

# 南昌市东湖区人民政府办公室文件

东府办发〔2020〕124号

## 东湖区人民政府办公室 关于印发《东湖区加快推进农村房地一体确权 登记发证工作实施方案》的通知

扬子洲镇、贤士湖管理处、区直各有关单位：

《东湖区加快推进农村房地一体确权登记发证工作实施方案》已经区政府研究同意，现印发给你们，请认真遵照执行。



# 东湖区加快推进农村房地一体确权登记发证 工作实施方案

为贯彻落实省委、省政府关于 2020 年全省基本完成农村房地一体确权登记发证工作的要求，配合南昌市不动产登记局进一步加快推进全区农村房地一体确权登记发证工作，根据《土地管理法》、《物权法》、《不动产登记暂行条例》及《不动产登记暂行条例实施细则》等有关法律法规和省、市相关工作要求，结合工作实际，特制定本实施方案。

## 一、目标任务

开展农村房地一体确权登记发证工作是党中央、国务院作出的重大决策部署，全区要站在深化农村土地制度改革，促进城乡统筹发展，保护农民财产权益的高度做好这项工作。在严格执行“一户一宅”、宅基地、房屋面积标准等政策的基础上，采用“总调查总登记”和“依申请登记”两种工作模式，依照当事人申请的原则，以合法取得为依据，以镇、管理处、村民委员会、村民小组认定为依托，先行分步骤在全区范围内开展农村宅基地和地上房屋的调查确权登记发证工作。一是力争 2020 年底前全区登记发证率达到 90%以上，并顺利完成登记发证省级验收工作；二是建立健全全区农村不动产登记数据库，实现农村不动产登记数据汇交；三是基本实现“应登尽登”、“应发尽发”，将农村不动产纳入不动产登记日常业务，基本实现我区不动产登记城乡全覆

盖，切实保障广大农民群众的合法权益。

## **二、工作原则**

- (一) 权属合法，面积准确，尊重历史；
- (二) 依法依规，先易后难，分步实施；
- (三) 有序推进，应登尽登，应发尽发；
- (四) 便民利民，依申请登记。

## **三、职责分工**

### **(一) 加强组织领导**

我区农村房地一体确权登记发证工作由区政府统一领导，镇政府和管理处是本辖区农村房地一体确权登记发证工作的责任主体，要把该项工作作为改革重点工作推进，要分级成立以镇、村分管领导为组长的工作领导小组，安排专人负责，倒排时间，制定详细工作计划。要切实加强组织领导，做好宣传发动、组织实施和督促检查等工作。镇、村、组在房地一体调查中的作用极为重要、不可或缺，镇主要领导要亲自抓，并组织足够数量的村组干部参与配合调查和登记工作，绝不能因配合不力影响进度。自然资源部门要切实当好政府参谋，履行牵头职责，配合市不动产登记局具体组织实施好确权登记发证工作。

### **(二) 明确职责分工**

#### **1. 镇、管理处、村民委员会、村民小组及有关基层职能部门工作职责**

镇、管理处负责本辖区内农村房地一体确权登记发证工作的

具体实施。镇、村民委员会、村民小组分级负责认定房屋建设年限，收集宅基地及房屋权属来源材料；负责分级认定申请登记人是否符合全区“一户一宅”政策规定；负责分级确认申请登记人户籍及身份信息；负责分级协调处理农村房地一体确权登记发证过程中，因权属确认而引发的农村家庭分家析产、婚姻变化问题及矛盾纠纷等，并在解决之后出具确认权属的法律文书；负责分级对无权属来源的农房进行认定并补充公告；负责在审核表上签字盖章予以三级认定。

## **2. 区农村集体土地确权登记发证工作领导小组办公室（区自然资源分局）工作职责**

区农村集体土地确权登记发证工作领导小组办公室（区自然资源分局）负责督促作业技术单位保质保量及时完成全区农村房地一体确权登记发证所需的测绘、权籍调查等基础数据成果及技术服务工作；负责督促作业技术单位和镇、村完成调查成果公示；负责督促村小组、村委会、镇进行三级认定；负责核对权籍调查成果和农村房地一体确权登记发证成果数据，配合市不动产登记中心搜集农村房地一体确权登记发证申报材料，报市不动产登记中心进行确权登记发证。

## **3. 技术单位工作职责**

技术单位负责全区农村房地一体测绘成果、权籍调查成果及确权登记技术服务工作，对全区农村房地一体登记发证数据成果质量负总责；镇、管理处派驻 3 名以上技术人员对农村房地一体

的测绘、权籍调查成果核验，配合做好辖区内农村房地一体确权登记发证工作；及时准确向南昌市不动产登记中心提供登记必备成果资料（含纸质版和电子版），资料不全的要及时收集补充，数据不准的要重新实地复核，涉及宅基地及房屋调查信息不完整及存在遗漏的要及时进行补测，保持调查成果的现势性。建立健全全区农村房地一体登记数据库，实现农村房地一体登记数据汇交。

