

新疆维吾尔自治区

皮山县人民政府文件

皮政规〔2020〕2号

关于印发《皮山县房地一体农村宅基地和集体建设土地使用权确权登记颁证工作实施方案》的通知

各乡镇人民政府、城镇街道办事处，县直相关单位：

根据《关于开展自治区农村地籍调查及集体建设土地使用权登记发证工作的通知》（新政办发〔2014〕57号）、《自然资源厅关于加快推进农村不动产确权登记发证工作的通知》（新自然资电〔2019〕6号）等文件精神，为进一步做好我县农村房地一体宅基地和集体建设土地使用权确权登记颁证工作（以下简称“房地一体登记”），现结合我县工作实际，特制定本方案。

一、目的意义

推进“房地一体登记”工作是党中央、国务院新形势下关于“三农”工作的重要部署，自治区、地区高度重视“房地一体登记”工作，将其作为坚持农业农村优先发展做好“三农”工作的

重要基础工作安排部署。加快推进“房地一体登记”工作是维护农民合法权益，促进农村社会和谐稳定的重要举措；是深化农村改革，促进城乡统筹发展的产权基础；是建立实施不动产统一登记制度，建设房地一体不动产登记体系的基本内容和必然趋势；是提高不动产产权保护管理水平，建立现代不动产管理制度的客观要求。

二、目标任务

严格按照不动产登记要求，全面完成我县“房地一体登记”，充分利用已有成果，全面查清我县农村范围内所有宅基地、集体建设用地的权属、界址、面积、用途以及地上房屋等建筑物、构筑物的基本情况的数据库，形成“权属合法、界址清楚、面积准确”的权籍调查成果，不断推进我县“房地一体登记”提供基础数据，并参照农村地籍调查数据库建设的相关技术规范，建设农村房地一体数据库。统筹考虑与不动产登记系统的衔接汇交，实现登记发证成果的数字化管理和信息化应用。

三、工作内容

以登记发证为主线，将农村宅基地集体建设用地以及农房等集体建设用地上建筑物、构筑物纳入工作范围，建立健全不动产统一登记制度，实现统一调查、统一确权登记、统一发证，完成“房地一体登记”。

（一）农村地籍调查

依据《土地利用现状分类》（GB/T 21010-2007）、《集体土地所有权调查技术规定》、《城镇地籍调查规程》等相关技术

规定和标准，充分利用全国土地调查等已有成果，以大比例尺地籍调查成果为基础，查清农村每一宗土地的权属、界址、面积和用途（地类）等，按照统一的宗地编码模式，形成完善的地籍调查成果，为“房地一体登记”提供依据。宅基地使用权、集体建设用地使用权宗地地籍调查，应采用解析法实测界址点坐标和计算宗地面积，宗地图和地籍图比例尺不小于 1:1000。

（二）宅基地和集体建设用地使用权确权登记发证

按照不动产统一登记制度建设和宅基地制度改革的要求，全面落实宅基地、集体建设用地使用权以及农房等集体建设用地上建筑物、构筑物确权登记发证工作，做到应发尽发，确保 2020 年底完成“房地一体登记”发证率 90%以上。

（三）信息化建设

规范已有登记成果，提高成果质量，推进农村集体土地登记信息化数据库建设，逐步建立数据库共享机制，实现数据实时更新，在满足现有工作需求基础上，统筹考虑与不动产统一登记制度信息化建设的衔接，实现登记发证成果的数字化管理和信息化应用。

四、工作步骤

（一）准备阶段（2020 年 3 月至 2020 年 4 月）

1. 成立组织机构，制定工作方案。成立以分管县长为组长的房地一体农村宅基地和集体建设用地使用权确权登记颁证工作领导小组（详见附件 1），明确责任分工，各乡镇成立相应工作领导小组，协调解决辖区内“房地一体登记”工作有关问题，及

时开展宣传动员,引导农民群众自觉配合参与调查工作。制定《皮山县农村宅基地和房屋统一确权登记发证工作实施方案》,统一调查规范和政策口径,明确工作纪律。

2. 组建专业技术队伍。“房地一体登记”工作技术难度大、精度要求高,最终成果将用于农村不动产统一登记发证,必须公开选择具有相应资质条件且有相关工作业绩的技术单位承担我县“房地一体登记”工作。

