重庆市江北区人民政府办公室

关于农村宅基地及房屋权属登记有关

问题的通知

江北府办〔2017〕149号

各街道办事处、镇人民政府、区信访办、区国土分局，江北不动产登记中心、市土地房屋勘测院：

为进一步推进不动产统一登记制度落地实施，确保不动产统一登记与管理工作有序开展，做好我区农村宅基地房屋权属统一登记与管理工作，按照《重庆市国土房管局关于切实做好农村区域不动产统一登记的有关事项的通知》（渝国土房管〔2016〕1043号）要求，结合我区实际，经区政府研究决定，现就农村宅基地房屋权属登记有关事宜通知如下：

一、优化登记流程

按照便民利民、一个服务窗口进出的原则，充分实现农村宅基地房屋权属登记服务便捷化，将登记业务预受理、颁证工作前置到江北区国土分局下属基层国土工作站或街道办事处、镇人民政府，由市土地房屋勘测院配合区国土分局做好宅基地房屋权籍调查工作。登记资料部门之间实行内部传递。

（一）五宝镇设有基层国土工作站，由国土工作站负责本区域内农村宅基地房屋权属登记的预受理及颁证工作。

（二）寸滩、铁山坪、郭家沱街道和鱼嘴、复盛镇未设立基层国土工作站，由国土部门、不动产登记中心共同委托当地街道办事处、镇人民政府负责本区域内农村宅基地房屋权属登记的预受理及颁证工作。

二、登记办理程序

（一）基本流程

申请人提出申请→基层国土站或街道办事处、镇人民政府对纸质资料进行审核收件→基层国土站或街道办事处、镇人民政府通知国土资源管理所在不动产登记系统中预受理创建业务→基层国土站或街道办事处、镇人民政府联系市土地房屋勘测院和区国土资源管理所开展不动产权籍调查→测绘成果入库（国土资源管理所进行测绘成果审查）→基层国土站或街道办事处、镇人民政府在不动产所在地进行公告（同时将相关信息传送至登记中心，在中心网站进行公告）→国土分局出具《集体土地使用权信息传递单》→基层国土站或街道办事处、镇人民政府将登记资料报送不动产登记中心→不动产登记中心受理登记并出具《业务受理通知书》→不动产登记中心审核、登簿、缮证、业务归档→基层国土站或各街道办事处、镇人民政府领证并发证。（备注：本通知实施前办理登记的土地信息由国土部门按要求向登记中心提供）

（二）申请、现场查勘、公告及资料传递

1. 申请。申请人向房屋所在基层国土工作站或街道办事处、镇人民政府办件窗口提出不动产登记申请。申请人需提交以下要件资料：

（1）《重庆市不动产登记申请书》（原件）；

（2）申请人身份证明（验原件收复印件）；

（3）房屋符合规划的证明（原件）；

（4）宅基地批准文件、红线图（原件）；

（5）宅基地平面图（原件）；

（6）村社同意证明，（证明申请人属于房屋所在地农村集体经济组织成员及申请人申请内容和资料真实，合法）。（原件）；

（7）修建房屋自然层为三层及以上的，还应提交房屋安全鉴定报告。（原件）；

（8）不动产权利证书或房（地）产权证（原件）；

（9）婚姻证明（验原件收复印件）；

（10）建设用地许可证及平面图；

（11）其他相关资料和手续。

2. 联合开展现场查勘。不动产登记中心委托基层国土工作站或街道办事处、镇人民政府的工作人员开展现场查勘。基层国土工作站或街道办事处、镇人民政府工作人员进行现场查勘，受理查勘申请后五个工作日内联系勘测院共同实地查勘四至界线及地上建筑物现状并签署意见（附件1）。

3. 公告。基层国土工作站或街道办事处、镇人民政府就该宗土地房屋的申请人、坐落、面积、用途等拟登记事项，在不动产所在地进行公告，不动产登记中心在门户网站进行公告，张贴的公告应拍照存档。公告期不少于15个工作日。公告无异议或异议不成立的，区国土分局在期满当日（法定节假日顺延）出具《集体土地使用权信息传递单》（附件2）。

4. 资料传递。基层国土工作站或街道办事处、镇人民政府五个工作日内，将《集体土地使用权信息传递单》、现场查勘表（外业）、宅基地及房屋附图等登记所有资料装袋传递给不动产登记中心，并做好资料传递台账记录。传递各方应做好签收确认。

（三）登记确权发证

1. 受理。基层国土站或街道办事处、镇人民政府按照渝国土房管发〔2008〕53号文规定收取相关资料后传递给不动产登记中心。不动产登记中心初审后出具《受理登记通知书》。办理时限自受理申请次日起开始计算，其中：初始登记、转移登记十五个工作日，变更登记十个工作日,注销登记、更正登记五个工作日。

