



九华山风景区管委会办公室关于印发 九华山风景区房地一体农村宅基地和集体 建设用地使用权确权登记颁证工作 实施方案的通知

九管办〔2020〕11号

九华乡、九华镇人民政府，管委会各部门，各直属单位、驻山单位：

经管委会同意，现将《九华山风景区房地一体农村宅基地和集体建设用地使用权确权登记颁证工作实施方案》印发给你们，请遵照执行。

九华山风景区管委会办公室

2020年5月22日



九华山风景区房地一体农村宅基地和集体建设 建设用地使用权确权登记颁证工作 实施方案

为加快推进风景区房地一体农村宅基地和集体建设用地使用权确权登记颁证工作，根据《安徽省自然资源厅财政厅住房和城乡建设厅农业农村厅关于进一步推进全省房地一体农村宅基地和集体建设用地使用权确权登记颁证工作的通知》（皖自然资〔2019〕212号）和《池州市人民政府办公室关于印发池州市房地一体农村宅基地和集体建设用地使用权确权登记颁证工作实施方案的通知》（池政办〔2020〕5号）要求，结合风景区实际，制定本实施方案。

一、指导思想

以习近平新时代中国特色社会主义思想为指导，以维护农民和集体经济组织合法产权为出发点，建立健全“归属清晰、权责明确”的农村产权制度。按照促进城乡统筹发展要求，本着“自愿申请、尊重历史、符合事实、依法登记”的原则，通过稳步开展房地一体农村宅基地和集体建设用地使用权确权登记颁证工作，切实维护农村集体和农户的合法权益。

二、目标任务

通过开展房地一体农村宅基地和集体建设用地使用权确权登记颁证工作，全面查清风景区范围内农村宅基地



和集体建设用地的权属、位置、界址、面积、用途、地上房屋等建筑物、构筑物的基本情况，全面摸清农民对于宅基地腾退的意愿，统计宅基地腾退宗地数及面积等基本情况，分析宅基地腾退潜力，确保到 2020 年底完成风景区农村不动产权籍调查，农村宅基地和集体建设用地登记颁证基本实现“应登尽登”，农村不动产登记数据库基本建成，农村不动产纳入不动产登记日常业务，不动产登记实现风景区全覆盖目标。

三、重点任务及要求

（一）重点任务

1.完成农村宅基地、集体建设用地及地上房屋等权籍调查工作。以已登记的农村宅基地、集体建设用地为基础，按照《农村地籍和房屋调查技术方案（试行）》《不动产权籍调查技术方案（试行）》《农村不动产权籍调查工作指南》等相关技术规定和政策文件要求，获取每一宗宅基地和集体建设用地的权属、位置、界址、面积、用途、地上房屋等建筑物、构筑物的基本情况等信息，形成完整的权籍调查成果。

2.完成农民腾退意愿摸底调查工作。在开展权籍调查工作的同时，对每户农民腾退宅基地意愿、腾退宗地数及面积等基本情况进行统计和分析。

3.完成农村房地一体确权登记颁证工作。在调查测绘的基础上，依据权利人申请，开展确权登记颁证工作，依法对



每一宗合法使用的土地及地上房屋进行统一登记颁证，实现应发尽发。对于不符合确权登记颁证政策规定的（详见附件2），将调查成果录入系统并造册备案，为今后确权登记提供参考。

4.完成数据库及信息管理系统建设。调查工作完成后，要严格按照《不动产登记数据库标准（试行）》等要求建设不动产权籍数据库，及时将不动产权籍调查信息录入数据库，实行电子化管理。并将权籍数据库纳入不动产登记信息管理平台，做到数据能入库、可查询，实现确权登记颁证成果的信息化管理。建立健全农村不动产登记数据日常更新管理机制，做好数据日常更新与维护。

