

滕州市人民政府办公室文件

滕政办发〔2019〕29号

滕州市人民政府办公室 关于印发《滕州市农村房地一体不动产登记工作 实施方案》的通知

各镇人民政府、街道办事处，滕州经济开发区管委会，市政府各部门，各企事业单位：

为贯彻党中央、国务院关于实施乡村振兴战略、巩固和完善农村基本经营制度、深化农村土地制度改革的总要求和省、市两级工作部署，结合我市农村房地一体登记工作的实际情况，经市政府研究同意，现将《滕州市农村房地一体不动产登记工作实施方案》印发给你们，请认真贯彻执行。

滕州市人民政府办公室

2019年9月17日

（此件公开发布）

滕州市农村房地一体不动产登记工作 实施方案

为扎实推进宅基地、集体建设用地使用权和房屋所有权的房地一体登记，赋予农民更多的财产权利，为农民增加财产性收入提供产权保障，为农业农村发展奠定基础，为全面实施乡村振兴战略提供支撑，根据山东省国土资源厅、山东省财政厅、山东省住房和城乡建设厅《关于做好农村房地一体不动产登记工作的通知》（鲁国土资字〔2018〕191号）和枣庄市自然资源和规划局、枣庄市财政局、枣庄市住房和城乡建设局《枣庄市农村房地一体不动产登记试点工作实施方案》（枣自资规发〔2019〕9号）文件要求，结合我市实际，制定本方案。

一、工作目标

遵循“因地制宜、统筹推进、分步实施、逐步覆盖”的原则，在农村宅基地和集体建设用地确权登记基础上，对宗地上房屋等建筑物、构筑物开展补充调查，依法确定房屋所有权主体、面积等属性，按照《不动产登记暂行条例》颁发房地一体不动产权证书。在此基础上建立集图形、属性及登记信息为主要内容的不动产权籍调查数据库，实现不动产登记信息化管理。

通过完成“开展农村房屋补充调查、登记发证、建设城乡一体的不动产登记数据库及信息管理系统”三个目标任务，全面开展农村房地一体确权登记发证工作，从2019年9月起，对

全市农村宅基地、集体建设用地及地上房屋逐户逐栋明确权属界址，做到界址清晰、面积准确、产权明确，逐步办理不动产权证。

二、工作原则

（一）统筹兼顾，加快推进。按照不动产统一登记制度建设和宅基地制度改革的要求，积极推进宅基地、集体建设用地使用权以及农房等集体建设地上的建筑物、构筑物确权登记发证工作。根据实际情况，对于房产潜在市场活跃、群众愿望集中、农民住房财产权抵押贷款有需求的区域先行开展。对于条件暂不具备的区域，可由农村集体经济组织或群众自行申请。各镇街可结合实际，确定不动产统一登记的开展模式。

（二）规范调查，依法登记。以“权属合法、界址清楚、面积准确”为原则，依据相关技术规定的要求，查清农村宅基地和集体建设地上的每一宗土地和房屋的权属、界址、面积和用途等，形成完善的地籍和房屋调查成果，为房地一体的农村集体土地使用权确权登记发证提供依据。并在此基础上，严格按照土地登记规定的内容、程序和要求，依法办理相关登记。

（三）便民利民，维护稳定。进一步优化职能，建立和完善配套服务平台和办事流程，提高行政效率，降低行政成本。进行房地一体调查，减少重复调查、登记和资金浪费。在权属调查和纠纷处理工作中，尽可能考虑各方利益，化解矛盾，解决争议。充分发挥基层群众自治组织和农村集体经济组织的作用。

用，建立健全农村土地权属纠纷调处工作机制，切实保护群众合法权益，维护农村社会稳定。

三、实施范围

（一）十七个镇所辖村庄登记范围

鲍沟镇、滨湖镇、柴胡店镇、东郭镇、东沙河镇、大坞镇、官桥镇、洪绪镇、界河镇、级索镇、姜屯镇、龙阳镇、木石镇、南沙河镇、西岗镇、羊庄镇、张汪镇所辖村庄，符合土地利用总体规划、乡村建设规划的，予以登记。

（二）四个街道所辖村庄登记范围

北辛街道、荆河街道、龙泉街道、善南街道所辖村庄，在城市规划区以外，符合土地利用总体规划、乡村建设规划的，予以登记。

（三）不得纳入登记范围的情况

1. 征收、拆迁等冻结区域内的；
2. 土地整理范围内的；
3. 在城市规划区以内的；
4. 法律、行政法规规定不予登记的其他情形。

四、工作措施

（一）规范开展宅基地和房屋所有权权籍调查

1. 对于完成宅基地权籍调查发放宅基地使用权证还未进行房屋所有权登记的补充开展房屋调查；对于已办理房屋所有权登记还未进行宅基地权籍调查的，进行宅基地和房屋所有权权

