



家书编辑部，听说南海区出台了《南海区房地一体宅基地和集体建设用地确权登记实施细则》，这究竟是一份什么样的文件啊？



是的，南海不久前确实出台了这样一份《实施细则》。它的主要背景是，南海区作为广东省开展房地一体的农村宅基地和集体建设用地确权登记试点地区，将采取“总登记”的方式对全区范围内已建成的宅基地及集体建设用地统一进行确权登记，对符合条件的颁发不动产权证，暂不符合条件的进行登记造册。



这份文件对我们老百姓有什么好处呢？



好处多多的。开展房地一体确权登记工作，是一项重大利民政策，它明晰土地及地上房屋产权，妥善处理历史遗留问题，有效解决土地权属纠纷。新的《实施细则》，在主体资格、规划建设要求、处罚缴费等方面进行了适度的调整和简化，让符合条件的群众，可以以更便捷的方式，拿到不动产登记证书。



哇，这么好，那我要赶紧告诉街坊们。



问题一

什么是房地一体宅基地和集体建设用地确权总登记？

是政府主导的，以总登记形式开展房地一体的农村宅基地和集体建设用地使用权确权登记发证工作，是将未完成房地一体登记的农村宅基地和集体建设用地使用权及地上的建筑物、构筑物所有权实行统一权籍调查、统一确权登记、统一颁发房地一体不动产权证书。

问题二

此次确权登记细则中，宅基地登记的范围有哪些？

南海区集体土地范围内未完成房地一体登记的农村宅基地永久性存续的、结构完整的农村主要房屋，不包括简易房、棚房、农具房、圈舍、厕所等临时性建筑物和构筑物，需是2018年2月26日前（含26日）已建成房屋的农村宅基地和已纳入2018年在建宅基地造册成果的宅基地。

对于已办理了房地一体确权登记的农村宅基地及地上房屋，在2018年2月26日前因拆改建导致不动产发生变化的，也可参照办本细则办理。

问题三

此次确权登记细则中，宅基地及地上房屋的办证需要符合哪些条件？

■ 申请人条件

- 农村集体经济组织成员；
- 年满18周岁；
- 符合“一户一宅”；（若已有土地证或房产证，或属于1986年12月31日前建成至今未有进行过改建、扩建的宅基地房屋可不受上述条件限制）；

■ 办理房屋条件

- 申请房屋权属清晰；
- 占地不超150平方米（若已有土地证或房产证，或属于1986年12月31日前建成至今未有进行过改建、扩建的宅基地房屋可不受150平方米的条件限制）；
- 高度不超各镇限高；地块符合土地利用总体规划；
- 不占压林地及水利蓝线。

