

# 桓台县人民政府办公室文件

桓政办字〔2020〕38号

---

## 桓台县人民政府办公室 关于印发《桓台县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，城区街道办事处，县政府各部门，各有关单位：

《桓台县农村房地一体不动产确权登记实施细则》已经县政府同意，现印发给你们，请认真组织实施。

桓台县人民政府办公室

2020年11月5日

（此件公开发布）

# 桓台县农村房地一体不动产权确权登记实施细则

## 第一章 总 则

第一条 为推进全县农村房地一体不动产权确权登记工作，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》，桓台县人民政府办公室《桓台县农村房地一体不动产权确权登记方案》等文件的相关规定，统一技术标准，规范工作程序，确保桓台县农村房地一体不动产权确权登记工作的顺利开展，现依据相关法律、国家标准、行业规范及技术规程要求，结合我县实际，制定本实施细则。

## 第二章 登记范围

第二条 本细则适用于我县集体土地范围内依法取得土地使用权以及依法利用宅基地建造村民住房，依法利用集体所有其他建设用地建造房屋的登记（以下统称农村房地一体登记）。

第三条 本细则所称集体建设用地和宅基地是指在土地利用总体规划和村镇建设规划控制范围内，以建筑物、构筑物占用为形式的农村村民住房、附属用房和庭院用地，不包括临时建筑、家庭农业生产用房、养殖用房、商业用房等用地。

宅基地范围内的房屋，调查主要建筑物。主要建筑物指具有合法权属来源、主要用于居住的房屋。附属设施如仓库、圈舍等

不用作权属界线但为永久建筑结构的，可在不动产权籍调查表中简要记录其相关信息，说明其位置、用途、数量等。集体建筑用地范围内的所有房屋等建（构）筑物，按《不动产权籍调查技术方案》（试行）相关规定调查。

**第四条** 使用集体所有土地开发的商品住房、城市居民非法购买农村宅基地，均不纳入本轮登记范围。

### **第三章 登记原则**

**第五条** 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“一户只能拥有一处宅基地”的规定。宅基地、集体建设用地及地上房屋未经依法批准占用耕地的，不予确权登记。

**第六条** 宅基地、集体建设用地使用权及地上房屋所有权确权登记遵循“以房屋建成正在使用的现状为基础，以村（居）委会、镇政府认定为依据”原则。

**第七条** 已分别颁发宅基地、集体建设用地使用权证书和房屋所有权证书，遵循“不变不换”的原则，原证书依然合法有效。换发不动产权证书的，原证书应收回注销。

### **第四章 申请登记主体**

**第八条** 宅基地使用权及地上房屋所有权申请确权登记发证主体原则上为本农民集体成员，“户”原则上应以公安部门户籍登记信息为准，是指具有本村常住户口，取得本集体成员资格，享受集体资产分配，履行集体成员义务的自然户。由外地转让的空挂户、挂靠户，不能认定为具有农村集体成员资源的“户”。宅基地使用权人原则上登记在户口簿的户主名下。

有下列情形之一的且经农民集体经济组织认定的，可按规定申请登记发证：

1. 非本农民集体经济组织成员，因易地扶贫搬迁、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，并办理不动产登记。

2. 非本农民集体经济组织成员（含城镇居民），因继承房屋占用宅基地的，可按规定确权登记，在不动产登记簿及证书附记栏注记“该权利人为本农民集体经济组织原成员住宅的合法继承人”。

3. 1999年《国务院办公厅关于加强土地转让管理严禁炒卖土地的通知》（国办发〔1999〕39号）印发前，回原籍村庄、集镇落户的职工、退伍军人、离（退休）干部以及回乡定居的华侨、港澳台同胞等，原在农村合法取得的宅基地，或因合法取得房屋而占用宅基地的，经公告无异议或异议不成立的，由该农民集体经济组织出具证明，可依法确权登记，在不动产登记簿及证书附记栏标记“该权利人为非本农民集体经济组织成员历史取得”。

“国办发〔1999〕39号”文件印发后，城市居民违法占用宅基地建造房屋、购买农房的，不予登记。

**第九条** 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。

**第十条** 符合宅基地申请条件的，购买本农村集体成员宅基地

及房屋的，经依法批准，应当予以确权登记。

**第十一条** 依法维护农村妇女和进城落户农民的宅基地权益。农村女性或男性一方，因婚姻离开原农村集体，在新家庭所在农村集体取得宅基地使用权并放弃原农村集体宅基地使用权的，应依法予以确权登记。离婚、丧偶后继续在本村生产生活的，与其他村民享有同等的宅基地权益，对其取得的宅基地使用权应依法确权登记；返回原籍生产生活且放弃原配偶所在地宅基地的，对其在原籍重新取得的宅基地使用权依法确权登记。农民进城落户后，其原合法取得的宅基地使用权应予以确权登记。

