

西安市灞桥区人民政府办公室文件

灞政办发〔2020〕15 号

西安市灞桥区人民政府办公室 关于印发《灞桥区农村“房地一体”宅基地和 集体建设用地确权登记发证工作 实施细则（试行）》的通知

各街道办事处，区政府各有关工作部门，各有关直属机构：

《灞桥区农村“房地一体”宅基地和集体建设用地确权登记发证工作实施细则（试行）》已经区政府同意，现印发给你们，请认真遵照执行。

西安市灞桥区人民政府办公室

2020 年 8 月 5 日

灞桥区农村“房地一体”宅基地和集体建设用地 确权登记发证工作实施细则（试行）

第一章 总则

第一条 为推进全区农村“房地一体”宅基地和集体建设用地确权登记发证工作，明晰农村集体资产产权，维护农民合法权益，根据不动产登记有关法律法规和中央和省、市有关文件规定，以及灞桥区人民政府办公室《关于印发灞桥区农村“房地一体”宅基地和集体建设用地使用权确权登记发证工作实施方案的通知》（灞政办发〔2020〕5号）要求，结合我区实际，制定本细则。

第二条 本细则所称“‘房地一体’农村宅基地和集体建设用地确权登记”，是指在灞桥区人民政府统一领导下，由灞桥区农村“房地一体”宅基地和集体建设用地使用权确权登记发证工作领导小组办公室（以下简称区农村确权登记办）具体负责，部门相互配合，组织开展自管区范围内农村宅基地使用权和集体建设用地使用权及地上房屋所有权的首次登记。

第三条 本细则所称“未完成房地一体登记”包含三种情形：未登记不动产权利的、仅登记土地使用权的、仅登记房屋所有权的。

本细则所称“地上房屋”，是指地上永久性存续的、结构完整的、具有居住功能的农村主要房屋，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。

第四条 因重大项目建设、城中村改造、危旧房改造、移民搬迁等纳入征收范围的农村宅基地和集体建设用地及房屋，以及占用集体土地建设的小产权房，不适用本实施细则。

第五条 对符合确权登记条件的农村宅基地使用权和集体建设用地使用权及地上房屋所有权以“总登记”方式进行统一确权登记并颁发不动产权证书。

对不符合确权登记条件的农村宅基地使用权和集体建设用地使用权及地上房屋所有权只进行造册，暂缓登记发证。

第六条 本细则实施前依法颁发的宅基地证、集体建设用地使用权证和房屋所有权证继续有效，不重新登记。

第七条 灞桥区农村“房地一体”宅基地和集体建设用地确权登记发证所需经费纳入区级财政预算，其中“房地一体”权籍调查、资料录入、工本费等有关费用实行招投标集中采购，不得向村民个人或集体经济组织收取相关费用。

第二章 农村宅基地使用权及地上房屋所有权登记

第八条 农村宅基地及地上房屋确权登记造册范围为灞桥区自管范围集体土地上未完成房地一体登记的、已实际建成并作为居住使用的农村宅基地及地上房屋。

本《实施细则》下发前尚未确权登记发证但符合确权登记条件的纳入确权登记发证范围，登记资料录入信息系统；已经确权登记发证的不再重新确权登记发证，可依据当事人申请换发新

证，登记资料录入信息系统；不符合确权登记条件的，农村宅基地及地上房屋只登记造册，暂缓确权登记发证。

第九条 农村宅基地及地上房屋确权登记的主体原则上为本农村集体经济组织成员，可以是户主或年满 18 周岁的、经全体家庭成员同意的家庭成员。

农村宅基地及地上房屋确权登记坚持“一户一宅”的原则，在农村集体经济组织范围内拥有一处农村宅基地视为“一宅”。

第十条 有下列情形之一的且经该农村集体经济组织同意的，也可按规定申请登记发证：

（一）原农村集体经济组织成员合法取得宅基地使用权及房屋所有权的，因婚姻、就业、投靠等原因进城落户的；

（二）非本农民集体成员因扶贫搬迁、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，在退出原宅基地并注销登记后，依法确定新建房屋及宅基地使用权；

（三）非本集体成员的农村或城镇居民，因继承房屋所有权占用农村宅基地的，可按规定登记发证，在《不动产权证书》备注栏记“该权利人为本农村集体原成员住宅的合法继承人”；

（四）1982 年 2 月 13 日原《村镇建房用地管理条例》实施前，非农业户口居民（含华侨）合法取得的宅基地或因取得房屋而占用的宅基地，范围在《村镇建房用地管理条例》实施后至今未扩大的，可按实际使用面积予以确权登记发证。在《不动产权

证书》备注栏注记“该权利人为非本农村集体成员”；

（五）1982年2月13日原《村镇建房用地管理条例》实施起至1999年1月1日原《土地管理法》修订实施时止，非农业户口居民（含华侨）合法取得的宅基地或因取得房屋而占用的宅基地，按照实际批准面积予以确权登记，超过批准的面积在登记簿和权属证书附记栏中注明。

