

ZCDR-2018-0020005

周政办字〔2018〕80号

周村区人民政府办公室  
关于印发《周村区农村房地一体不动产登记  
实施细则》的通知

各镇政府、街道办事处，周村经济开发区管委会，区政府有关部门，有关单位：

《周村区农村房地一体不动产登记实施细则》已经区政府研究同意，现印发给你们，请认真贯彻实施。

周村区人民政府办公室

2018年8月2日

# 周村区农村房地一体不动产登记实施细则

**第一条** 为推进全区农村房地一体不动产登记发证工作，保护农村居民合法财产权，依据《不动产登记暂行条例》《不动产登记暂行条例实施细则》等法律法规规章及政策规定，结合我区实际，制定本实施细则。

**第二条** 本细则适用于本区集体土地范围内依法取得土地使用权、依法利用宅基地建造村民住房和依法利用集体所有其他建设用地建造房屋的登记（以下统称农村房地一体登记）。

本细则不适用于淄博经济开发区和文昌湖省级旅游度假区管辖的村庄。

**第三条** 农村房地一体登记应当遵循房屋所有权和房屋占用范围内的土地使用权权利主体一致、一户一宅、依法自愿的原则。

**第四条** 办理农村房地一体首次登记依照下列程序进行：

（一）申请。申请人提出申请并提交相关申请材料。

（二）受理。以村为单位，由不动产所在镇（街道）不动产登记分中心受理。

（三）初审。不动产所在地的镇（街道）不动产登记分中心对提交的申请材料进行初审。

（四）复审。区不动产登记中心对不动产所在地的镇（街道）不动产登记分中心提报的材料进行复审。

（五）公告。对复审合格的申请材料，由区不动产登记中心

在淄博市不动产登记中心门户网站、周村市民之家二楼及不动产所在地的村公告栏进行公告，公告期为 15 个工作日。公告期间有异议的，异议人须提供相关的异议书面证明材料，区不动产登记中心受理后可以终止登记，并书面告知申请人。

公告的主要内容包括：拟登记的不动产权利人的姓名或者名称；拟登记的不动产坐落、面积、用途、权利类型等；提出异议的期限、方式和受理机构；需要公告的其他事项。

（六）审核。公告无异议或异议不成立的，由区不动产登记中心对申请材料进行审核。

（七）登簿。区不动产登记中心将审核合格的申请事项记载于登记簿，制作相应的不动产权利证书。

（八）发证。区不动产登记中心将不动产权利证书发放到权利人。

**第五条** 申请本次农村房地一体不动产首次登记的，应当提交下列材料：

（一）不动产登记申请书；

（二）申请人的身份证和户口簿；

（三）不动产权属证书或者有批准权的人民政府批准用地的文件等权属来源材料；

（四）房屋符合规划或者建设的相关材料；

（五）权籍调查表、宗地图、房屋平面图以及宗地界址点坐标等有关不动产界址、面积等材料；

(六) 其他必要材料。

**第六条** 本细则所称的“户”，原则上以公安部门户籍登记的户为单位申请确权登记。但符合下列条件之一的，也可按户申请确权登记。

(一) 已婚且分家单独居住生活；

(二) 凡年满 20 周岁，在本村落户的农村居民。

符合上述分户条件而未分开居住的农村居民，其实际使用的宅基地没有超过分户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。

**第七条** 农村房地一体确权登记依据的文件资料包括：

(一) 市、区政府或者有关行政主管部门的批准文件、处理决定；

(二) 市、区政府或者国土资源行政主管部门的调解书；

(三) 人民法院生效的判决、裁定或者调解书；

(四) 当事人之间依法达成的协议；

(五) 履行指界程序形成的地籍调查表、土地权属界线协议书等地籍调查成果；

(六) 法律、法规等规定的其他文件等。

**第八条** 对于有合法的土地权属来源的宅基地，按照实际批准面积进行登记，合法的权属来源包括：

(一) 市、区、乡（镇）政府关于宅基地使用的批准文件、处理决定；

(二)市、区有关行政部门关于宅基地使用的批准文件、处理决定；

(三)乡(镇)政府关于宅基地翻建的批准文件；

(四)1990年后区政府颁发的集体建设用地使用权证。

**第九条** 对于未履行批准手续建房占用宅基地的，按以下规定处理：

(一)1982年2月13日《村镇建房用地管理条例》实施前，农村居民建房占用的宅基地，范围在《村镇建房用地管理条例》实施后至今未扩大的，无论是否超过其后规定面积标准，均按实际使用面积予以确权登记。