3. 编制项目技术设计书。项目技术设计书是项目实施成果是否符合技术要求的保障。根据《国土资源部关于进一步加快宅基地和集体建设用地使用权确权登记发证有关问题的通知》(国土资发〔2016〕191号)和国土资源部、财政部、住房和城乡建设部、农业部、国家林业局联合下发的《农村地籍和房屋调查技术方案(试行)》等文件规定,结合我县农村房屋现状、农房调查特点和满足不动产登记要求为标准,制定符合实际、切实可行、便于操作的《皮山县农房调查和数据库建设技术设计书》,为不动产工作开展提供技术保障。

(二) 调查审核(2020年4月至2020年10月)

1. 权属调查

确定将乔达乡作为试点乡,以村为试点,逐步推进,力争于2020年5月31日完成试点乡镇登记发证工作。其他乡镇在试点乡镇的基础上,逐步推进,务必于2020年10月31日前登记发证工作。调查人员依据农户个人申请,在乡镇、村干部配合下逐户开展权籍调查,按照“一户一宅”、“主体合法”、“便民利

民”的原则，向农户收集房屋产权状况、身份证明、四邻情况、不动产登记申请书等材料，对房屋进行现场拍照。

2. 地籍测量

同步测量宗地权属界址点、界址线等地籍要素和房屋测量。完成宅基地的 1:1000 比例尺地籍地形和房屋测绘、权属确认和面积量算等外业调查任务，依照不动产统一登记要求，对农村宅基地和房屋等定着物进行统一编码，形成房地一体的农村权籍调查成果，依照《城镇地籍数据库标准》、《不动产登记数据库标准》（试行）建设符合不动产统一登记要求的数据库。

3. 审核公示

调查成果形成后，各相关单位在《农村宅基地使用权和房屋所有权确认申请审核表》（附件 2）提出审核意见后将确权登记发证资料交由县不动产登记服务中心集中受理。

县不动产登记服务中心对权利人身份证明、土地权属来源材料、农房权属来源材料、村委会和乡镇证明材料进行初审，审查无异议的，在乡镇、村委会公示栏和政府门户网站上对不动产权利人、土地权属材料、宅基地取得时间、四至范围、房屋建造年代、房屋结构、占地面积、建筑面积等不动产登记基本信息进行公告，公告期不少于 15 个工作日。

（三）建库汇交（2020 年 10 月至 2020 年 12 月）

充分利用已有的不动产统一登记信息平台，按照不动产统一登记平台的相关技术规范，根据权籍调查技术单位测量调查形成的电子成果，由建库单位建成全县宅基地使用权图形数据库，再

将形成的图形数据库数据批量导入不动产登记权籍调查成果管理系统，数据入库后形成登记发证数据，为集中制证提供数据保障，实现不动产登记发证数字化管理和信息化应用，并按照国家、自治区、地区的统一要求，及时整合调查成果，汇交矢量成果数据。

（四）登记发证（2020年12月至2021年2月）

经公告无异议或者异议不成立的予以登记，对符合登记条件的由县不动产登记服务中心发放《不动产权证》，由乡镇、村负责统一领取，统一发放到农户。同时收回原发放的《集体土地使用证》、《房屋所有权证》。对遗失原有证件的，由相关权利人发布遗失作废声明，同时由县不动产登记服务中心公告15个工作日后由权利人申请补办《不动产权证》。对于不符合确权登记发证政策规定的，将调查成果录入系统并造册备案，为今后确权登记提供依据。

（五）资料整理归档（2021年2月至2021年5月）

项目协作单位负责登记发证资料整理归档，档案资料可按年度、地域、类型、统计台帐等将纸质资料分类存档并妥善保管。将所有纸质档案资料先行扫描并存入电子文档。充分利用现有技术力量，统筹信息资源，建立农村宅基地和房屋统一确权登记发证统计、查询基本信息库，逐步完善确权登记发证信息库功能，并与现有农村土地调查成果信息数据库相对接，逐步建立农村房地管理信息录入、查询、统计等基础信息。

五、工作要求

（一）加强组织领导。县房地一体农村宅基地和集体建设用地使用权确权登记颁证工作领导小组，负责全县农村宅基地使用权及其地上房屋调查、确认、登记发证工作的组织领导，协调解决工作中涉及的重大问题。

