

盘锦市自然资源局文件

盘自然资办发〔2024〕2号

关于印发《盘锦市农村房地一体宅基地确权登记颁证工作实施方案》的通知

各县（区、经开区）自然资源局（分局）、市自然资源事务服务中心：

《盘锦市农村房地一体宅基地确权登记颁证工作实施方案》已经局党组会议审议通过，现印发给你们，请认真贯彻落实。



盘锦市农村房地一体宅基地确权登记 颁证工作实施方案

为贯彻落实党中央、国务院乡村振兴战略，全面深化农村土地制度改革总体要求和省厅安排部署，按时完成农村不动产确权登记发证工作任务，切实保障农民合法权益，按照《自然资源部关于持续推进农村房地一体宅基地确权登记颁证工作的通知》（自然资发〔2023〕109号）和《关于加快推进农村房地一体宅基地确权登记颁证工作的通知》（辽自然资办发〔2023〕62号）要求，结合我市实际，制定本方案。

一、指导思想

全面贯彻落实党的二十大和二十届二中全会精神，深入贯彻落实习近平总书记关于“三农”工作的重要论述，落实中央经济工作会议、中央农村工作会议部署，坚持稳中求进工作总基调，锚定建设农业强国目标，以学习运用“千万工程”经验为引领，全面推动乡村振兴，深化农村土地制度改革，赋予农民更多充分的财产权益，为盘活农村资源资产提供有力支撑。

二、工作目标

到2024年12月底前，完成全市农村不动产权籍调查，实时开展农村宅基地和集体建设用地登记颁证工作，实现“应登尽登”，各县、区农村不动产登记数据库基本建成，实现数据汇交，全系统各不动产登记中心要将农村不动产纳入不动产登记日常业务，

实现不动产登记城乡全覆盖。

三、工作任务

（一）加强登记档案集中管理。原分散在乡镇、村委会等单位或场所存档的历史档案，要做好清点核对、确保没有缺漏，由不动产登记档案管理部门做好立卷归档后，统一集中存放和管理。

（二）加强登记档案电子化建设。登记申请书、身份证明材料、权属来源材料、地籍调查（房屋调查）、测绘成果、公示和登记审核表等登记要件要抓紧完成电子化，内容不完整的要进行补充确认，建立数字化的地籍调查数据库和登记成果数据库。

（三）全力推进房地一体地籍调查。要以房地一体登记为目标，对已完成房地一体地籍调查且具备登记条件的，要尽快完成房地一体的不动产登记；未开展地籍调查的，要尽快开展房地一体权籍调查，完成房地一体的不动产登记；已完成宅基地、集体建设用地地籍调查但没有完成农房调查的，要尽快补充调查农房信息，完成房地一体的不动产登记。

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。

（四）深化党建引领优化调查服务。外出务工地籍调查指界签字难、资料收集难的，要采取“党建+不动产登记”模式，依靠村党支部，由村民委托村干部指界签字。可采取微信、短信和特殊困难群体上门服务等方式获取村民的身份证、户口本、权属来源等登记资料。落实相关费用减免政策将证书及时发放到群众手中，建立领证台账，留存领证签字表、邮寄凭单。有条件地区可免收农村五保户、低保户、重残户等困难群众的不动产权证书工本费。

（五）强化部门联动摸清工作底数。全面核实已调查已登记、已调查未登记、已登记发证、未登记发证、应登记未登记、不能登记等情况。有关数据要与农业农村主管部门数据保持一致。对违反国土空间规划管控要求建房、城镇居民非法购买宅基地、小产权房等，不得办理登记，严禁通过不动产登记将违法用地或违法建设合法化。

（六）加快完成登记成果数据汇交。已完成房地一体地籍调查或已分别完成宅基地、房屋登记发证的，要完成房地数据挂接，编制不动产单元代码，纳入地籍调查数据库统一管理。已有地籍调查成果能够满足房地一体数据整合要求的，不得要求村民重新开展地籍调查。同时做好日常登记与成果更新维护，做到“登簿一个、上报一个、验收一个”，做好日常登记和成果更新，确保登记数据的实效性和现势性。

（七）扎实做好全类型农村不动产登记。积极同步推进集体土地所有权、集体建设用地使用权、林（草）权、集体土地承包经营权等农村不动产登记工作。按照房地一体宅基地使用权确权登记有关标准，推进档案整理、地籍调查、登记颁证、数据汇交、日常更新等工作，以汇交数据为目标，按时向省厅汇交各类农村不动产登记成果。

（八）妥善处理历史遗留问题。

1. 结合实际依法处理“一户多宅”问题。宅基地使用权应按照“一户一宅”要求，原则上确权登记到“户”。符合当地分户建房条件未分户，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；未分开居住的，其实际使用的宅基地没有超过分户后建房用地合计面积标准的，依法按照实际使用面积予以确权登记。