#### **四、明确政策**

##### **（一）严格实行“一户一宅”政策**

1. 本农村集体成员以户为单位进行确权登记，一个户籍号为一户，户籍的认定以公安部门的户籍信息为准，一户只能依法登记一处宅基地（继承除外）；

2. 登记发证的权利人以户籍登记信息中户主为代表；

3. 对于一户多宅的（继承除外），只对一处经认定的宅基地依法进行登记发证，对有合法批准建房手续的优先认定，其余的只进行调查统计，不予登记发证。

##### **（二）严格执行宅基地面积标准**

面积标准按照《江西省实施〈中华人民共和国土地管理法〉办法》第四十一条规定执行，即每户占地面积不得超过120平方米，房屋建筑面积均不得超过350平方米。

超过规定面积的，在登记办证时按下列情况处理：

1. 宅基地占地面积认定：占用农用地建设的，每户占地面积

不得超过 120 平方米，占用原有宅基地或村内空闲地的，每户占地面积不得超过 180 平方米，占用荒山、荒坡、荒地的，每户占地面积不得超过 240 平方米；

2. 房屋建筑面积认定：房屋建筑面积均不得超过 350 平方米，建筑层数不得超过三层。

### **（三）分阶段、分类型对登记面积予以认定**

1. 1982 年《村镇建房用地管理条例》实施前，农村集体成员建房占用的宅基地，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。

2. 1982 年《村镇建房用地管理条例》实施起至 1987 年 1 月 1 日《土地管理法》实施时止，农村集体成员建房占用的宅基地，至今未扩大用地面积的，经用地所在村民小组、村委会、镇人民政府同意并出具证明材料，按现有实际使用面积登记。

3. 1987 年《土地管理法》实施后，农村集体成员建房占用的宅基地，超过当地规定面积标准的，按照实际批准面积进行确权登记。其面积超过规定标准的，可在不动产登记簿和不动产权利证书附记栏内注明超过标准的面积。

4. 1999 年 1 月 1 日《土地管理法》修订实施前，非农村集体成员（含华侨）原在农村合法取得的宅基地，应予确权登记，在登记簿和权属证书的附记栏注记“该权利人为非本农村集体成员”；1999 年 1 月 1 日《土地管理法》修订实施后，城镇居民在农村违法建造和购买的住宅及宅基地不予确权登记。

## **五、具体实施**

为确保全区在 2020 年底前农村房地一体不动产权证登记发证率达到 90%以上，镇、管理处、村民委员会、村民小组及自然资源部门要尽快做好登记前各项准备工作，实现符合登记发证条件的“应登尽登、应发尽发”。

### **（一）工作流程**

为提高办事效率，减少农村群众“多头跑、跑多头”的实际困难，对辖区内符合登记条件的村民以村、组为单位，由镇、管理处负责审核收集申请材料，由区自然资源分局会同作业单位对申请材料再次核对并交予市不动产登记中心，由市不动产登记中心进行拟登记公示后，上报审核发证。

### **（二）分步实施，先易后难**

1. 优先登记类型：对土地权属来源材料齐全、符合“一户一宅”政策、无权属争议的，以及已审批、已登记发证的宅基地、农房，经核实，补充完善房屋信息后，优先纳入不动产登记平台，颁发房地一体不动产权证；

2. 一般登记类型：对权属来源不齐、集体经济组织成员难以认定、分户条件难以把握、存在继承、离婚析产等情况的，需经集体经济组织两级确认并公告无异议，报市不动产登记局审核批准后，依法进行登记发证。

### **（三）补充信息，完善资料**

只有符合不动产登记要求，资料齐全的情况下，才能“应登

尽登、应发尽发”。镇、管理处、村民委员会、村民小组要切实配合技术单位加紧收集完善农户登记所需各项资料。

## **六、工作要求**

### **(一) 切实增强惠民意识**

镇、管理处、区直各有关部门要切实提高政治站位，坚持“以人民为中心”的发展思想，站在讲政治、讲大局、讲担当高度，认真贯彻落实国家、省、市、区有关工作部署和安排。要坚持便民利民，完善优化登记流程，加快全区农村房地一体确权登记发证，推进党中央、省委、省政府决策部署落到实处，增强广大人民群众的获得感、幸福感、安全感。

### **(二) 严格落实工作纪律**

镇、管理处、村、组负责对本行政区域范围内农村房地一体调查情况摸底，在严格执行宅基地“一户一宅”、面积标准等政策基础上，因地制宜、积极稳妥化解历史遗留问题，针对“一户一宅”之外的宅基地、缺失土地权属来源材料、超批准占地、非本村农民集体成员等问题，严格按照法律法规和政策规定开展集体土地确权和登记规范化建设，严禁利用职权弄虚作假登记，严禁违法用地违章建筑未经依法处理进行确权登记发证，严禁将房地一体确权登记发证与“两违”整治等其他无关工作进行捆绑，存在与工作进行捆绑的要立即与之割离。涉及违纪违法的，将移送相关部门严肃处理。