（二）强化资金保障。以深化“最多跑一次”改革为目标，提升办事效率，降低办事成本，县财政部门积极配合，将“房地一体登记”经费纳入财政预算。

（三）明确工作责任。

1. 部门职责

司法局：负责对本级需拟定的“房地一体登记”有关程序进行合法性审查。

自然资源局：负责确权登记发证工作指导培训及规划建设管理方面的工作；印制相关不动产登记发证材料和表格、受理不动产登记申请、不动产权属及地籍测量结果审核、不动产登记办理、不动产证书发放、不动产登记成果资料整理建档和不动产登记管理信息系统建设等相关工作。

公安局：负责提供有关户籍登记资料，处理“房地一体登记”工作中发生的违反治安管理行为。

财政局：负责协调解决工作经费，并对经费使用情况进行监督。

农业农村局：提供土地承包经营权发证有关资料，参与土地权属争议调处。

水利局：负责提供有关河流、水库等水域方面的资料，并协

助做好水域权属认定工作。

林业和草原局：负责做好涉及林权林地、草原草地方面的工作。

民政局：提供行政界线勘定资料，协助养老设施用地、房屋确权登记工作。

教育局：协助中小学用地、房屋确权登记工作。

卫生健康委员会：协助乡镇村医疗卫生用地房屋确权登记工作。

住房和城乡建设局：协助房屋确权登记工作。

2. 乡镇人民政府

(1) 组织乡镇、村、组干部参与“房地一体登记”，负责辖区内个人之间、个人与单位之间土地、房屋权属争议调处。

(2) 负责组织协调村、组有关人员参加土地、房屋权属调查的现场指界、确认；

(3) 配合调查队伍开展“房地一体登记”调查。

(4) 负责本行政辖区内社会稳定工作。

3. 村级组织

(1) 组织村小组召开村民大会，集中宣传农村房地一体确权登记发证的深远意义，推举村民代表协助调查队伍做好房地一体调查指界确认工作；

(2) 协助做好本村内各村民组之间的权属纠纷协调工作；

(3) 配合调查队伍开展农村房地一体调查，做好村属土地、房屋权属确认工作。

4. 村民小组

(1) 召开村民小组大会，通知各农户准时到现场指界、确权、配合房屋丈量；

(2) 协助做好组内的土地、房屋纠纷调解工作；

(3) 负责收集本组各农户户主、人口信息，土地、房屋相关权属来源资料等；

(4) 配合调查队伍做好本组农村房地一体权属确认工作。

(四) 维护社会稳定。登记过程中要以维护社会和谐稳定为前提，按照“尊重历史、保护权益、分类处理”的原则，既要依据当时历史环境下的政策规定，又要充分考虑当前实际情况，妥善处理历史遗留问题，确保社会稳定。

(五) 强化宣传。采取灵活多样的形式，通过报纸、电视、广播、网络、手机 APP 等媒体，大力宣传农村宅基地和房屋确权登记发证工作的重要意义、不动产登记法律法规政策、典型经验及做法，创造良好的舆论环境和工作氛围，提高全县对确权登记发证工作重要性的认识，调动广大农民群众积极性，争取群众的理解支持。

(六) 相关政策

1. **“房地一体登记”范围。**皮山县宅基地和集体建设用地及地上房屋等建（构）筑物。

2. **农村违法宅基地和集体建设用地问题。**对于违法宅基地和集体建设用地，应当查明土地历史使用情况和现状，对符合土地利用总体规划与村镇规划以及有关用地政策的，依法补办用地批

准手续后，进行登记发证。

3. 严格执行宅基地“一户一宅”政策。宅基地面积占用耕地每户不得超过 0.6 亩；利用荒山、荒地建房的，每户不得超过 0.8 亩。

按照不同的历史阶段对超面积的宅基地进行确权登记发证。1982 年《村镇建房用地管理条例》实施前，农村村民建房占用的宅基地，在《村镇建房用地管理条例》实施后至今未扩大用地面积的，可以按现有实际使用面积进行确权登记；1982 年《村镇建房用地管理条例》实施起至 1987 年《土地管理法》实施时止，农村村民建房占用的宅基地，超过规定的面积标准的，超过部分按当时国家和地方有关规定处理后，可以按实际使用面积进行确权登记；1987 年《土地管理法》实施后，农村村民建房占用的宅基地，超过当地规定的面积标准的，按照实际批准面积进行确权登记。其面积超过规定标准的，可在不动产登记簿记事栏内注明超过标准的面积，待以后分户建房或现有房屋拆迁、改建、翻建、政府依法实施规划重新建设时，按有关规定作出处理，并按照规定的面​​积标准重新进行确权登记。

