# XX县进一步加快农村不动产登记工作实施方案

来源：网络 作者：夜色温柔 更新时间：2025-02-19

*XX县进一步加快农村不动产登记工作实施方案为切实维护农村集体经济组织和农民合法权益，稳步推进农房一体的宅基地和集体建设用地确权登记发证工作，根据自然资源部《关于加快宅基地和集体建设用地使用权确权登记工作的通知》（自然资发〔2024〕84号）...*

XX县进一步加快农村不动产登记工作实施方案

为切实维护农村集体经济组织和农民合法权益，稳步推进农房一体的宅基地和集体建设用地确权登记发证工作，根据自然资源部《关于加快宅基地和集体建设用地使用权确权登记工作的通知》（自然资发〔2025〕84号）、自然资源确权登记局《关于进一步做好农村不动产确权登记工作的通知》（自然资登记函〔2025〕6号、XX省自然资源厅《关于加快推进农村不动产登记工作的通知》（X自然资发〔2025〕XX号）和XX市规划和自然资源局办公室《关于转发XX省自然资源厅关于加快推进农村不动产登记工作的通知》（X自然资办发〔2025〕XX号）文件精神，结合我县实际，制定本实施方案。

一、指导思想

加快推进农村宅基地和集体建设用地房地一体不动产登记工作，是维护农民合法权益，促进农村社会秩序和谐稳定的重要举措;是深化农村改革，促进城乡统筹发展的产权基础;是建立和实施不动产统一登记制度的基本内容。将农村宅基地和集体建设用地及地上建(构)筑物纳入农村宅基地和集体建设用地房地一体不动产登记，是“唤醒”农民“沉睡”资产，增加农民财产性收入的现实需要，是推进不动产统一登记，建设房地一体的不动产登记体系的必然趋势，也是提高不动产产权保护和管理水平，建立现代不动产管理制度的客观要求。

二、基本原则

(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要求统筹兼顾，积极推进农村宅基地和集体建设用地及地上建(构)筑物不动产登记工作。

(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，依据相关技术规定要求，科学、准确地进行权籍调查和房产测绘，形成完善的地籍和房屋测绘成果，为农村宅基地和集体建设用地确权登记发证提供依据。并在此基础上，依法依规办理相关登记。

(三)便民利民，尊重历史。

进一步优化职能，建立完善登记服务平台与办事流程，提高办事效率，降低行政成本。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，建立健全农村土地权属纠纷调处工作机制，按照“应登尽登”要求，切实保护群众合法利益。

三、确权登记范围

本方案所称“XX县农村不动产登记”，是指由县人民政府主导，对本行政区域内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进行房地一体确权登记并颁发不动产权证书，已登记发证的农村宅基地和集体建设用地，按照“不变不换”原则，之前依法颁发的宅基地证和集体建设用地使用证等继续有效，不重新登记。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。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进行备案。对已纳入城市规划区并列入近期征拆计划的，暂不列入此次调查范围。

四、农村不动产登记工作具体要求

（一）予以确权登记情形

1.符合宅基地申请条件的农村集体经济组织成员及其家庭成员，依法流转农村集体经济组织成员的宅基地及房屋的，应当予以确权登记。

2.已拥有一处宅基地，另购买集体土地上的房屋作为住宅的，只确权登记一处宅基地使用权。

3.本农村集体经济组织成员因地质灾害、新农村建设、移民安置、易地扶贫搬迁等政策要求，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。

4.已拥有一处宅基地的本农村集体经济组织成员、非本农村集体经济组织成员的农村或城镇居民，因依法继承或受遗赠取得房屋占用农村宅地基的，应予以登记，在不动产登记簿和不动产权属证书的附记栏注记“该权利人为本农村集体经济组织原成员住宅的合法继承人”。

5.1999年1月1日《土地管理法》修订实施前，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，应予以确权登记，在不动产登记簿和不动产权属证书的附记栏注记“该权利人为非本农村集体经济组织成员历史取得”。

6.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，合法取得新家庭宅基地使用权的，应依法予以确权登记，同时核减原占用宅基地的用地指标。

7.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。

（二）不予确权登记情形

1.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，原则上按宅基地用途认定，其他非法途径取得的不予确权登记。

2.非历史原因违法占用永久基本农田、生态保护区、河道管理范围等管制区域建房的，或不能满足国、省、县、乡道路控制红线要求的，不予确权登记。（历史原因划分的时间节点按照永久基本农田、生态保护区、河道管理界线、道路控制线等划定前的时间来界定）。