**第十二条** 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主体应符合下列情形之一：

1. 使用集体土地兴办镇村公益事业和公共设施的镇村办企业事业单位、农村集体经济组织、村民委员会；

2. 经该农民集体经济组织认定的，经批准依法使用集体土地兴办企业或用于非住宅经营性建设的镇村办企业事业单位和个人、联营或入股企业；

3. 相关国家试点改革政策批准的集体建设用地使用权及建筑物、构筑物所有权主体。

## **第五章 登记程序及材料**

### **第十三条 登记程序**

（一）申请。申请人本人或者其代理人应当到不动产登记机构办公场所提交申请材料并接受不动产登记机构工作人员的询问。不动产登记机构应当留存当事人到场申请的照片。

共有不动产的登记，应当由全体共有人共同申请。

（二）受理。不动产登记机构依法查验申请主体、申请材料，询问登记事项并制作询问记录。经查验或询问，对符合登记条件的应当予以受理，并录入相关信息；不符合受理条件的，不动产登记机构应当当场向申请人出具不予受理告知书；申请人提交的申请材料不全或者不符合法定形式的，不动产登记机构应当当场书面告知申请人不予受理并一次性告知需要补正的全部内容。

（三）审核。不动产登记机构应进一步审核上述受理环节是否按规定对相关事项进行了查验、询问等。同时，进一步审核申请材料，必要时应当要求申请人进一步提交佐证材料或者通过查阅不动产登记簿、不动产登记原始资料、进行实地查看或者向申请人、利害关系人、有关单位核查有关情况，做出予以登记或不予登记的明确意见。

除涉及国家秘密外，宅基地使用权及房屋所有权、集体建设用地使用权及建筑物、构筑物所有权等不动产权利的首次登记，不动产登记机构应当在记载于不动产登记簿前进行公告。公告主要包括：申请人的姓名或者名称；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。

不动产首次登记公告由不动产登记机构在其门户网站以及不动产所在地等指定场所进行，公告期不少于 15 个工作日。

（四）登簿。经审核符合登记条件的，应当将申请登记事项记载于不动产登记簿。

(五) 发证。不动产登记机构应当根据不动产登记簿，如实、准确填写并核发不动产权证书。

第十四条 申请农村房地一体不动产登记的，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) 权属来源材料，主要包括：

1. 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；

2. 市、县政府或者有关行政主管部门的批准文件、处理决定；

3. 市、县政府或者国土资源行政主管部门的调解书；

4. 人民法院生效的判决、裁定或者调解书；

5. 当事人之间依法达成的协议；

6. 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；

7. 法律、法规等规定的其他文件等。

(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) 其他必要材料。

第十五条 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委会并出具证明，经乡（镇）人民政府审核批准，属于合法使用的，予以确权登记。

**第十六条** 对于没有权属来源的集体建设用地，应当查明土地历史使用情况和现状，认定属于合法使用的，经所在农民集体同意，并公告 30 天无异议，经镇人民政府审核，报县级人民政府批准，予以确权登记。

镇企业使用权主体发生变更，但变更后的主体仍符合法律法规规定的，可予以确权登记；变更后使用权主体不符合法律法规规定的，只调查不登记。

镇企业不按照批准用途使用土地，或因撤销、迁移等原因停止使用的集体土地，应收回土地使用权，只调查不予登记。镇企业用地多占少用、占而不用，其长期闲置部分，应退还农民集体，只调查不予确权登记。

因企业兼并、破产等原因致使集体建设用地使用权建筑物、构筑物所有权发生转移的，申请人应当持相关协议及有关部门的批准文件等相关材料，申请不动产转移登记。

**第十七条** 对房屋已建设竣工使用而无建设规划手续的，2008 年 1 月 1 日《中华人民共和国城乡规划法》实施之前建房的，可不提供房屋符合规划和建设的相关材料；2008 年 1 月 1 日《中华人民共和国城乡规划法》实施后至 2018 年 1 月 1 日《山东省乡村建设规划许可管理办法》实施前建房的，经所在农村集体（村委会）初审并公示 15 日无异议的，可不提供房屋符合规划和建设