籍调查；对于宅基地和房屋均未进行权籍调查的，同时进行宅基地和房屋所有权权籍调查。为满足房地一体不动产登记形成权籍调查成果。

2. 权籍调查工作中原则上按照《农村地籍和房屋调查技术方案（试行）》的要求开展农村房地一体的权籍调查；如条件不具备，可按照《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）要求，采取简便易行的调查方法，满足登记发证的基本需要。

3. 对已经分别完成宅基地、集体建设用地使用权权籍调查和登记、房屋所有权调查和登记的，应开展不动产登记数据整合，完成房屋落宗。需要补充相关内容的，开展补充调查。

（二）依法依规办理不动产登记

1. 不动产登记机构应严格按照《不动产登记暂行条例》、《不动产登记暂行条例实施细则》及相关规范要求履行受理、公告、审核、登簿程序。

2. 对于已取得宅基地使用权证和集体建设用地使用权证申请农房首次登记的，应提交：

（1）不动产登记申请书；

（2）申请人身份证明：申请人为个人的，提交身份证或户籍证明；申请人为农村集体经济组织的，提交营业执照、组织机构代码证、法定代表人身份证明等；

（3）宅基地使用权证、集体建设用地使用权证或者土地权

属来源材料；

(4) 申请登记房屋符合规划的证明：根据《山东省乡村建设规划许可管理办法》(鲁建村字〔2017〕45号，2018年1月1日实施，以下简称《办法》)结合我市乡村建设规划实施的具体情况分阶段、分类处理。

①《办法》实施前的房屋，经所在农民集体经济组织初审由镇建房办或乡村规划建设监督管理机构出具审查意见；

②《办法》实施后的房屋，应提供规划部门或其委托的镇人民政府出具的规划许可手续；

(5) 房屋已竣工的材料：

①2016年10月1日《山东省乡村建设工程质量安全管理办法》(山东省人民政府令第301号)实施后，农民个人自建2层以下住宅工程和投资额不足30万元且建筑面积不足300平方米的建设工程(不含公益事业建设工程)(即限额以下工程)，还应提供镇建房办或乡村规划建设监督管理机构参与监督工程竣工验收的证明；

②限额以上工程应提供市住建局出具的工程竣工验收备案证明。农民个人自建2层以下的房屋，可提供具备资质的房屋质量安全鉴定机构出具的房屋质量检验合格报告；

(6) 不动产权籍调查表、宗地图、房屋平面图及宗地界址点坐标等有关房地界址面积的材料；

(7) 行政法律法规规定的其他材料。

(三) 妥善处理土地、房屋历史遗留问题

按照“尊重历史、面对现实、依法依规、和谐稳定”的原则，妥善处理土地、房屋历史遗留问题。

1. 对于宅基地“一户多宅”、宅基地超面积、宅基地或集体建设用地没有土地权属来源材料等遗留问题，按照《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）办理，切实维护群众的土地权益。

2. 对于房地坐落不一致、房屋用途和土地用途不一致、土地使用权人与房屋所有权人不一致、面积记载不一致等问题。在坚持“一户一宅”的前提下，按照“房地一致”的原则区别不同情况予以处理。

（1）房地坐落不一致的问题。以村（居）委会出具的房地坐落位置证明为准。

（2）房屋用途和土地用途不一致的问题。原则上按照宅基地使用权证和集体建设用地使用权证登记的用途为准。如经镇建房办或乡村规划建设监督管理机构批准为商业或非住宅用途的且已房屋登记的，在不动产权证分别记载房屋用途和土地用途。

（3）土地使用权人与房屋所有权人不一致的问题。因继承、分家析产、离婚协议、集体经济组织内部互换、人民法院和仲裁委员会的生效法律文书导致土地使用权人与房屋所有权人不

一致的，按照不动产转移登记的有关规定申请办理宅基地或房屋的登记手续。

（4）面积记载不一致的问题。宅基地使用权、集体建设用地使用权和房屋所有权登记面积与实际面积不一致，以用地及规划手续批准的面积为准。如登记面积确有错误的，根据本次调查的测绘成果予以办理更正登记。

