



关于印发《随州市加快推进农村“房地一体” 确权登记颁证工作的意见》的通知

(随自然资规发〔2019〕15号)

各县、市、区自然资源和规划局、各直属分局：

现将《随州市加快推进农村“房地一体”确权登记颁证工作的意见》印发给你们，请结合实际，抓好落实。

随州市自然资源和规划局

2019年10月21日



随州市加快推进农村“房地一体”确权登记颁证工作的 意见

为深化农村制度改革，扎实推进农村宅基地、集体建设用地和农村房屋、建筑物、构筑物所有权的登记(以下简称“房地一体”)发证工作，依据 2018 年中央一号文件《中共中央国务院关于实施乡村振兴战略的意见》、2019 年中央一号文件《中共中央国务院关于坚持农业农村优先发展做好“三农”工作的若干意见》、《自然资源确权登记局关于进一步做好农村不动产确权登记工作的通知》(自然资登记函[2019]6 号)和《市人民政府办公室关于加快推进农村宅基地和集体建设用地使用权及地上房屋确权登记工作的实施意见》(随政办函[2017]30 号)文件精神，结合我市工作实际，制定本意见。

一、工作任务

2019 年 12 月底前完成 50%的发证工作量，2020 年 12 月底前基本完成市本级和各县(市)区的“房地一体”确权登记发证工作，初步建成覆盖城乡一体的网络数据库和房地一体的不动产登记体系，最终形成产权清晰、权能明确、权益保障、流转顺畅、分配合理的农村集体土地产权制度，提高我市自然资源管理水平。



二、工作流程

本次“房地一体”确权登记采取总登记法，实行台账式审批。各级自然资源和规划管理机关建立相应审批台账，审批台账上要明确准予登记名单、不予登记名单和暂缓登记名单；各地不动产登记机构要严格按审批台账准予登记名单登簿、缮证；同时，以移动办公的形式，建立流动服务站，将不动产登记服务延伸至基层，方便群众，全面开展确权登记工作。

第一步：比对套合，清理核查。以村（社区）为单位，进行“农村两权登记”调查自然湾成果套合“二次土地调查”203图斑范围比对工作，通过技术手段确定203图斑范围内的宗地；对203图斑范围以外的宗地及地上房屋重点核查甄别，清理出不符合登记条件的宗地和房屋，初步形成准予登记名单、不予登记名单和暂缓登记名单。

第二步：建立台账，逐级审批。结合比对套合、清理核查形成的准予登记名单、不予登记名单和暂缓登记名单，以村（社区）为单位编制村级农村宅基地、集体建设用地土地审批台帐和农村宅基地、集体建设用地地上建筑物审批台帐。土地审批台帐由村（社区）、乡镇（办事处）国土资源所、乡镇政府（办事处）进行审核、审批；房屋审批台账由村（社区）和乡镇政府（办事处）



审核、审批，并签字盖章予以确认。

第三步：预先核查，关联数据。按照审批台账所列名单，对所在村（社区）的不动产登记情况进行核实。主要核实不动产查封、抵押等相关限制情况。同时，将单机版图形库、调查形成资料的电子扫描件及审批台账电子扫描件并入不动产数据库，预建楼盘信息，做好落宗，实现图形与楼盘挂接。

第四步：复核登簿发证。按照调查收集的权利申请人身份证、户口簿和相关的土地、房屋权属证明文件进行登记，同时将上述信息与图形、楼盘等进行关联，完善户信息。登记流程按照复审、登簿、缮证三个步骤完成。

三、问题处理

1、申请人与土地房屋权属证明文件一致，资料完整的直接确权登记；

2、无权属来源的宅基地和超权源的宅基地，按照台账式审批准予登记名单，资料收集完整后予以登记；

3、非法占用基本农田建设的房屋、一户多宅、非本集体经济组织成员建造或购买的房屋、不符合城镇（乡村）建设规划的房屋（含小产权房）不予登记。

4、不动产权属有争议的，政府发布拆迁公告准备拆迁的，



房屋在建的暂缓登记。

5、申请人与土地房屋权属证明文件不一致的，但同属家庭成员的（以户口簿为准），直接办理登记，登记簿记载为家庭成员共有。

6、申请人为被赠与人的，土地房屋权属来源证明材料为赠与人的，由村（社区）出具亲属关系证明和唯一宅基地证明，被赠人与赠与人签定赠与协议后，由被赠与人申请办理登记。

7、土地房屋原权利人已去逝的，由继承人申请办理登记的，能够查清有继承权亲属关系的，且能够到现场签署声明的，由村（社区）出具亲属关系证明，其他继承人到现场签署放弃继承权声明书，由指定继承人申请办理登记；其他情况可公证后再申请办理登记。

8、申请人在调查后转让宅基地且房屋为新权利人建造的，经核实后，由村（社区）出具房屋转让证明，新的权利人持转让协议书，身份证、户口簿、土地房屋证明文件进行登记。

9、申请人在调查后发生变更的，先登记在原权利人名下，待取得不动产权证书后再办理变更登记。

10、申请人已申请危房改造的不予登记房屋。

11、申请人房屋已坍塌，拆除两年以上未恢复使用宅基地的，



不予登记；有土地权属来源，房屋坍塌、拆除未满两年的，需恢复使用宅基地的，由村（社区）出具意见后，予以登记宅基地土地使用权。

四、组织保障

1、加强组织领导。各地、相关单位要成立“房地一体”登记颁证工作领导小组，负责确权登记颁证工作的组织实施；同时要相应成立“房地一体”登记颁证工作专班，专门负责确权登记颁证工作日常业务的开展。

2、明确管理机关和登记机构的责任分工。各级自然资源和规划管理机关负责“房地一体”确权登记中土地、房屋的台账式审批工作和乡（镇）、村（社区）协调工作。各级不动产登记机构负责“房地一体”调查资料的补录、形式审查、登簿、缮证、颁证工作。

本通知自下发之日起执行，有效期5年。