（二）工作要求

1.严格执行国家和省有关规定和要求。认真贯彻落实《中华人民共和国物权法》《中华人民共和国土地管理法》《安徽省九华山风景名胜区管理条例》和不动产登记以及农村宅基地、集体建设用地有关法律法规和政策规定，在管委会统一领导和组织下，出台完善有关政策和指导意见，为房地一体农村宅基地和集体建设用地使用权确权登记颁证工作提供政策支撑，破解难题，推动工作顺利开展。

2.规范权籍调查及登记颁证程序。坚持简化审批流程、提高审批效率、优化审批服务的原则，实行“一表一证”制度（即填报农村房地一体不动产登记申请表和颁发不动产权证书）（详见附件3）。



3.依法确认宅基地使用权。依据新修订《中华人民共和国土地管理法》第六十二条：“农村村民住宅用地，由乡（镇）人民政府审核批准”“国务院农业农村主管部门负责全国农村宅基地改革和管理有关工作”的有关规定，农业农村部门要指导乡镇政府根据有关政策规定对宅基地使用权进行认定和处置。严格落实“一户一宅”规定，面积不得超过《安徽省实施〈中华人民共和国土地管理法〉办法》中有关规定。对缺少土地权属来源材料的，在查清土地历史使用情况和现状基础上，经农村集体经济组织确认并公示后，乡镇人民政府确认使用权。农村集体经济组织需客观、真实核查补充相关证明材料，相关经办人、负责人等不得弄虚作假，一旦发现则移送司法机关并撤销相关权属登记。

4.依法确认农房所有权。对缺少房屋符合规划或者建设有关材料的，本着“尊重历史，面对现实、依法依规、维护权益”的原则妥善解决。由九华镇、九华乡会同建设环保处根据池州市住房和城乡建设局、农业农村局、自然资源和规划局“池建村函〔2019〕404号”文件的规定进行认定和处置：属于《安徽省九华山风景名胜区管理条例》实施前（即2003年1月1日前）建设的，办理登记时可不提供房屋符合规划或建设的相关资料，经村委会(社区)、九华镇、九华乡人民政府确认,统一报建设环保处备案；属于《安徽省九华山风景名胜区管理条例》实施后（即2003年1月1日后）建设的，根据管委会《关于印发〈九华山风景区村民自建住宅条件和



申报程序>的通知》（九管办〔2003〕53号）文件规定予以确权。建设环保处要加强农村住房质量安全监督管理，指导九华镇、九华乡、村委会(社区)对农村住房质量安全进行认定。禁止为“小产权房”办理不动产登记。

四、实施步骤

（一）启动阶段（2020年3月）

- 1.制定方案、落实经费、宣传动员等各项前期工作。
- 2.收集辖区范围内土地、房产现有调查、审批、登记等有关资料，地籍区和地籍子区资料，村庄布点规划资料以及户籍人口等相关信息，初步统计宅基地、集体建设用地、农房等基本情况。

（二）实施阶段（2020年4月~7月）

- 1.选择专业调查队伍。国土分局根据本项目特点和需求，制定公开招标方案选择优质技术服务单位。
- 2.外业调查。九华镇、九华乡、各村（社区）要抽调专人全程参与，负责组织村民身份确认、现场调查指界和签字确认、权属确认和相关数据资料收集、开展权属纠纷调处等工作，配合专业调查队伍开展房地测绘外业调查任务，形成房地一体的农村权籍调查成果。

- 3.内业建库。搭建符合不动产登记要求的软、硬件平台，按照《不动产登记数据库标准（试行）》等技术标准要求建设不动产权籍数据库，及时将不动产权籍调查信息录入数据库，实现对农村权籍调查成果涉及的图形、属性、档案等信



息进行一体化存储、管理与应用，与农村房地一体化不动产统一登记有效衔接。

（三）整改完善阶段（2020年8月~10月）

1.审核公示公告。根据地籍调查表、权属证明等相关资料和权属调查确认结果，村（社区）集体经济组织对权籍调查结果进行审核并公示，公示无异议后，各村（社区）汇总统一上报至乡镇政府进行审核确认并公告。

2.政策研究。根据外业调查成果，对照现行宅基地、农房审批确认相关规定，领导小组各成员单位要认真梳理统一颁证需解决的政策性问题，并提出可行性意见报管委会统一研究解决。