第十一条 农村集体成员经过批准建房占用宅基地的，按照实际批准面积予以确权登记发证。

第十二条 宅基地使用权应按照“一户一宅”要求，原则上确权登记到“户”。符合分户条件建房条件未分户，但未经批准另行建房分开居住的，其新建房屋占用的宅基地符合相关规划，经本农民集体同意并公告无异议的，可按规定补办有关用地手续后，依法予以确权登记发证；未分开居住的，其实际使用的宅基地没有超过分户后建房合计用地面积标准的，依法按照实际使用面积予以确权登记发证。

第十三条 对于没有权属来源证明的宅基地及房屋，应当查明历史使用情况和现状，由村委会公告30天无异议，并出具证明，经街道办事处审核，报区政府审定。属于合法使用的，确定宅基地及房屋所有权。

第十四条 农村村民建房未经审批或审批手续不全的，根据不同历史阶段按以下面积标准确权登记：

（一）1982年2月13日原《村镇建房用地管理条例》实施

前，农村集体成员占用宅基地建房，范围在原《村镇建房用地管理条例》实施后至今未扩大的，用地面积无论是否超过133平方米（2分）的标准，均按实际使用面积予以确权登记发证；

（二）1982年2月13日原《村镇建房用地管理条例》实施起至1987年1月1日原《土地管理法》实施时止，农村村民建房占用的宅基地，超过133平方米（2分）标准的，超过部分按当时国家和地方有关规定处理的结果予以确权登记发证；

（三）1987年1月1日原《土地管理法》实施后，农村村民建房占用的宅基地，符合规划但超过133平方米（2分）标准的，在补办相关用地手续后，依法对标准面积予以确权登记，超占面积在登记簿和权属证书附记栏中注明“实测土地面积××平方米，建筑面积××平方米，准予登记土地面积××平方米、建筑面积××平方米，超出面积不予登记”；

（四）历史上接受转让、赠与房屋占用的宅基地超过规定面积标准133平方米（2分）的，按照转让、赠与行为发生时对宅基地超面积标准的政策规定，予以确权登记。

第十五条 农村妇女作为家庭成员，其宅基地权益应记载到不动产登记簿及权属证书上。农村妇女因婚姻离开原农民集体，取得新家庭宅基地使用权的，应依法予以确权登记发证，同时注销原宅基地使用权。

第十六条 对合法取得但没有规划条件的宅基地上的农房，属于2008年1月1日《城乡规划法》实施前建设的，办理登记

时可不提供房屋符合规划或建设的相关材料;属于《城乡规划法》实施后建设的,经村委会公告 15 天无异议的,可不提供房屋符合规划或建设的相关材料。

第十七条 2019 年 5 月 17 日西安市政府办公厅发布《西安市村镇规划管理规定》之前,农村宅基地住宅建设依法取得《乡村建设规划许可证》或其他建设审批、行政许可的,依据审批或许可的建筑物、构筑物面积、层数登记房屋所有权。

第十八条 农村村民宅基地建设未取得有关审批或规划许可,未能提供规划施工验收手续、房屋安全鉴定报告等材料的,但符合宅基地相关政策规定,补充完善相关证明资料后,予以确权登记。登记时每户人均建筑面积不超过 80 平方米的,按照实际建筑面积办理房屋所有权不动产登记发证手续。每户人均超过 80 平方米部分,只登记造册,不予登记发证,备注栏注明不予登记建筑超出部分面积。

农村村民宅基地上房屋所有权只登记 3 层(含 3 层)以下建筑物面积,超过 3 层部分不予确权登记发证,备注栏注明超出部分不予登记层数、面积。

办理登记时,房屋权利人应出具《安全责任承诺书》并同意登记的不动产受权能限制,即登记时附记中记载“未经批准,不得进行转让、出租、抵押等”。

第十九条 对于符合农村一二三产业融合发展要求的农村宅基地混合用途但符合“一户一宅”的,原则上按照宅基地用途认

定予以确权登记。

第三章 集体建设用地使用权及地上房屋所有权登记

第二十条 申请登记主体

（一）经批准依法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；

（二）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（街）村办企业事业单位和个人、联营或入股企业；

（三）相关国家试点改革政策批准的集体建设用地使用权及地上房屋所有权主体。

第二十一条 1987年1月1日原《土地管理法》实施前，使用集体土地兴办镇（街）村公益事业和公共设施用地，经所在街道办事处审核后，可依法确定使用单位集体建设用地使用权，按审核面积予以确权登记发证。乡镇企业用地和其他经依法批准的用于非住宅建设的集体土地，至今仍继续使用的，经所在农民集体同意，经所在街道办事处审核后，依法确定使用单位集体建设用地使用权，按审核面积予以确权登记发证。

第二十二条 1987年1月1日原《土地管理法》实施后，镇（街）村公益事业和公共设施用地、乡镇企业用地和其他经依法批准用于非住宅建设的集体土地，应当依据县级以上人民政府批准文件，确定使用单位集体建设用地使用权，按审批面积予以确权登记发证。