4. 规范确认宅基地使用权主体。宅基地使用权应依法确认给本农民集体成员。非本农民集体的农民，因地质灾害防治、新农村建设、移民安置等集中迁建，在符合当地规划的前提下，经本农民集体大多数成员同意并经有批准权机关批准异地建房的，可按规定确权登记发证。已拥有一处宅基地的本农民集体成员、非本农民集体成员的农村或城镇居民，因继承房屋占用农村宅基地

的，可按规定登记发证，在《不动产权证》记事栏应注记“该权利人为本农民集体原成员住宅的合法继承人”。非农业户口居民（含华侨）原在农村合法取得的宅基地及房屋，房屋产权没有变化的，经该农民集体出具证明并公告无异议的，可依法办理土地登记，在《不动产权证》记事栏应注记“该权利人为非本农民集体成员”。

5. 没有权属来源证明的宅基地。应当查明土地历史使用情况和现状，由村委会出具证明并公告 30 天无异议，经乡镇人民政府审核，报县级人民政府审定，属于合法使用的，确定宅基地使用权。

6. 合法取得但没有规划条件的宅基地上的农房。属于《城乡规划法》（2008 年 1 月 1 日）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。严禁为“小产权房”办理不动产登记。每户建筑面积不得超过 300 平方米且建筑层数不超过三层，建筑面积超过 300 平方米或建筑层数超过三层的，只进行权籍调查，不确权登记颁证。

7. 城镇规划区范围内。取得但无规划批准手续的集体建设用地上建筑物、构筑物的，《中华人民共和国城市规划法》（1990 年 4 月 1 日）实施前建设的（以宅基地审批日期为准），在办理登记发证时可不提交房屋符合规划的相关材料。《中华人民共和国城市规划法》实施后且依法取得宅基地审批手续、规划审批手

续，应按批准面积确权登记发证；宅基地审批手续、规划审批手续不齐全的，依法进行登记，不颁发不动产权证。

城镇规划区范围以建筑特、构筑物形成时划定的规划区范围为准。

8、村委会办公室、医疗教育卫生等公益事业和公共设施用地、乡镇企业用地及其他经依法批准用于非住宅建设的集体土地。应当依法进行确权登记发证，确认集体建设用地使用权。将集体土地使用权依法确认到每个权利主体。凡依法使用集体建设用地的单位或个人应申请确权登记。

1987年《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，经所在乡镇人民政府审核后，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，经所在农民集体经济组织同意，报乡镇人民政府审核后，依法确定使用单位集体建设用地使用权。1987年《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，确定使用单位集体建设用地使用权。

对于没有权属来源证明的集体建设用地，应查明土地历史使用情况和现状，认定合法使用的，由村委会出具证明并公告30天无异议的，经乡镇人民政府审核，报县级人民政府审批，确权登记发证。

本通知有效期限为5年，由皮山县人民政府负责解释，自

2020年6月1日起施行，有效期至2025年5月31日

附件：关于成立皮山县房地一体农村宅基地和集体建设用地使用权确权登记颁证工作领导小组的通知

2020年4月30日

附件

关于成立皮山县房地一体农村宅基地 和集体建设用地使用权确权登记 颁证工作领导小组的通知

为加快推进我县农村房地一体的宅基地和集体建设用地使用权确权颁证工作，经研究成立皮山县房地一体农村宅基地和集体建设用地使用权确权登记颁证工作领导小组，领导小组成员如下：

组 长：（空缺） 县委常委、常务副县长

副组长：李卫国 财政局党组副书记、局长

阿卜杜力提普·阿卜杜卡迪尔 自然资源局党组副书记、局长

多力坤·依布拉音 住房和城乡建设局党组副书记、局长

沙塔尔·加帕尔 农业农村局党组副书记、局长

成 员：阿庆拉木·阿不都瓦伊提 教育局党组副书记、局长

杨凯洲 公安局党委委员、副局长

何克诚 县民政局党组副书记、局

长
阿不拉·艾合买提 司法局党组成员、局
长
李卫国 财政局党组副书记、局
长
吉顺胜 水利局党组副书记、局
长
买买江·库尔班 卫生健康委员会党组副书记、主任
阿不拉江·买买提 林业局党组副书记、局长

领导小组办公室设在县自然资源局，负责日常工作调度和组织协调，提出重大事项和土地权属争议处理意见。领导小组办公室人员由相关单位抽调组成。

抄送：县委、人大、政协、纪检委，各成员单位。

皮山县人民政府办公室

2020年4月30日印发

共印汉文30份