的相关材料，2018年1月1日《山东省乡村建设规划许可管理办法》实施之后建房的，应提供县级城乡规划主管部门或其委托的镇（街道）出具的规划许可手续。

**第十八条** 对房屋已建设竣工使用而无安全质量鉴定资料的，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，农村集体成员利用宅基地自建房屋，由权利人提交房屋质量问题具结书。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，农村集体成员个人自建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县级以上住房城乡建设部门出具的工程竣工验收备案证明。对房屋建设未竣工或不符合安全质量要求的，只登记宅基地使用权，并在权籍调查和不动产权利证书附记栏中注记有关房屋信息。

## 第六章 其他

**第十九条** “农村村民一户只能拥有一处宅基地，其宅基地的面积不得超过省、自治区、直辖市规定的标准。农村村民出卖、出租住房后，再申请宅基地的不予批准”。对“一户一宅”之外的宅基地，除以下情况外，只调查记录情况暂不确权登记：

1. 已拥有一处宅基地，因继承造成“一户多宅”的，经所在地的农村集体（村委会）确认并公开无异议后，出具公证材料，依法予以办理第二处宅基地确权登记，在不动产登记簿和不动产

权利证书的附件栏注记“该权利人为本村集体原成员住宅的合法继承人，此宗为第二处宅基地”。

2. 已拥有一处宅基地，因司法判决等方式取得房屋所有权而获得宅基地使用权的，可凭法律文书办理确权登记，在不动产登记簿和不动产权利证书的附件栏注记“该权利人为宅基地使用权以司法判决方式取得，此宗为第二处宅基地”。

**第二十条** 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：

1. 市、县、乡（镇）政府关于宅基地使用的批准文件、处理决定；

2. 市、县有关行政部门关于宅基地使用的批准文件、处理决定；

3. 乡（镇）政府关于宅基地翻建的批准文件；

**第二十一条** 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。以后分户建房或现有房屋拆迁、改建、翻建或政府依法实施规划重新建设时，按当时政府规定的面积标准重新确定使用权，其超过部分退还集体。

**第二十二条** 空闲或房屋坍塌、拆除两年以上未恢复使用的宅基地，不予确权登记。

第二十三条 独立厕所、猪圈、牛栏、晒谷场等生活附属设施，现状通道、道路、排水沟等属公共设施，均不得纳入各户不动产登记范围。

第二十四条 对乱占耕地建房、违反生态保护红线管控要求建房、城镇居民非法购买宅基地、小产权房等，不得办理登记，不得通过登记将违法用地合法化。

#### 第二十五条 暂缓确权登记的情形

1. 房屋所有权或土地使用权有争议，尚未解决的；
2. 不能如期提供完整齐全证件、证明文件及资料的；
3. 无主房屋，应依照法律规定的程序处理的；
4. 土地、房屋权利被司法机关、行政机关依法查封等形式限制的；
5. 法律、法规规定的其他应当暂缓登记的。

#### 第二十六条 不予确权登记的情形

1. 1999年1月1日《土地管理法》修订实施后，非农业户口居民（含华侨）在集体土地上新建或购买的房屋及宅基地不予确权登记；
2. 除继承外，一户村民拥有一宗以上的宅基地且合计面积超过面积标准的部分；
3. 农村集体成员家庭将房屋出售、出租后再建造的房屋；
4. 农村集体成员批准新建住房后，应拆未拆或应退未退的；
5. 农村集体成员建房未经批准或超过批准面积，未经处理、补办审批手续的宅基地及房屋；

6. 在农村集体成员建房审批中隐瞒的旧宅基地;
7. 跨农村集体购买的宅基地及房屋;
8. 国家已征用土地或实施规划须拆除范围内的;
9. 临时建筑;
10. 以兴办镇村公共设施、公益事业和镇村企业为名, 非法占用(租用)农村集体土地进行非农建设的;
11. 法律、法规、规章和政策规定不予登记的其他情形。

## 第七章 附 则

第二十七条 村改社区的不动产登记参照本细则执行。

第二十八条 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。

第二十九条 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县自然资源局(县不动产登记中心)。

第三十条 本细则由县自然资源局负责解释。

第三十一条 本细则自 2020 年 12 月 5 日起施行, 有效期 2025 年 12 月 5 日。

---

抄送: 县委各部门, 人大常委会办公室, 县政协办公室, 县监委,  
县法院, 县检察院。

---

桓台县人民政府办公室

2020 年 11 月 6 日印发

---