

西安市阎良区人民政府办公室

阎政办函〔2020〕14号

西安市阎良区人民政府办公室 关于印发《阎良区“房地一体”确权登记 和换证工作实施方案》的通知

区政府相关工作部门、直属事企业单位，各街道办事处：

《阎良区“房地一体”确权登记和换证工作实施方案》已经区政府研究同意，现印发给你们，请认真遵照执行。

西安市阎良区人民政府办公室

2020年4月23日

阎良区“房地一体”确权登记和换证工作实施方案

按照省自然资源厅《关于进一步加快“房地一体”宅基地和集体建设用地确权登记发证工作的通知》(陕自然资办发〔2019〕42号)、市资源规划局《关于进一步加快“房地一体”宅基地和集体建设用地确权登记发证工作的通知》(市资源发〔2019〕208号)有关要求,经区政府研究,决定在原已颁发宅基地证的基础上,在全区范围内开展“房地一体”确权登记和换证工作。为确保工作有序推进,特制定本方案。

一、工作目标

通过开展农村“房地一体”确权登记和换证工作,全面查清全区农村范围内的宅基地和集体建设用地每宗土地的权属、位置、界址、面积、用途、地上房屋等建筑物、构筑物的基本情况,基本实现宅基地和房屋调查标准统一、数据管理规范,成果应用高效,全面推进“房地一体”确权登记和换证工作。

二、工作任务及确权内容

(一) 工作任务

1.完成宅基地和集体建设用地调查。以第三次土地调查数据为基础,按照《不动产权籍调查技术方案》要求,调查农村范围内的宅基地、集体建设用地的权属状况,查清每一宗地的权属、界址、面积和用途等信息,形成完整的不动产权籍调查成果,为农村宅基地、集体土地确权登记和换证提供依据。

2.同步完成农村房屋调查。依据《不动产权籍调查技术方案》，全面查清农村集体建设用地和宅基地上每一宗土地范围内建筑物、构筑物的位置、面积、权属等基本情况，实现农村房、地调查的同步开展，为“房地一体”确权登记发证奠定基础。

3.房地一体宅基地和集体建设用地使用权确权登记发证。依据有关法律法规和政策，规范确认宅基地使用权主体及其登记发证面积。本着尊重历史、注重现实的原则，对农村公益事业、公共设施及其他集体建设用地依法进行确权登记发证。以已发的宅基地证为依据，结合实际调查成果，完成原宅基地证换发及房地一体确权登记工作。

4.农村地籍调查数据库建设。在农村地籍调查登记发证数据库的基础上，依据《不动产权籍调查技术方案》和《城镇地籍数据库标准》，继续推进农村集体土地登记信息化数据库建设，建立图形、属性、电子档案为一体的集体建设用地使用权和宅基地使用权、房屋调查数据库，实现确权登记发证成果的信息化管理。利用不动产统一登记平台，实现登记发证成果的数字化管理和信息化管理。

（二）确权内容

1.确权登记对象。依法使用从事非农业建设用地的集体土地，包括宅基地、乡镇企业用地、公共公益设施用地及其他建设用地和地上建筑物、构筑物。

2.确权登记权利主体。集体建设用地使用权利主体为集体经

济组织成员、集体经济组织或其他自然人、法人和组织。

3.确定登记主体。农村“房地一体”确权登记和换证登记主体为阎良区人民政府。

三、时间安排

本次农村“房地一体”确权登记和换证工作共涉及农户 45378 户，具体工作安排如下：

2020 年 1 月 1 日-2020 年 3 月 31 日：完成工作经费落实、制定技术方案、招标确定技术协作单位、项目招投标、组织工作培训、开展工作宣传营造氛围等工作，并做好外业调查各项准备工作。