### **(三) 坚决杜绝“搭车收费”**



全区的农村房地一体确权登记发证工作经费已由区财政保障，各有关单位不得以任何名义向农民群众收取任何费用。坚决制止房地一体确权登记发证“搭车收费”，严禁在房地一体确权登记发证工作中以任何名义违规收费或为“搭车收费”提供便利。

#### **（四）加大政策宣传力度**

要充分利用宣传媒介，通过报纸、电视、广播、网络、微信、宣传册等宣传手段，广泛宣传农村房地一体确权登记发证工作的重要意义、工作目标和法律政策，争取广大民众和社会各界的理解支持，同时创造良好的舆论环境和工作氛围。

#### **七、其他事项**

本方案如与中央、省、市后期出台相关政策有出入的，按上级政策执行。

附件：

1. 南昌市农村宅基地使用权和房屋所有权确认申请审核表
2. 不动产登记申请表

附件 1:

南昌市农村宅基地使用权和房屋所有权确认申请审核表

权利人	户籍号	身份证号码				电话	
调查编号		是否 户主		是否 共有		建设年限	
乡镇村							
具体情况	本农民集体经 济组织成员	一户一宅确认登记 <input type="checkbox"/>					
		继承 <input type="checkbox"/>					
		只调查不登记 <input type="checkbox"/>					
	非本农民集体 经济组织成员	继承 <input type="checkbox"/> ;					
		1999年前合法取得 <input type="checkbox"/> ;					
		地灾、拆迁安置等其他情况 <input type="checkbox"/> 只调查不登记 <input type="checkbox"/>					
权属来源情况	有权属来源资料的, 提供原件登记 <input type="checkbox"/>						
	无权属来源资料的, 提供经村委会公示无异议材料登记 <input type="checkbox"/>						
宗地四至范围	东			南			
	西			北			
<p>承诺:</p> <p>以上内容如实填写, 如与事实不符, 本人愿意承担相关的责任后果。</p> <p style="text-align: right;">本人签字(按印):</p>							
村委会意见	村小组意见:			村委会意见:			
	经办人:			审核人:			
			(公章)				
年 月 日			年 月 日				
乡(镇)人民政府意见	经办人:			审核人:			
				(公章)			
年 月 日			年 月 日				

附件 2:

## 不动产登记申请表

单位: 平方米 公顷 (亩)、万元

申请 登记 事由	<input type="checkbox"/> 土地所有权 <input type="checkbox"/> 国有建设用地使用权 <input type="checkbox"/> 宅基地使用权 <input type="checkbox"/> 集体建设用地使用权 <input type="checkbox"/> 土地承包经营权 <input type="checkbox"/> 林地使用权 <input type="checkbox"/> 房屋所有权 <input type="checkbox"/> 构筑物所有权 <input type="checkbox"/> 森林、林木所有权 <input type="checkbox"/> 森林、林木使用权 <input type="checkbox"/> 抵押权 <input type="checkbox"/> 地役权 <input type="checkbox"/> 其他_____			
	<input type="checkbox"/> 首次登记 ( <input type="checkbox"/> 总登记 <input type="checkbox"/> 初始登记) <input type="checkbox"/> 转移登记 <input type="checkbox"/> 变更登记 <input type="checkbox"/> 注销登记 <input type="checkbox"/> 更正登记 <input type="checkbox"/> 异议登记 <input type="checkbox"/> 预告登记 <input type="checkbox"/> 查封登记 <input type="checkbox"/> 其他_____			
申请人 情况	<b>登 记 申 请 人</b>			
	权利人姓名 (名称)			
	身份证件种类		证件号	
	通讯地址			邮 编
	法定代表人或负责人		联系电话	
	代理人姓名		联系电话	
	代理机构名称			
	<b>登 记 申 请 人</b>			
	义务人姓名 (名称)			
	身份证件种类		证件号	
	通讯地址			邮 编
	法定代表人或负责人		联系电话	
	代理人姓名		联系电话	
	代理机构名称			
不动 产 情 况	坐 落			
	不动产单元号		不动产类型	
	面 积		用 途	
	构筑物类型		林 种	
	原不动产权证书号			

抵押情况	被担保债权数额 (最高债权数额)		债务履行期限 (债权确定期间)	
	在建建筑物抵押范围			
地役权情况	需役地坐落			
	需役地不动产单元号			
登记原因及证明	登记原因			
	登记原因 证明文件			
申请证书版式	<input type="checkbox"/> 单一版 <input type="checkbox"/> 集成版		申请分别持证	<input type="checkbox"/> 是 <input type="checkbox"/> 否
<p><b>本申请人对填写的上述内容及提交的申请材料的真实性负责。</b></p> <p><b>如有不实，申请人愿承担法律责任。</b></p>				
申请人（签章）：		申请人（签章）：		
代理人（签章）：		代理人（签章）：		
年 月 日		年 月 日		
备注				

东湖区人民政府办公室

2020年7月14日印发