3.村民将原有住房出卖、出租或赠予他人后另行建房的，不予确权登记。

4.对于农村住房(不含规划集中安置区)建筑层数超过二层的，超出层数不予确权登记，但应在不动产登记簿和不动产权属证书的附记栏进行注记。

（三）有关问题的处理

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。

4.1982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。

5.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。

6.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。

7.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，公告30天无异议，并出具证明，经乡(镇)人民政府审核，报县级人民政府审定，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，并公告30天无异议，经乡(镇)人民政府审核，报县级人民政府批准，予以确权登记。

8.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。对合法取得但没有规划条件的宅基地上的农房，属于《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。

9.村庄、集镇建设项目中，建筑跨度、跨径在6米以上，高度在6米以上或建筑面积在2025平方米以上的建筑物，生产和公用设施中的水塔、水池、料仓和高度10米以上的烟囱、独立构筑物、供排水防洪工程及二层以上的住宅，必须由取得等级设计资质证书的建筑设计单位或持有村镇规划设计专项证书的单位进行设计，也可选用县级以上建设行政主管部门推荐的通用建筑设计图或标准设计图。

五、工作步骤

（一）成立组织、制定方案、宣传发动阶段（2025年7月1日至7月15日）

县政府成立以分管副县长为组长，相关单位负责人为成员的领导组，制定农村不动产登记工作实施方案，领导组办公室设在县自然资源局，办公室主任由县自然资源局局长担任。各部门职能职责如下：

县自然资源局局负责农村宅基地和集体建设用地房地一体确权登记技术指导、具体实施和验收工作，包括:基础资料收集、外业调查组织、信息数据库建设、登记发证等工作，制定和完善农村宅基地和集体建设用地房地一体确权登记相关政策规定。

县农业农村局依据最新修订《土地管理法》，协助好权籍调查和确权登记发证过程中宅基地相关管理工作。

县财政局负责项目资金保障、拨付、监管工作。

县公安局负责协助核实农村户籍人口信息核实和户籍证明出具等工作。

市生态环境局XX县分局负责协助核实农村宅基地房屋是否在生态红线范围内的工作。

县水利局负责协助核实农村宅基地是否在河道划界保护范围内的工作。

县统计局负责协助结合数据开展统计分析工作。

县住房和城乡建设管理局负责协助提供集体建设用地报建资料和其他相关资料，指导农村住房建设等工作。

县民政局负责提供行政界线、行政区划图等资料的工作。

县司法局负责确定被继承人及所继承不动产的产权份额和归属，确保被继承人的合法权益。

乡镇人民政府负责组织基层群众自治组织、农村集体经济组织、村民代表、户籍民警等开展权属调查、户籍认定、房屋年限认定、指界、确认、集中申请、纠纷处理等工作，引导农民群众履行权利人义务，主动参与确权登记工作。村委和农村集体经济组织须认真完成审核工作，不得无故推诿、拖延。

领导小组办公室采取多种方式,广泛宣传农村不动产登记工作的重要意义和政策要求，争取农民群众和社会各界的参与和支持，为农村不动产登记工作营造良好的社会氛围。

（二）权籍调查与测量（2025年7月16日至9月30日）

1.开展权籍调查和不动产测量。不动产权籍调查机构对农村宅基地和集体建设用地开展权籍调查，查清权属状况、界址、用途、四至等，填写《不动产权籍调查表》，对房产进行测量，制作宗地图、房屋平面图和房产分层分户图，权利人在《不动产权籍调查表》上签字或按手印确认。

2、调查公示。对经审核拟登记的宅基地使用权和房屋所有权，制作《XX县农村宅基地和集体建设用地房地一体确权登记公告》(以下简称“公告”)，在XX县人民政府门户网站公告，同时以村民小组为单位，在宅基地所在地予以公告，并拍照存档。公告的主要内容包括:不动产权籍调查表(宗地基本信息、界址标示、界址签章、宗地草图、界址说明、共有/共用宗地面积分摊)、房屋调查表、房产分层/户图、不动产测量报告。公告期为15个工作日，公告期间集体经济组织、权利人及利害关系人提出异议的，登记机关应及时组织开展补充调查。对于外出务工人员，乡镇村组干部可以通过电话、微信等方式将权籍调查结果告知权利人及利害关系人。