2020 年 4 月 1 日-2020 年 5 月 31 日：完成武屯、关山、新兴等街道宅基地及集体建设用地外业测量调查、资料收集及内业数据处理工作。

2020 年 6 月 1 日-2020 年 6 月 30 日：依据调查成果，完成武屯、关山、新兴等街办确权登记资料审核、公示、颁证等工作。完成新华路、凤凰路、北屯、振兴等街道房地一体确权项目招投标工作。

2020 年 7 月 1 日-2020 年 9 月 30 日：完成新华路、凤凰路、北屯、振兴等街道 17335 户及集体建设用地外业测量、资料收集及内业数据处理工作。

2020 年 10 月 1 日-2020 年 11 月 30 日：完成新华路、凤凰路、北屯、振兴等街道确权登记资料、审核、公示、颁证工作。完成房地一体数据库建设工作。

2020年12月1日-2020年12月31日：由资源规划分局组织专家，完成农村“房地一体”确权登记和换证成果验收工作，形成工作报告，移交工作成果。

四、职责分工

为确保工作有序推进，成立区农村“房地一体”确权登记和换证工作领导小组，具体人员组成如下：

组 长：权利军 区委常委、常务副区长

副组长：毕文军 资源规划分局局长

成 员：区财政局、区住建局、区农业农村局、区交通局等部门及各街道办事处主要负责同志。

领导小组下设办公室，办公室设在资源规划分局（区自然资源确权登记局），办公室主任由毕文军同志兼任，具体负责全区农村“房地一体”确权登记和换证工作的组织与实施。具体职责如下：

资源规划分局：负责指导协作单位宅基地、房屋基础资料收集、外业调查组织、信息系统建设、登记发证等工作；负责制定和完善集体建设用地、宅基地、房屋确权登记发证相关规定。各国土所负责农村“房地一体”确权登记和换证资料初审及违法用地的核实工作。

区住建局：负责提供村庄规划情况等相关资料。

区财政局：负责将农村“房地一体”确权登记和换证工作所需费用纳入地方年度财政预算，技术协作单位的技术服务费按政

府采购的形式公开招投标确定，具体数额按中标价拨付。

区农村农业局：负责农村宅基地面积、范围确认工作。

各街道办事处：负责按照属地责任，成立相应工作机构；配合做好材料收集、入户调查以及权属纠纷调处等相关工作，完善相关配套措施；组织本辖区内集体土地权属调查和权属争议调处等工作。

同时，各行政村按照村民自治原则成立村民议事会，负责组织开展本村集体土地确权指界、宅基地使用年限认定及登记申请表格的发放、公示张贴、土地权属调处等工作。

五、工作程序

（一）确定协作单位。资源规划分局以公开招标的方式，确定1-2家具备不动产权籍调查资质且技术水平较高的中介机构作为协作单位，主要承担农村“房地一体”确权登记和换证工作外业测量、内业数据处理、数据库建设及成果汇交等工作。

（二）组织培训。自然资源部门、协作单位组织对农村“房地一体”确权登记和换证工作人员进行专业业务培训，主要内容包括：

- 1.确定集体土地权利；
- 2.土地权属纠纷调处；
- 3.不动产登记申请受理要点；
- 4.不动产登记申请表格的填写。

（三）发布通告。区政府发布农村“房地一体”确权登记和换证工作通告，统一工作时限。主要包括：

- 1.登记区的划分;
- 2.登记的期限;
- 3.登记申请受理地点及联系电话;
- 4.登记申请人应提供的相关资料;
- 5.登记办理条件及办理期限。

(四)入户调查。各街办、村组安排专人配合协作单位深入农户,发放登记申请表、确权登记申请书,并按要求规范填写,调查宅基地利用现状,房屋结构类型,绘制宅基地及房屋草图。

(五)资料收集。各街办、村组收集农户户口本、户主身份证复印件、宅基证、宅基地使用年限证明、批准文件等资料,统一提交协作单位。

(六)外业测量。协作单位以宗地为单位,依据《不动产权籍调查技术方案》《城镇地籍调查规程》规定的方法和程序进行测量工作,四邻现场指界,确定宗地界址、权属、四邻、面积、用途等宗地属性及房屋情况。

