

铜陵市义安区人民政府办公室关于印发铜陵市 房地一体农村宅基地和集体建设用地使用权 确权登记颁证工作实施方案的通知

办〔2020〕63号

各乡镇人民政府，新桥办事处，区政府各部门，各有关单位：

现将《铜陵市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实施方案》印发给你们，请结合各自职能和工作安排，认真组织实施。

铜陵市义安区人民政府办公室

2020年9月22日

铜陵市义安区房地一体农村宅基地和 集体建设用地使用权确权登记 颁证工作实施方案

根据《安徽省自然资源厅 财政厅 住房和城乡建设厅 农业农村厅关于进一步推进全省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的通知》（自然资〔2019〕212号）等有关文件精神,加快推进我区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（以下简称“房地一体”农村不动产登记发证工作），有效保障农民合法财产权益，结合我区实际，特制定本方案。

一、指导思想

以习近平新时代中国特色社会主义思想为指导，深入学习贯彻党的十九大精神，全面贯彻落实国家、省关于房地一体农村集体建设用地和宅基地使用权确权登记颁证工作的部署和要求，坚持积极推进、稳妥把握，统筹兼顾、科学安排，分类处理、因地制宜的原则，加大宣传力度，努力营造全社会共同关注、支持和参与我区房地一体农村集体建设用地和宅基地使用权确权登记颁证工作的良好氛围。加快建立和实施我区房地一体农村集体建设用地和宅基地使用权确权登记颁证工作，构建权界清晰、有序

对接、权责一致、运转高效、法治保障、覆盖城乡的房地一体不动产统一登记体系，切实维护好农民合法财产权益，促进农业农村各项改革深入推进，为全区经济社会平稳健康发展，加强集体土地管理及推进集体土地制度改革提供保障。

二、基本原则

按照国家和省工作部署，依据国家、省有关技术规定，在原有宅基地和集体建设用地使用权确权调查基础上，全面查清我区农村范围内的宅基地和集体建设用地及其地上房屋等建筑物、构筑物的基本情况，建立义安区“房地一体”数据库，实现与不动产登记信息系统的对接，推动全区数据成果互通共享，为逐步建立产权明晰、流转顺利、分配合理、严格规范的农村集体土地产权制度和深化农村土地使用制度改革提供依据。

（一）依法依规，稳步推进。按照不动产统一登记制度建设和宅基地制度改革的要求统筹兼顾，依据相关法律法规，稳步推进集体建设用地和宅基地土地使用权等集体建设地上的建筑物、构筑物确权登记发证工作，避免重复投入。

（二）科学调查，依法登记。以“权属合法、界址清楚、面积准确”为原则，依据相关技术规定的要求，运用现代化科学技术，查清农村宅基地和集体建设地上的每一宗土地和房屋的权属、界址、面积和用途等，形成完善的地籍和房屋调查成果，为房地一体的农村集体土地使用权确权登记颁证提供真实依据，并

在此基础上，严格按照土地登记规定的内容、程序和要求，依法办理相关确权登记手续。坚持农村违法宅基地和集体建设用地必须依法补办用地批准手续后，方可进行确权登记颁证。

（三）突出重点，依规办理。把未确权登记的宅基地和集体建设用地作为工作重点，按照权籍调查、登记情况进行分类处置，做到重点突出，依据规定的内容、程序和要求，依法办理登记发证手续。

（四）便民利民，维护稳定。以便民、利民、护民为前提，以为基层服务、为群众服务、不增加农民负担为原则，建立和完善配套服务平台和办事流程，提高行政效率，降低行政成本。充分发挥基层群众自治组织和农村集体经济组织的作用，建立健全农村土地权属纠纷调处工作机制，切实保障群众的合法权益，维护社会稳定。

三、工作任务

（一）科学开展农村房屋调查。科学确定调查方法，充分利用已有工作成果，避免重复投入，制定和印发《铜陵市义安区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方案》，组织开展农村宅基地和集体建设用地房地一体权属调查工作，全面查清农村集体建设用地每一宗土地范围内建筑物、构筑物的位置、面积、权属等基本情况，实现农村房、地一体的统一管理，为不动产统一登记奠定基础。

（二）依法推进地籍调查成果权属审核。严格按照“两权”调查和《地籍调查规程》、《不动产登记暂行条例》及其实施细则、《不动产登记操作规范（试行）》等法规和土地确权政策要求，做到“权属合法、界址清楚、面积准确”，由乡（镇）和村委会依据相关法律法规共同开展土地权属来源审核，严格执行宅基地“一户一宅”、面积标准等政策，形成完整的宅基地、集体建设用地地籍调查成果，为农村集体土地确权登记发证提供依据。

（三）规范农村房地一体确权登记发证。依据有关法律法规和政策，规范确认宅基地使用权主体及其登记发证面积。本着尊重历史、注重现实的原则，对农村公益事业、公共设施及其他集体建设用地依法进行确权登记发证。

（四）建立农村地籍调查数据库及信息管理系统。在农村地籍调查登记发证数据库的基础上，继续推进农村集体土地登记信息化数据库建设，建立集图形、属性、电子档案为一体的集体建设用地使用权和宅基地使用权、房屋调查数据库和管理系统，实现确权登记发证成果的信息化管理。

（五）有序颁发农村宅基地和房屋不动产权证。按照《不动产登记暂行条例》、《不动产登记暂行条例实施细则》的规定，对符合条件的不动产单元按照法定程序审查颁发不动产权证书，有序颁发农村宅基地和房屋不动产权证，满足群众需求。

