

各区人民政府，市政府各部门、各直属机构：

《广州市“房地一体”农村宅基地和集体建设用地确权登记发证工作方案》已经市人民政府同意，现印发给你们，请结合实际认真贯彻执行。执行过程中遇到的问题，请向市规划和自然资源局反馈。

广州市规划和自然资源局

2020年5月14日

广州市“房地一体”农村宅基地和集体建设用地确权登记发证工作方案

为加快推进广州市“房地一体”农村宅基地和集体建设用地确权登记发证（以下简称“房地一体”确权登记发证）工作，确保2020年底前基本完成“房地一体”确权登记发证任务，保障农民合法财产权益，促进乡村振兴战略实施，维护农村社会和谐稳定，结合我市实际，特制定本方案。

一、目标任务

以“总登记”方式重点对未确权登记的符合登记发证条件的农村宅基地、集体建设用地使用权及地上房屋所有权进行统一确

权登记并颁发不动产权证书，确保 2020 年底基本完成“房地一体”确权登记发证工作。

二、登记范围

全市集体土地范围内符合登记发证条件的农村宅基地、集体建设用地及地上永久存续的、结构完整的农村主要房屋，不包括简易房、棚房、农具房、圈舍、厕所等临时性建筑物和构筑物。集体所有土地上开发的商品住房，一律不予确权登记。

已登记的农村宅基地、集体建设用地，按照“不变不换”原则，之前依法颁发的宅基地证、集体建设用地使用证等继续有效，不重新登记。不动产统一登记实施后已经组织完成房地一体权籍调查的，可以换发房地一体的不动产权证书。对于宅基地已登记、农房没有登记，群众有换发不动产权证意愿的，申请人可提交农房补充调查信息，向登记机构申请办理不动产登记。

三、申请主体

（一）宅基地及地上房屋所有权申请登记发证的主体。

原则上为本村集体经济组织成员，也可以是户主或经全体家庭成员同意的家庭成员代表。有下列情形之一且经该村集体经济组织认定，也可按规定申请登记发证：本村集体经济组织原成员

合法取得宅基地使用权或房屋所有权，因婚姻、就业、投靠等原因将户口迁出的；非本村集体经济组织成员因扶贫搬迁、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建房的；已拥有一处宅基地的本村集体经济组织成员、非本村集体经济组织成员，因继承房屋占用农村宅基地；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。城镇居民非法购买农村宅基地及地上房屋的，一律不予确权登记。

（二）集体建设用地使用权及地上建筑物、构筑物所有权申请登记发证的主体。

经批准使用集体土地兴办镇（街）村公益事业和公共设施的镇（街）村办企业事业单位、农村集体经济组织、村民委员会；经批准使用集体土地兴办各类工商企业（包括国有、集体、私营企业，个体工商户，外商投资企业，股份制企业，联营企业等）的主体；经批准使用集体土地兴办公设施和公益事业的主体；相关国家试点改革政策批准的集体建设用地使用权及其地上建筑物、构筑物所有权主体。

四、确权登记原则

根据《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）、《国土资源部关于进一步加快宅基地和集体建设用地确权登记发证有关问题的通知》（国土资发〔2016〕191号）、《广东省自然资源厅办公室关于印发推进乡村振兴战略用地政策摘要和文件汇编的通知》（粤自然资办函〔2019〕224号）、《广东省自然资源厅关于印发广东省加快推进“房地一体”农村不动产登记发证工作方案的通知》（粤自然资规字〔2019〕11号）等文件规定，依照“依法依规、尊重历史、面对现实、为民利民”，梳理出以下若干确权登记原则参考意见，各区应结合本区实际情况，经区人民政府同意后，确定本区具体登记原则。

（一）存量宅基地房地一体确权登记原则。

1.1986年12月31日前已建成的农村住宅，至今未扩建或翻建的，经农村集体经济组织或居委会（以下简称村（社））同意（确认宅基地使用权人、面积、四至范围及房屋建成年代等）并公示30日且无异议的，并出具证明，由村（社）报镇（街）审核同意后，予以确权登记。

2.有合法的宅基地使用权来源材料。（1）1987年1月1日至1998年12月31日已建成的农村住宅，经村（社）同意（确

认宅基地使用权人、面积、四至范围及房屋建成年代等) 并公示 30 日且无异议的, 并出具证明, 由村(社)报镇(街)确认符合建房面积标准后, 按实测房屋面积予以确权登记。(2) 1999 年 1 月 1 日至 2015 年 7 月 14 日已建成的农民住宅, 经村(社)同意(确认宅基地使用权人、面积、四至范围及房屋建成年代等) 并公示 30 日无异议的, 并出具证明, 经镇(街)确认符合“一户一宅”和建房面积标准后, 按实测房屋面积予以确权登记。

3.无宅基地使用权来源材料, 未经批准占用土地建设的住房, 应当查明土地历史使用情况和现状, 依法依规分类处理后进行确权登记, 严禁通过不动产登记将违法用地合法化。

(1) 1987 年 1 月 1 日至 1998 年 12 月 31 日已建成的农村住宅, 符合分配宅基地建房资格, 经村(社)同意(确认宅基地使用权人、面积、四至范围及房屋建成年代等) 并公示 30 日无异议的, 并出具证明, 镇(街)确认符合“一户一宅”和建房面积

预览已结束, 完整报告链接和二维码如下:

https://www.yunbaogao.cn/report/index/report?reportId=11_5097