(七)内业数据处理。协作单位根据外业测量数据,建立土地、房屋确权登记数据库,制作公示表、鱼鳞图,填写地籍调查表,四邻签字认定界址,连同用地资料形成权籍资料,并提交资源规划分局。

(八)宅基地范围确定。各街办对宅基地(集体建设用地)登记申请资料进行初审,并签署审核意见,并对初审符合宅基地(集体建设用地)颁证条件的进行初次公示,并将公示结果上报

区农村农业局。

（九）公示审核。区农村农业局根据宅基地实测结果，依据宅基地管理规定，对宅基地面积和范围进行确认，并将确认结果书面形式反馈资源规划分局。资源规划分局对初次公示结果、权籍资料审核后进行确权登记结果公示，期限为 15 个工作日。根据法定公示结果，资源规划分局填写审核意见，上报区人民政府审批。

（十）颁证。区人民政府依法审批后，向权利人颁发不动产权利证书。

（十一）归档。以户为单位建立农村“房地一体”确权登记和换证工作档案，由资源规划分局集中保存。

六、工作依据

农村“房地一体”确权登记和换证工作政策性强，涉及农民切身利益，为确保工作顺利推进，各单位必须遵照以下相关政策法律组织实施：

1. 《中华人民共和国物权法》；
2. 《中华人民共和国土地管理法》；
3. 《中华人民共和国土地管理法实施条例》；
4. 《陕西省〈中华人民共和国土地管理法〉实施条例》；
5. 《不动产登记暂行条例》；
6. 《不动产登记暂行条例实施细则》；
7. 《房屋登记办法》；
8. 《不动产权籍调查技术方案》；

9. 《城镇地籍数据库标准》;
10. 《确定土地所有权和使用权的若干规定》;
11. 《中共中央国务院关于加大统筹城乡发展力度进一步夯实农业农村发展基础的意见》;
12. 《国土资源部财政部农业部关于加快推进农村集体土地确权登记发证工作的通知》;
13. 《国土资源部关于进一步加快宅基地使用权登记发证工作的通知》;
14. 《国土资源部关于进一步完善农村宅基地管理制度切实维护农民权益的通知》;
15. 《国土资源部关于加强农村宅基地管理的意见》;
16. 《国土资源部土地权属争议调查处理办法》;
17. 《阎良区农村集体土地确权登记办法》。

七、工作原则

(一) 依法原则。严格按照法律法规规定,依法确定农村宅基地使用权、集体建设用地使用权及房屋所有权。依法登记后的农村宅基地使用权、集体建设用地使用权及房屋所有权受法律保护。

(二) 属地原则。申请人向资源规划分局提出不动产登记申请,依法报区人民政府登记造册,核发不动产权利证书。

(三) 申请原则。由农村集体建设用地、宅基地和房屋权利人提出书面申请,登记农村集体建设用地使用权、宅基地使用权

和房屋所有权，维护自身合法权益。

（四）审查原则。各街道办事处成立专门工作机构，对调查成果进行核实、初审，经区农业农村局审核后，报资源规划分局审查，依法经区政府审批颁发不动产权利证书。

（五）服务原则。按照便民、利民要求，增强服务意识、切实转变作风，优化办事程序，提高工作效率，提供优质、便捷服务。农村“房地一体”确权登记和换证工作经费由区级财政承担，不得向农民收取任何费用。

八、土地权属争议调处

个人与个人之间、个人与单位之间的土地权属争议，向村委会成立议事会负责调处，调解一致的，由村委会出具调解书并由街办审核加盖公章，争议双方签字认定，并作为土地登记的依据；调解未果的，由街道办根据实地调查情况，出具土地权属争议处理决定书，作为不动产登记的依据。