四、实施步骤和进度安排

（一）准备阶段（2020 年 8 月 31 日前）

根据国家有关调查规程、标准和不动产统一登记相关要求，制定工作方案，明确目标任务，加大宣传力度，营造良好氛围。

（二）实施阶段（2020 年 9 月 1 日-2020 年 11 月 20 日）

1. 地籍权属复核及不动产调查测量

房屋调查。进一步调查核实集体土地使用权调查成果资料，以已有地籍图作为本次农村房屋测量的工作底图，在核实各宗地权属、界址的同时，调查宗地内房屋的产权人、使用人、用途、产权性质、产别、建筑结构、建成年份、层数、建筑面积、占地面积、墙体归属、权源及产权纠纷等。实地丈量房屋边长并计算房屋面积，绘制不小于 1:500 比例尺的草图。对个别因新建或改扩建引起界址发生变化的宗地进行补充测量。现场填写地籍调查表和房屋基本信息调查表，确保每一幢房屋信息齐全、边长准确。

2. 调查成果质量审核

成立由具有土地、房屋登记资格的调查人组成质量抽查检查组，对调查结果和权属进行审查（主要审查权属来源是否合法、界址是否清楚、面积是否准确、资料是否齐全等），提出初审意见。

对初审意见进行审核，提出审核意见并书面通知申请者。如无异议，予以公告；如有异议进行复查的，将复查结果标注在审批审核意见栏内。

经权籍调查符合发证要求的，予以公告。公告内容包括：土地所有者、使用者（宅基地、集体建设用地）的名称、地址、权属性质、面积、座落，宗地范围内建筑物、构筑物的权利人、坐落、项目名称、房屋性质、构（建）筑物类型、构（建）筑物数量或者面积、共有情况、规划用途、实际用途、产权来源、共有情况、幢号、总套数、总层数、所在层次、建筑结构、建成年份等内容及他项权利者提出异议的期限、方式和受理机关，其他事项。公告时间为 15 天，公告期内无异议的，给予注册登记发证。

3. 数据录入建库

将本次调查测量完善后的房屋属性，按不动产登记信息平台要求的格式逐宗地录入。将全区农村权籍调查成果全部纳入不动产登记信息平台管理，确保外业测量精准无误、图件清晰，数据库功能齐全、运行正常，确保图、数、实地一致。

（三）检查验收阶段（2020 年 11 月 21 日-12 月 10 日）

采用“区级自查、市级检查验收、省级抽验”方法进行。铜陵市自然资源和规划局（林业局）义安区分局会同住建等部门进行自查和初验，检查率要达到 100%，做好各项检查记录和整改记录，于 2020 年 11 月底前全面完成自查整改，形成自查整改报告，申请市自然资源和规划局检查验收。最终提交省级抽验。

（四）整理归档阶段（2020 年 12 月 11 日-12 月 30 日）

全区农村房地一体确权登记发证工作经上级部门审查确认后，作业单位应以宗地为单位，按照统一的不动产权籍调查表、不动产测量报告和不动产权籍图等成果样式，形成不动产单元调查成果，提交纸质成果和相应的电子数据。铜陵市自然资源和规划局（林业局）义安区分局按照档案管理要求进行整理、立卷、组卷、编目和归档。

五、保障措施

（一）加强组织领导。为扎实推进房地一体农村集体建设用地和宅基地使用权确权登记颁证工作有序开展，取得实效，经区人民政府研究，决定成立义安区房地一体农村集体建设用地和宅基地使用权确权登记颁证工作领导小组，领导小组下设办公室

（二）细化工作职责。在区政府统一领导下，由铜陵市自然资源和规划局（林业局）义安区分局发挥牵头作用，摸清需求和确定调查方法，测算工作经费，拟定确权登记颁证工作实施方案，组织招标选择作业单位，做好人员培训，指导开展确权登记颁证工作；区财政负责落实义安区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经费；区住建、农业农村局等部门按照职责分工配合做好确权登记颁证工作；各乡镇、村需要抽调专人全程参与、负责组织现场调查指界和签字确认，确保公证顺利进行。

（三）强化监督核查。建立健全工作进度报告和通报制度。每月 15 日前将当月工作进展情况报送至区领导小组办公室。区领导小组将不定期组织开展工作督查，对组织不力、配合不到位、调查成果不达标、工作进展缓慢等情形通报批评并严肃追究有关人员责任。

六、工作要求

（一）统一思想认识。农村房地一体化确权登记颁证工作切实关系到每个农户的自身利益，各级各有关部门要高度重视，增强政治意识、大局意识和责任意识，将房地一体农村集体建设用地和宅基地使用权确权登记颁证工作纳入工作重点，摆在突出位置，列入重要议事日程，确保房地一体农村集体建设用地和宅基地使用权确权登记颁证工作顺利推进。

（二）强化协调配合。各级各有关部门要以大局为重，认真履行工作职责，加强协调配合，按照相关部署和要求，及时处置工作中出现的困难和问题，确保工作的稳定性和连续性。

（三）完成成果上报。要同步建立权籍调查成果数据库，在现有的不动产登记信息平台中办理农村宅基地、集体建设用地使用权和房屋、建筑物、构筑物所有权登记，做好权籍调查和登记发证成果数据上报，建立成果信息动态更新机制，实现登记发证成果的数字化管理和信息化应用。