（四）依法维护农民群众不动产合法权益

已经发放的权利证书继续有效，不变不换。房屋情况发生改建、扩建、翻建的按照农房首次登记提交的符合规划的证明和房屋竣工材料等办理变更登记。集中统一开展的农村房地一体不动产登记，成熟一批颁证一批；农民自行申请农村房地一体不动产登记的或有农民住房财产权抵押贷款需求的，应及时受理，按规定审核登记、颁证。农村房地一体不动产登记应当依法维护农村妇女和进城落户农民的合法权益。

（五）优化流程高效推进农房一体登记工作

市直各有关部门和各镇街在农村房地一体不动产登记工作中，要进一步优化流程、创新服务方式扎实落实“一次办好”改革，深入推进服务便民化。各镇街人民政府（办事处）牵头负责辖区内农房一体登记工作，将在登记工作出具相关证明材料的职能部门受理窗口统一纳入乡镇综合服务大厅现场，让农民在“家门口”办理农房一体登记真正体验“一站式”服务。

五、实施步骤

（一）全面启动、宣传发动阶段。制定农村房地一体不动产登记工作《实施方案》，市政府组织召开全市农村房地一体不动产登记工作启动会议，全面开展登记工作。采取多种方式，广泛宣传农村房地一体不动产登记工作的重要意义，为农村房地一体不动产登记工作营造良好的社会氛围。

（二）组织实施阶段。

1. 权籍调查。由市自然资源局牵头负责，各镇街具体组织实施，委托具备测绘资质的调查队伍依据《农村地籍和房屋调查技术方案（试行）》、《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）和山东省有关规定的方法和程序进行。

2. 综合受理。农民申请农村房地一体不动产登记及申办所需的证明材料，由村（居）委会统一组织填报，收集整理后到所在乡镇综合服务大厅综合受理，个人申请先行办理的经村（居）委会初审后也可单独申报、单独办理。各职能部门根据权籍调查成果统一出具各业务所需的证明材料，能通过沟通方式取得的材料，不再要求群众到相关部门索取提供；普遍适用的批准材料、证明材料等，不得要求群众分别重复提供。

3. 登记发证。市自然资源局不动产登记中心按照《不动产登记暂行条例》等相关规定依据各职能部门出具的证明材料经审核登簿后，统一颁发《不动产权证书》。

4. 建立数据库和管理系统。建立完善我市不动产权籍调查

数据库和管理系统，实现对不动产权籍调查成果的图形、属性、档案等信息的一体化存储、管理与应用，并结合日常不动产登记业务，对数据库进行及时更新和系统维护升级，满足不动产权籍调查的信息共享和成果应用。

（三）总结阶段。归纳总结我市农村集体土地所有权和农村房地一体不动产统一登记工作经验，为完善农民闲置宅基地和闲置农房政策，探索实施宅基地所有权、资格权、使用权“三权分置”提供基础保障。

六、保障措施

（一）强化组织领导。为加强本次工作的组织领导、沟通协调和服务保障等相关工作，市政府成立由主要负责人任组长，分管负责人任副组长，司法、自然资源、住建、综合执法、财政、公安、信访、文旅等相关部门和镇街为成员单位的市农村房地一体不动产登记工作领导小组。领导小组下设办公室，办公室设在市自然资源局，具体负责本次工作的实施推进。各镇街人民政府（办事处）也参照成立领导小组，切实加强对本辖区内房地一体不动产登记工作的领导。

（二）落实工作经费。农村房地一体不动产登记工作，是一项民生工程，不能增加群众负担。市政府统一组织的此次农村房地一体不动产登记发证工作经费，按照国土资源部、财政部、住房和城乡建设部、农业部、国家林业局《关于进一步加快推进宅基地和集体建设用地使用权确权登记发证工作的通知》

(国土资发〔2014〕101号)精神，纳入财政预算。登记发证应严格执行财政部、国家发展改革委《关于不动产登记收费有关政策问题的通知》(财税〔2016〕79号)和国家发展改革委、财政部《关于不动产登记收费标准等有关问题的通知》(发改价格规〔2016〕2595号)，不得随意增加收费项目。

(三) 加强宣传引导。结合建立和实施不动产统一登记制度的要求，市直有关部门和镇街要充分利用各类相关媒介，加大宣传力度，引导广大农民认识和关注农房一体登记工作；市自然资源局不动产登记窗口、各镇街综合服务大厅要摆放农房一体登记宣传材料和一次性告知明白纸，为农房一体登记工作，营造良好的舆论环境和工作氛围。