以上为一般情形，具体办理条件以各镇所明确的条件为准。

问题四

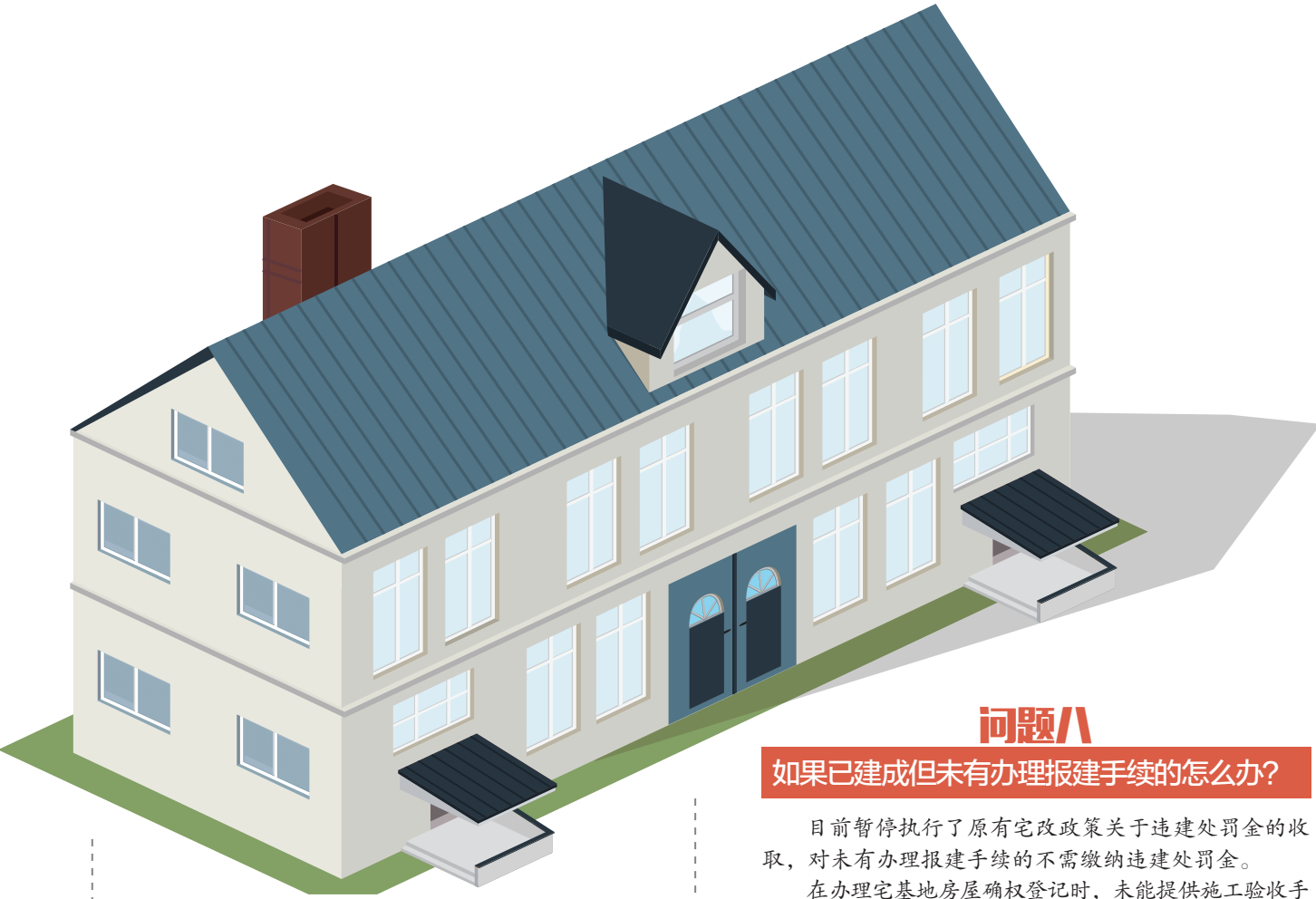
如何理解一户一宅？

1 一户是指申请权属人（18周岁以上）及其配偶、未成年子女，若子女满18周岁，可独立一户。

2 一宅是指一户人在申请宅基地所在农村集体经济组织范围内仅登记有一处宅基地。

《南海区房地一体的宅基地和集体建设用地确权登记实施细则》出台，房地一体农村宅基地确权登记全面推进

宅基地确权新政发布啦！



问题五

宅基地存在哪些条件不能办理？

01 不符合现行土地利用总体规划的、存在压占基本农田保护区的、存在压占林地的、存在压占水利控制蓝线的；

不符合本细则第六条关于确权登记的主体资格规定的；

03 地上房屋基底占地面积大于150平方米的，但“单地证”“单房证”、被认定为历史建成情形的“无证”宅基地除外；

建筑物建设高度超过所在镇人民政府、街道办事处规定的建设高度控制指标的；

05 农村宅基地所在农村集体经济组织认定存在危害公共安全、有损公共利益的用地行为的；

农村宅基地及地上房屋权属不清、存在权属争议的；

07 非农村宅基地所在地的农村集体经济组织成员购买农村宅基地的；

2018年2月26日之后房屋存在非法抢建、加建行为的；

09 不予登记的其他情形的。

各镇人民政府（街道办事处）根据地方需要，可根据实际情况制定“不予确权登记”负面清单，在各自辖区内执行。

问题六

宅基地的登记与造册有何区别？

简单而言，登记为由不动产登记机关对符合发证条件的宅基地及地上房屋的权属进行确认并颁发不动产权证书，造册为对未符合发证条件的宅基地及地上房屋进行信息摸查，形成摸查数据，便于日后进行分类管理，并为后续确权工作的推进提供参考。故请各位街坊积极配合进行权籍调查。