第二十三条 对于没有权属来源资料或权源材料不全的集体建设用地,在查明历史使用情况和现状后,认定属于合法使用的,经所在农村集体经济组织同意,并公告 30 天无异议,并出具证明,由街道办事处审核,报区政府批准,予以确权登记。

第二十四条 依法取得规划许可和施工许可等相关手续的,经街道办事处和区住建部门审核同意,依法予以确权登记。未取得许可的,由街道办事处和区住建部门审核同意,补充完善资料后,予以确权登记。未经审核同意的,不予确权登记。

第四章 登记与造册程序

第二十五条 农村“房地一体”宅基地和集体建设用地使用权确权登记发证依照下列程序进行:

(一) 权籍调查。区、街道指导村委会做好权籍调查信息的更新与分类工作。在地籍区(子区)划分成果基础上,规范编制形成唯一的不动产单元代码。

(二) 村级公示。拟确权登记的,以村委会的名义将权籍调查结果在村委会进行公示,并在村民会议或村民代表会议上说明,对于外出务工人员较多的地区,可通过电话、微信等方式将权籍调查结果告知权利人及利害关系人,公示期不少于 15 日。

(三) 村级初核。公示无异议的,由权利人提交宅基地使用权和集体建设用地使用权及地上房屋所有权申请登记资料,村民小组、村民委员会对提交资料进行审核,并在不动产登记审批情况表中填写村民小组、村民委员会意见。

（四）街道审查。区住建局、区农业农村局、资源规划灞桥分局分别指导街道办事处住建、农业农村、资源规划等职能科室审核填报宅基地和集体建设用地及地上房屋确权登记信息，在不动产登记审批情况表中填写街道办事处职能科室初审意见。

街道办事处对拟确权登记信息资料进行审查，同时以街道办事处的名义在所在村组政务公开栏等显要位置予以公示，公示无异议的，或异议不成立的，在不动产登记审批情况表中填写街道办事处意见，提交不动产登记机构审批。

（五）不动产登记机构审批。不动产登记机构对符合确权登记条件的纳入登记发证范围，进入不动产登记流程，进行不动产登记审批，颁发不动产权证书。不符合确权登记条件的纳入造册范围，暂缓登记。

（六）公告及发证。不动产登记机构将审批结果在区人民政府网站或拟登记的不动产所在地公告 15 个工作日。公告期满无异议的，由不动产登记机构予以登簿并颁发不动产权证书。

第二十六条 不动产登记机构根据不动产登记簿，如实、准确填写并核发不动产权证书。

第二十七条 宅基地及地上房屋申请登记应提交以下资料：

（一）不动产登记申请书；

（二）申请人身份证及户口簿（非本农村集体成员还需提供农村集体组织认定的证明材料）；

（三）权源证明材料。土地、房屋权属证书或历史上由乡、

镇（街）人民政府以及资源规划、建设、房管等职能部门核发的有关批准文件；

（四）依法继承的，提供继承相关材料；

（五）因地质灾害防治、新农村建设、移民安置等集中迁建的，提供经民政、建设、资源规划等部门及农村集体组织出具的异地建房的合法证明或批准文件；

（六）其他必要材料。

第二十八条 集体建设用地使用权及地上房屋所有权申请登记应提供以下资料：

（一）不动产登记申请书；

（二）申请人身份证明（乡镇企业需提供镇（街）村办企业或入股联营企业的证明）；

（三）权源证明材料。资源规划、房屋权属证书或区级以上人民政府批准用地的文件等权属来源材料，或经集体经济组织同意且通过街道办事处（原乡、镇政府）审核的证明材料；

（四）建设工程符合规划的材料；

（五）建设工程已竣工的材料；

（六）不动产权籍调查表、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；

（七）其他必要材料。

第二十九条 有下列情形之一的，不予办理确权登记：

（一）不符合现行土地利用总体规划，且压占基本农田保护

区、压占林地的、压占水利控制蓝线的；

（二）不符合本细则第九条、第十条、第十五条关于确权登记的主体资格规定的；

（三）农村宅基地及地上房屋权属不清、存在权属争议的；

（四）未经政府或政府有关部门批准，非农村宅基地所在地的农村集体经济组织成员购买农村宅基地的；

（五）因依法查封地上建筑物和其他附着物等原因限制土地权利的；

（六）农村村民已批准取得新宅基地，原宅基地应退未退的；

（七）法律法规规定的其他情形。

第五章 附则

第三十条 本细则由区农村确权登记办负责解释。

第三十一条 本细则自印发之日起施行，此前我区所颁布的其他有关文件与本细则不一致的，以本细则为准。上级部门有新政策规定的，按照新政策规定执行。

第三十二条 本细则有效期至西安市开展农村宅基地和集体建设用地使用权及地上房屋所有权确权登记工作截止日期。