(四) 明确职责要求。各有关部门和镇街要高度重视农村房地一体不动产登记工作，认真履职尽责，密切沟通协调，按照相关部署和要求，选派业务精、能力强的同志参与此项工作。主要工作部门和镇街职责如下：

1. 市司法局：研究党中央、国务院及省有关农村土地制度改革、农民增收、“三权分置”、不动产统一登记等法规政策，为农村房地一体不动产登记工作提供政策依据。

2. 市自然资源局：负责规划核实或许可相关手续以及承担农村房地一体不动产登记工作具体实施，开展业务培训和宣传，整合建设农村房地一体不动产登记信息数据库，汇交工作成果。

3. 市住建局：负责做好房屋建设监督管理等相关工作，结

合实际，确定农村房屋符合建设工程质量的相关材料。

4. 市行政执法局：负责查处集体建设用地和宅基地违法占地和违法建设行为。

5. 市财政局：负责将农村房地一体不动产登记工作所需费用纳入地方年度财政预算，并按进度拨付。

6. 市公安局：负责核实农房一体登记申请人的户籍信息，配合做好农村房地一体不动产登记工作。

7. 市信访局：负责涉及信访事项的接待处理等工作。

8. 市文化和旅游局：负责做好农村房地一体不动产登记的相关宣传工作。

9. 各镇街：切实履行好属地责任，负责做好材料收集、入户调查以及权属纠纷调处等相关工作，配合出具规划许可手续、审查意见等相关材料，完善相关配套措施，并指派专人负责房地一体不动产登记工作。

七、工作要求

（一）统一思想，提高认识

各有关部门要站在以人民为中心的高度，把党的群众路线和市委、市政府“一次办好”的改革措施贯彻到农村房地一体不动产登记工作中去。进一步完善工作机制，优化办事流程，发挥综合服务大厅集中办公的优势，切实做好农村房地一体不动产登记工作。

（二）部门协作，形成合力

各有关部门要明确责任、各司其职，建立联席会议工作机制，加强协作，合力推进。按照省国土资源厅、省财政厅、省住房和城乡建设厅《关于做好农村房地一体不动产登记工作的通知》文件要求，圆满完成我市农村房地一体登记工作任务。

（三）严格责任，落实到位

各部门、各镇街主要负责同志要切实担起责任，严格按照确定的工作任务和时间要求落实到位。同时，在工作开展中要妥善处理农村土地权属纠纷，积极稳妥地化解矛盾，避免引发社会矛盾，维护社会稳定；对组织不力，工作落实不到位，违规收费以及土地纠纷处理不当的，将依照规定追究有关负责人和责任人的责任。

附件：滕州市农村房地一体不动产登记工作领导小组成员
名单

附件

滕州市农村房地一体不动产登记工作 领导小组成员名单

组 长：	马宏伟	市委副书记、市政府代市长
副组长：	丁 伟	市政府党组副书记、滕州经济开发区 管委会主任
成 员：	鲁开峰	市司法局局长
	孔繁华	市财政局局长
	马兆鹏	市自然资源局局长
	朱秋原	市住房和城乡建设局局长
	姜广涛	市综合行政执法局局长、城管局局长
	刘书巨	市文广新局局长
	梁兴启	市信访局局长
	徐美湖	市公安局副局长
	王 鹏	鲍沟镇镇长
	张文良	滨湖镇镇长
	马洪杰	柴胡店镇镇长
	赵曰海	东郭镇镇长
	陈凡锋	东沙河镇镇长
	陈 林	大坞镇镇长

燕 勇	官桥镇镇长
李亚娟	洪绪镇镇长
夏 香	界河镇镇长
王慎平	级索镇镇长
张美林	姜屯镇镇长
张 波	龙阳镇镇长
赵 炜	木石镇镇长
樊晓阳	南沙河镇镇长
杨青霖	西岗镇镇长
张 强	羊庄镇镇长
尹亚东	张汪镇镇长
梁 刚	北辛街道办事处主任
赵联喜	荆河街道办事处主任
韩兴阔	龙泉街道办事处主任
宗成伟	善南街道办事处主任

领导小组下设办公室，办公室设在市自然资源局，马兆鹏同志兼任办公室主任，谢运启、吕成钊同志任办公室副主任。

（此页无正文）

抄 送：市委各部门，市人大常委会办公室，市政协办公室，市监察委，
市法院，市检察院，市人武部。

滕州市人民政府办公室

2019 年 9 月 19 日印发