(二)1982年2月13日《村镇建房用地管理条例》实施起至1987年1月1日《中华人民共和国土地管理法》实施时止，农村居民建房占用的宅基地，超过规定面积标准的，超过面积按国家和省政府有关规定处理的结果予以确权登记。

(三)1987年1月1日《中华人民共和国土地管理法》实施后，农村居民建房占用的宅基地，符合规划但超过面积标准的，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。

**第十条** 历史上接受转让、赠与房屋占用的宅基地超过规定面积标准的，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。

**第十一条** 非本村居民因扶贫搬迁、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。

**第十二条** 1982年2月13日《村镇建房用地管理条例》实施前，非农业户口居民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2月13日《村镇建房用地管理条例》实施起至1999年1月1日《中华人民共和国土地管理法》修订实施时止，非农业户口居民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。

**第十三条** 非住宅其他集体建设用地，按以下规定依法确定集体建设用地使用权：

（一）1987年1月1日《中华人民共和国土地管理法》实施前，使用集体土地兴办乡（镇）村公益事业和公共设施，经所在镇（街道）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，经所在村委同意，报镇（街道）审核后，依法确定使用单位集体建设用地使用权。

（二）1987年1月1日《中华人民共和国土地管理法》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。

**第十四条** 宅基地上房屋的权属来源，按以下要求分阶段、分类处理：

（一）2018年1月1日《山东省乡村建设规划许可管理办法》实施前的房屋，经所在农民集体经济组织初审，由乡村规划建设监督管理机构出具审查意见；

（二）2018年1月1日《山东省乡村建设规划许可管理办法》实施后的房屋，应提供县级城乡规划主管部门或其委托的镇政府出具的规划许可手续。

**第十五条** 农村居民利用宅基地自建房屋，2016年10月1日《山东省乡村建设工程质量安全管理办法》实施前，由权利人提交证明房屋质量问题的具结书。

2016年10月1日《山东省乡村建设工程质量安全管理办法》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材料；限额以上工程应提供县级以上住房城乡建设部门出具的工程竣工验收备案证明。

**第十六条** 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，经镇（街道）审核，报区政府审定，属于合法使用的，予

以确权登记。

**第十七条** 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（镇政府或村民委员会，按照不同的所有权主体确定）同意，并公告 30 天无异议，经镇（街道）审核，报区政府批准，予以确权登记。

**第十八条** 两户或两户以上共同使用一处宅基地的，由各户先自行协商确定各自使用范围，其中：

（一）经过协商能够确定各户准确使用界线的，按协商确定的界线单独确权登记。

（二）经过协商不能确定各户准确使用界线，但能够确定各自分摊面积的，按协商确定的分摊面积办理共用宅基地使用权确权登记。

（三）经过协商不能确定各户准确使用界线，也不能确定各自分摊面积的，按共同共有办理确权登记。

**第十九条** 独立厕所、猪圈、牛栏、晒谷场等生活附属设施，现状通道、道路、排水沟等属公共设施，均不得纳入各户不动产登记范围。

**第二十条** 因婚嫁关系居住在外村，但户籍仍在本村的，夫妻双方只能选择在其中一方拥有宅基地，在户主出具具结书后按规定申请确权登记。

**第二十一条** 空闲或房屋倒塌、拆除两年以上未恢复使用的

宅基地，不确定土地使用权。

**第二十二条** 有下列情形之一的，不予登记：

- （一）违反法律、行政法规规定的；
- （二）存在尚未解决的权属争议的；
- （三）申请登记的不动产权利超过规定期限的；
- （四）法律、行政法规规定不予登记的其他情形。

**第二十三条** 村改社区的不动产登记参照本细则执行。

**第二十四条** 申请宅基地等集体土地上的建筑物区分所有权登记的，参照国有建设用地使用权及建筑物区分所有权的规定办理登记。

**第二十五条** 本细则由周村国土资源分局负责解释。

**第二十六条** 本细则自 2018 年 9 月 3 日起施行，有效期至 2021 年 12 月 31 日。

---

抄送：区委办，区人大办，区政协办，区纪委办，区人武部，区法院，  
区检察院。

---

周村区人民政府办公室

2018年8月2日印发

---