料的宅基地，应当查明土地历史使用情况和现状，由所在农民集体经济组织或村民委员会对宅基地使用权人、面积、四至范围等进行确认后，公告30

天无异议或异议不成立的，由所在农民集体经济组织或村民委员会出具证明，经镇（街道）审核批准，属于合法使用的，予以确权登记。

第十八条 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，经所在农民集体（镇人民政府或村民委员会，按照不同的所有权主体确定）同意，并公告 30 天无异议，向区级以上地方人民政府自然资源主管部门提出申请，按照省、自治区、直辖市规定的批准权限，由区级以上地方人民政府批准，予以确权登记。

第十九条 两户或两户以上共同使用一处宅基地的，由各户先自行协商确定各自使用范围，其中：

（一）经过协商能够确定各户准确使用界线的，按协商确定的界线单独确权登记。

（二）经过协商不能确定各户准确使用界线，但能够确定各自分摊面积的，按协商确定的分摊面积办理共用宅基地使用权确权登记。

（三）经过协商不能确定各户准确使用界线，也不能确定各自分摊面积的，可以按共同共有办理确权登记。

第二十条 简易房、棚房、农具房、圈舍、独立厕所、晒谷场等临时性或不具备使用功能的建筑物和构筑物；集体所有土地上开发的商品住房，规划及现状通道、道路、排水沟等公共设施用地，均不得纳入农村房地一体不动产确权登记范围。

第二十一条 因婚嫁关系居住在外村，但户籍仍在本村的，夫妻双方只能选择在其中一方拥有宅基地，在户主出具承诺书并经户籍所在地村委会确定后按规定申请确权登记。

第二十二条 空闲或房屋倒塌、拆除两年以上未恢复使用的宅基地，不确定宅基地使用权。

第二十三条 有下列情形之一的，不予登记：

（一）违反法律、行政法规规定的；

（二）存在尚未解决的权属争议的；

（三）申请登记的不动产权利超过规定期限的；

（四）法律、行政法规以及《不动产登记操作规范（试行）》（国土资规〔2016〕6号）规定不予登记的其他情形。

第二十四条 村改社区的不动产登记参照本细则执行。

第二十五条 申请宅基地等集体土地上的建筑物区分所有权登记的，参照国有建设用地使用权及建筑物区分所有权的规定办理登记。

第二十六条 农村房地一体不动产统一确权登记期间，登记档案由中标单位按照档案标准进行整理，同时扫描形成电子档案。登记档案审核合格后，纸质档案和电子档案定期移交区自然资源局，区自然资源局依法向区档案主管部门移交档案；日常登记由镇（街道）便民服务中心按照上述规定整理并移交。

第二十七条 本细则由区自然资源局负责解释。

第二十八条 本细则自2020年10月9日起施行，有效期至

2025年10月8日。

抄送：区委各部门，区人大、区政协、区纪委监委、区人武部办公室，
区法院，区检察院。

临淄区人民政府办公室

2020年9月4日印发