2. 分阶段依法处理宅基地超面积问题。农民集体成员经过批准建房占用宅基地的，按照批准面积予以确权登记。未履行批准手续建房占用宅基地的，按以下规定处理：1982年《村镇建房用地管理条例》实施前，农民集体成员建房占用的宅基地，范围在《村镇建房用地管理条例》实施后至今未扩大的，无论是否超过其后当地规定面积标准，均按实际使用面积予以确权登记。1982年《村镇建房用地管理条例》实施起至1987年《土地管理法》实施时止，农民集体成员建房占用的宅基地，超过当地规定

面积标准的，超过面积按国家和地方有关规定处理的结果予以确权登记。1987年《土地管理法》实施后，农民集体成员建房占用的宅基地，符合规划但超过当地面积标准的，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。

历史上接受转让、赠与房屋占用的宅基地超过当地规定面积标准的，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。

3. 依法确定非本农民集体成员合法取得的宅基地使用权。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的，在退出原宅基地并注销登记后，依法确定新建房屋占用的宅基地使用权。

1982年《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合法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。1982年《村镇建房用地管理条例》实施起至1999年《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合法取得房屋而占用的宅基地，按照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。

4. 依法维护农村妇女和进城落户农民的宅基地权益。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。农村妇女因婚嫁离开原农民集体，取得新家庭宅基地使用权的，应依法予以确权登记，同时注销其原宅基地使用权。

农民进城落户后，其原合法取得的宅基地使用权应予以确权登记。

5. 分阶段依法确定集体建设用地使用权。1987年《土地管理法》实施前，使用集体土地兴办乡（镇）村公益事业和公共设施，经所在乡（镇）人民政府审核后，可依法确定使用单位集体建设用地使用权。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，至今仍继续使用的，经所在农民集体同意，报乡（镇）人民政府审核后，依法确定使用单位集体建设用地使用权。1987年《土地管理法》实施后，乡（镇）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。

6. 规范没有土地权属来源材料的宅基地、集体建设用地确权登记程序。对于没有权属来源材料的宅基地，应当查明土地历史使用情况和现状，由所在农民集体或村委会对宅基地使用权人、面积、四至范围等进行确认后，经村民小组、村委会、乡镇政府三级审核，公告30天无异议，作为登记依据，属于合法使用的，予以确权登记。

对于没有权属来源材料的集体建设用地，应当查明土地历史使用情况和现状，认定属于合法使用的，经所在农民集体同意，

公告 30 天无异议，作为登记依据，属于合法使用的，予以确权登记。

四、时间安排

（一）准备阶段。（2024 年 4 月中旬至 5 月底前）。根据我市第三次国土调查成果、农村不动产权籍调查成果和房屋、土地发证历史档案数据等，对各镇（街道）农村宅基地和集体建设用地及其地上房屋登记数据进行收集、整理和分析，摸清各县、区农村不动产确权登记工作进展情况，准确掌握农户数，宅基地和集体建设用地宗数、面积、已登记发证数和已开展的房地一体权籍调查发证情况等基础数据；依据调查成果，制定工作方案，完善技术规范，组织动员培训，全面启动我市农村不动产登记发证工作。

（二）实施阶段（2024 年 6 月至 2024 年 11 月底前）。全面开展农村房屋权籍调查工作，各县、区要做好组织、协调工作，加快完成农村房地一体宅基地数据整合，做好不动产权证书颁发工作。对历史遗留的问题，本着从实际出发、尊重历史、注重现实、保护权益、有利于经济社会发展和安定团结的原则，妥善做好各项工作。

（三）成果汇交及验收阶段。（2024 年 11 月底至 2024 年 12 月底前）。各县、区要加快推进农村房地一体宅基地确权登记颁证工作，实时向省厅汇交农村房地一体宅基地不动产确权登记数据成果，建立农村不动产登记数据日常更新管理机制。

五、保障措施

（一）加强组织领导，落实主体责任。各乡镇是农村不动产确权登记责任主体，要建立工作机制，动员农民群众积极参与，依靠乡镇、村基层组织力量，抓好具体工作落实。属地自然资源行政主管部门要加强业务指导，主动服务，提供国土调查、集体土地所有权登记颁证、宅基地和集体建设用地使用权登记发证、宅基地审批、规划许可等成果资料。属地自然资源行政主管部门和不动产登记机构要加强与农业农村等部门要密切配合，全力做好相关工作。

（二）准确摸清家底，建立工作台账。各乡镇要尽快摸清所辖区域内宅基地和集体建设用地使用权、房屋所有权和地上附着物的调查发证情况，建立工作台账，实行挂账管理，倒排工期，确保各项工作稳步推进，按时保质完成。

（三）加大宣传力度，做好业务培训。各乡镇要采取多种形式，加强工作宣传，让文件精神深入到村组和农民群众中，创造良好的舆论氛围，调动村、组和农民群众办证积极性；加强工作人员业务培训，充分掌握理解政策及技术规范，确保工作顺利推进。

各县、区（经开区）国有农场职工在办理国有农场居民点不动产登记业务均参照执行。