问题七

宅基地超面积了如何处理？

此次总登记遵循原有宅改政策的超面积处理方法，仅对合规土地面积进行登记，对超标的部分在不动产权证的附记部分进行备注。

/ 在费用方面 /

历史建成

对属于原有宅改政策中认定为属于“历史建成”的宅基地，在办理确权登记手续时，免收宅基地超标使用费。

其他宅基地

对于“历史建成”之外的其他宅基地对实际用地超过80平方米或者超过原批准面积的，需向所在村（居）委会缴纳宅基地超标使用费。

宅基地超标使用费的缴纳标准，由各镇街制定并指导村居收缴，不再作为确权登记时审核要素。

问题八

如果已建成但未有办理报建手续的怎么办？

目前暂停执行了原有宅改政策关于违建处罚金的收取，对未有办理报建手续的不需缴纳违建处罚金。

在办理宅基地房屋确权登记时，未能提供竣工验收手续、房屋安全鉴定报告等材料的，权利人应出具《房屋安全责任承诺书》并同意登记的不动产受权能限制（即：登记时附记记载“未经批准，不得进行转让、出租、抵押等”）。

问题九

需要怎样办理宅基地的确权登记手续？

一般情况，权利人只需在村居（委）办理即可，不需前往各镇不动产登记中心。

/ 宅基地的确权登记的主要流程如下 /

▶ 权籍调查。镇（街道）总登记工作组指导村（居）委会做好权籍调查信息的更新与分类工作。权属人向村（居）提交有关材料。

▶ 村级公示。拟确权登记的，以村（居）委会的名义在不动产所在地公示7个自然日。

▶ 测绘及村级初核。公示无异议的，权利人提交测绘成果。实测信息仍符合确权登记条件的纳入登记范围，不符合确权登记条件的纳入造册范围。

▶ 镇级审查与镇级公示。镇（街道）总登记工作组对拟确权登记信息进行审查，以镇人民政府、街道办事处的名义在不动产所在地公示15个自然日。公示期满无异议的，提交审批。

▶ 区级审批。农村宅基地及地上房屋确权登记由区人民政府委托镇人民政府、街道办事处审批通过。

▶ 公告及发证。镇（街道）不动产登记部门将审批结果在区人民政府网站及拟登记的不动产所在地公告15个工作日。公告期满无异议的，由镇（街道）不动产登记部门予以登簿并颁发不动产权证书。

问题十

需要什么材料？

/ 一般需提交如下材料 /

- 调查表格；
- 权利人身份证明材料；
- 宗地图、房屋面积测绘报告书；
- 户内股权及成员证或集体经济组织成员证明；
- 地址证明资料；
- 户内宅基地情况承诺书；
- 安全责任承诺书或房屋安全鉴定报告；
- 原房屋证 / 土地证 / 不动产权证；
- 其他有关材料。

由于宅基地情况各有不同，根据实际情况材料将有所区别。

问题十一

办证费用需要多少？

- 测绘费：若2018~2019年取得测绘报告的，可继续使用测绘报告。
- 土地使用超标的缴纳超标使用费；
- 证书工本费（10元/本）。

问题十二

咨询电话有哪些？

区总登记工作咨询电话：81213175、86369925

各镇（街）总登记工作咨询电话：

桂城街道：86715602；九江镇：86584990、86508812；西樵镇：86881282；丹灶镇：85432625；狮山镇：86689717（小塘管理处：86683185、官窑管理处：85887001、罗村管理处：86446018、大圃管理处：81822583）；大沥镇：85564689；里水镇：85662659、85689079。

文 / 珠江时报记者 刘永亮 通讯员 苏瑶