（四）登记颁证及成果资料验收归档阶段（2020年11月~12月）

1.证书发放。根据农民意愿，对符合条件的农户依申请办理房地一体的不动产权证书。

2.通过自查、市级验收的质量检查体系，组织对内业资料、外业测量及数据库建设情况逐一检查，做到内业资料完整规范、逻辑合理，外业测量精确无误、图件清晰，确保图件、数据与实地一致，调查、登记、颁证程序合法，质量经得起实践检验。

3.完成登记颁证后，应及时将资料整理归档。

五、保障措施

（一）加强组织领导。管委会成立九华山风景区农村房



地一体确权登记颁证工作领导小组（另行文）。九华镇、九华乡要成立相应的领导机构和办事机构，负责本辖区内房地一体农村宅基地和集体建设用地确权登记颁证工作，切实履行农村集体土地确权登记工作的主体责任，加大组织、协调和保障力度。

（二）健全工作机制。领导小组各成员单位要高度重视房地一体农村宅基地和集体建设用地确权登记颁证工作，认真履职尽责、密切沟通协调，统筹合力推进。乡镇、村（社区）要抽调专人参与农村房地一体农村宅基地和集体建设用地确权登记工作，负责作业人员进驻本乡镇、村（社区）外业调查时的配合、协调工作。同时，注重方式方法，结合农村现状和特点，灵活采取委托指界、节假日集中签字等方式方法，确保权籍调查既合法有效，又便民高效。

（三）强化督促指导。管委会将房地一体的农村宅基地和集体建设用地确权登记颁证工作开展情况纳入管委会2020年度目标任务考核。管委会办公室半年牵头开展一次对乡镇、各成员单位就该项工作支持配合力度、调查成果的准确性、完成任务情况等工作进行工作督查，推动该项工作落到实处、取得实效。

（四）落实经费保障。根据国务院《土地调查条例》《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颁证有关问题的通知》（国土资发〔2016〕191号）和《池州市人民政府办公室关于印发池州市房地一体农村宅基地



和集体建设用地使用权确权登记颁证工作实施方案的通知》（池政办〔2020〕5号）等文件精神，管委会统一组织开展风景区农村房地一体的权籍调查工作，农村权籍调查不得收费，不得增加农民负担。房地一体确权登记颁证工作经费纳入2020年财政预算。

（五）加大宣传力度。结合不动产统一登记制度建设的要求，组织开展形式多样的宣传活动，大力宣传农村房地一体调查确权登记工作的重要意义，充分调动乡镇、村、组干部工作的积极性和农民参与的主动性，营造良好的舆论环境和工作氛围。

- 附件：1.九华山风景区房地一体确权登记颁证工作领导小组成员单位工作职责
- 2.不能确权登记颁证和暂缓确权登记的情形
- 3.权籍调查、登记颁证程序



附件 1

九华山风景区农村房地一体确权登记颁证 工作领导小组成员单位工作职责

(一) 国土分局：负责汇总地籍和确权相关数据资料，指导乡镇开展需求摸排、调查方法确定、工作经费测算、确权登记颁证工作实施方案拟订、招标选择作业队伍等确权登记颁证工作，做好人员培训。

(二) 建设环保处：负责提供农民住房建设审批有关资料，根据有关政策规定对农民住房、集体建设用地上房屋等规划方面进行认定。对农民住房、集体建设用地上房屋等建设和质量等方面进行认定和处置等工作。

(三) 农村工作处：负责做好农村宅基地使用权确认的业务指导及相关政策解答工作，根据有关政策规定对农村宅基地使用权进行认定和处置等工作。

(四) 财政处：负责落实工作经费，将工作经费列入年度预算，保障各项工作开展。

(五) 社会保障局：负责行政区划界线和行政区划代码查询核实等工作，负责指导本项目招投标工作。

(六) 司法局：负责对管委会制定的配套政策进行合法性审查指导及矛盾排查调处工作。

(七) 公安局：负责最新年份户籍人口数据核查及单条



查询等工作。

（八）规划管理执法大队：配合乡镇、规划部门对农民住房、集体建设用地上房屋合法性进行认定和处置。

（九）九华镇、九华乡：根据有关政策规定，配合相关部门对宅基地使用权进行认定和处置、依法确认农房所有权。落实作业人员进驻各村（社区）外业调查时的配合、协调工作，负责组织现场调查指界和签字确认，并做好辖区范围内的权属争议调处及社会稳定工作。