3.确认调查成果。

（1）村委初审。村小组、村委会对权籍调查和测绘成果进行初步审查，并在《不动产权籍调查表》上签字盖章确认。

（2）县自然资源局审定。自然资源局对权籍调查和测绘成果进行审定，并在《不动产权籍调查表》上签字盖章确认。集体建设用地确权登记上报县人民政府审定。

4.权属纠纷调处。乡镇、村组对存在土地权属纠纷的开展调查处理。权属争议暂无法调处的，划为争议宗，待权属纠纷处理后进行登记。

（三）建立数据库和管理系统（2025年10月1日至10月20日）

建立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。不动产权籍调查数据库接入不动产登记信息基础平台，与不动产登记的属性信息相关联。

（四）登记审批、发证阶段（2025年10月21日至12月20日）

1.申请。以村为单位填写申请表，将申请批量提交至县不动产登记中心。申请登记时需提供以下必要材料，其他登记情形所需资料参照不动产登记其他情形资料清单:

(1)不动产登记申请表;

(2)户主及家庭成员身份证明材料(身份证和户口簿);

(3)不动产权属证明材料(原土地使用权证、个人建房许可证或建设用地批准书);

(4)房屋或建设工程符合规划的证明材料;

(5)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不动产界址、面积等材料;

(6)建设工程已竣工的材料(仅集体建设用地房地一体确权登记时提供);

(7)公示无异议的证明材料;

(8)法律、行政法规及《不动产登记实施细则》规定的其他必要材料。

2.受理。不动产登记机构对提交的材料进行审核。对申请材料齐全、符合法定形式，或者按要求提交全部补正资料的予以受理，对不符合登记条件的出具不予受理告知书。

3.首次登记公告。县自然资源局组织乡镇及村组对登记的宅基地、集体建设用地和房屋在门户网站、所在村组公示张贴，还可通过电话、微信等方式作出公告，公告期不少于15个工作日。

4.登簿缮证。不动产登记中心根据登记资料和公示情况，开展审核登簿、缮证。

5.颁证。不动产登记中心批量颁发《不动产权证书》，由村委会统一领取。领取并颁发证书给权利人后，反馈权利人领取证书情况，以及因错误需更正登记的情况，县自然资源局审核后予以更正登记。

（五）检查验收、资料归档阶段（2025年12月21日至12月31日）

参照不动产档案管理的相关规定，做好登记发证资料的整理、归档和扫描工作。

（六）补充完善、全面覆盖阶段（2025年以后）

通过补充完善的方式逐步实现全区不动产确权登记覆盖。

六、监督管理与责任追究

按照“省统筹部署、市指导督促、县组织实施、部门分工协作、乡镇村组具体承担、技术单位指导支撑”的模式，明确分工，压实责任。县级人民政府负责农村不动产调查确权工作的组织实施，乡镇人民政府对农村宅基地和集体建设用地房地一体确权工作履行主体责任。各乡镇人民政府应将农村宅基地和集体建设用地房地一体确权登记工作纳入年度绩效考核范围，并对不依法依规进行房地一体确权登记发证或确权登记不规范造成严重后果的，严肃追究有关人员责任。

本方案自印发之日起实施，仅作为本次农村宅地基和集体建设用地房地一体确权登记发证依据，由县农村宅基地和集体建设用地房地一体确权登记工作领导小组办公室负责解释。未尽事宜，由乡镇提交至县领导小组办公室，由领导小组采取“一事一议”的方式，参照省、市相关规定逐一研究解决。

附件：XX县农村不动产登记工作领导小组

附件：

XX县农村不动产登记工作领导小组

组  长：XX    县委常委、政府常务副县长

副组长：XX    县政府办主任

XX    县自然资源局局长

成  员：XX    县财政局局长

XX    县住房和城乡建设管理局党组书记

XX    市生态环境局XX县分局局长

XX    县民政局局长

XX    县水利局局长

XX    县农业农村局局长

XX    县统计局局长

XX    县公安局政委

XX    县司法局局长

XX    县自然资源局执法队队长

各乡（镇）乡（镇）长

领导小组办公室设在县自然资源局,办公室主任由XX兼任，副主任由XX兼任，具体负责农村不动产登记日常工作。领导小组成员因工作变动等需要调整的,由所在单位向领导小组办公室提出,报领导小组组长审批。

本DOCX文档由 www.zciku.com/中词库网 生成，海量范文文档任你选，，为你的工作锦上添花,祝你一臂之力！