（十）管委会办公室：根据方案要求牵头开展专项督查，推进各项工作落实。

（十一）领导小组办公室：负责起草实施方案，负责该项目公开招标工作，编印工作简报、会议纪要等；统筹协调相关部门、乡镇政府、村级组织依法履行职责；梳理收集统一颁证需解决的政策性问题，报管委会研究解决。



附件 2

不能确权登记颁证和暂缓确权登记的情形

一、不能确权登记颁证情形

1.城镇居民在集体土地上新建或通过依法继承以外的转移方式取得的房屋。

2.农村集体经济组织成员家庭将房屋出售、出租、赠与后再建造的房屋。

3.被依法征收、没收的房屋，被列入拆迁冻结范围的土地、房屋，被依法征用的土地或实施规划须拆除范围内的土地、房屋。

4.违法占用集体土地建设的房屋、违章建筑、临时建筑、简易建筑。

5.按照一户一宅原则，实际占用多宗宅基地，房屋未拆除、未注销使用权证的。

6.房屋倒塌、拆除两年以上未恢复使用的宅基地，经认定属于 D 级危房且尚未消除危房隐患的房屋。

7.以兴办“乡镇企业”、“乡（镇）村公共设施和公益事业建设”为名，非法占用（租用）农民集体土地进行非农业建设的。

8.“以租代征”使用农民集体土地进行非农业建设的。



- 9.明确定性为“小产权房”的。
- 10.法律、法规、规章和政策规定不予登记的其他情形。

二、暂缓确权登记的情形

- 1.房屋所有权或土地使用权有争议，尚未解决的。
- 2.未能按登记要求提供完整证明文件和资料的。
- 3.未履行司法程序认定的无主房产。
- 4.土地及房屋违法违规行为尚未处理或正在处理的。
- 5.土地、房屋权利被司法机关、行政机关依法查封等形式限制的。
- 6.法律、法规规定的其他应当暂缓登记的。



附件 3

权籍调查、登记颁证程序

1.房地权籍调查（作业单位负责收集整理房地权属来源材料、申请人身份证明、农村房地不动产登记申请表、权籍调查表、宗地图及房屋分层、分户图等登记申请材料，形成满足登记要求的权籍调查成果，在权利人申请登记时提供）。

2.宅基地、集体建设用地及地上房屋权利人申请。

3.村民小组讨论并公示（公示期不少于 15 日，没有分设村民小组或宅基地和集体建设用地事项统一由村集体经济组织或村民委员会、社区（以下简称村级组织）办理的，权利人直接向村级组织提出申请）。

4.公示无异议或异议不成立的，村民小组在权利人申请表上出具意见，并将村民小组会议记录等材料交村级组织审查（土地房屋界址、空间界限是否清楚，面积是否准确，产权关系是否合法，申请人身份是否符合条件、是否符合“一户一宅”政策等）并公示（本村级组织范围内公示，公示期不少于 15 日）。

5.公示无异议或异议不成立的，村级组织在权利人申请表上出具意见，并报送乡镇政府查验、审核确认（乡镇政府自受理申请 10 个工作日内出具查验、审核确认意见）。



6. 乡镇政府组织分批次向不动产登记分中心提交经查验、审核确认的登记申请材料及审核确认意见。

7. 历史登记数据库整合，权籍调查成果入库（作业单位负责）。

8. 不动产登记分中心受理、审查核定、登簿（登簿前进行公告，公告期不少于 15 个工作日）、打印证书、归档。

9. 乡镇政府组织分批次颁证。