2. 审核并记载于登记簿。经不动产登记中心审核，资料齐全符合法定形式的予以记载于登记簿。受理登记申请后需要申请人进一步证明的，应一次性告知申请人在收到《补正材料通知书》后十五日内提交需补正的相关材料，逾期则视为不符合登记条件，予以退件或作出《不予登记通知书》。补正材料时间不计入办理时限。

3. 发放不动产权证。不动产登记中心审核、登簿、打证后，由基层国土站或街道办事处、镇人民政府领取并向权利人发放不动产权证书。

三、相关问题的处理原则

（一）宅基地登记事项

1. 农村村民宅基地及房屋登记时，应严格执行《中华人民共和国土地管理法》相关规定。

2. 依法共同取得宅基地使用权申请土地房屋权属登记，应在登记簿和权证记事栏注记“该房屋由XX（名字）等人共同所有”。土地房屋面积未超出批准面积的，按实测面积进行登记；土地房屋面积超出批准面积的，按实际批准面积进行登记，其超面积部分在登记簿和权证记事栏内注记“该房屋另有超建面积XX平方米；该宗宅基地另有超占面积XX平方米。”

3. 住房及附属设施其房屋层高低于2.2米的，登记时在不动产权利证书记事栏注记。

4. 名称、坐落等发生变化而土地房屋权利人和面积未发生变动的。区国土分局调查后出具《集体土地使用权信息传递单》，不动产登记中心按原面积、原用途登记。

5. 因房屋继承发生转移登记的。经公证机关公证，区国土分局调查后出具《集体土地使用权信息传递单》（经公证属集体经济组织成员自愿放弃继承权的，需提交“不再申请新的宅基地”的书面承诺），由不动产登记中心办理转移登记，并在不动产权利证书记事栏注记“该权利人为继承取得”，其中：已拥有一处宅基地的本集体经济组织成员、非本集体经济组织的农村居民还应注记“该权利人为本集体经济组织成员的合法继承人”；属城镇居民合法继承的，应注明“XX（名字）系继承取得的城镇居民户口”。

6. 因司法裁决等发生转移登记的，区国土分局调查后出具《集体土地使用权信息传递单》，由不动产登记中心办理转移登记，并在不动产权证书记事栏注记“该房屋系司法裁定取得”。其中：权利人为非本集体经济组织成员的，应注记“该权利人为非本集体经济组织成员”；权利人为城镇居民的，应注明“XX（名字）系司法裁定取得的城镇居民户口”。

7. 离婚析产发生转移登记的。经协议离婚发生转移的，按照“一户一宅”的原则，经区国土分局审核符合宅基地使用规定的，出具《集体土地使用权信息传递单》后，由不动产登记中心办理转移登记；经司法调解或判决离婚发生转移的，经区国土局调查符合宅基地使用规定的，出具《集体土地使用权信息传递单》后由不动产登记中心办理转移登记，属城镇居民的，注记“XX（名字）系司法（调解或判决）取得的城镇居民户口”。

8. 房屋买卖发生转移登记的。转让方需出具“不再申请新的宅基地”的书面承诺，受让方需提供村委会、村民小组“该户系本集体经济组织成员且在他处无宅基地”的书面证明，经区国土分局审核符合宅基地使用规定的，出具《集体土地使用权信息传递单》后由不动产登记中心办理转移登记。

9. 分家析产发生转移登记的。必须严格执行“一户一宅”原则，新分户自然人须年满18周岁且具有完全民事行为能力。分户面积不得超过规定的宅基地标准，分户涉及非本集体经济组织成员的，应首先保证本集体经济组织成员宅基地标准。经区国土分局审核符合宅基地使用规定的，出具《集体土地使用权信息传递单》后，由不动产登记中心办理转移登记。

10. 城镇居民在农村合法取得的宅基地使用权且房屋所有权无变化的，依法确定其宅基地使用权和房屋所有权后，应在登记簿和不动产权利证书记事栏注记“该权利人为城镇居民户口”。

11. 本集体经济组织内成员无宅基地的，可按宅基地的相关规定和程序申请办理不动产权利证书；申请人原有宅基地及房屋的，必须在3个月内对原宅进行拆除，经街（镇）验收合格后，方可申请办理不动产权利证书。

12. 《集体土地建设用地使用证》、《重庆市房地产权证》或《不动产权利证书》遗失的，申请人持国土分局出具的土地房屋现场查勘表向基层国土站或街道办事处、镇人民政府申请办理遗失声明。公告15个工作日后，遗失声明生效，由不动产登记中心按遗失补办程序办理。

（二）历史问题的处理

根据渝国土房管办发〔2008〕53号通知，1982年《村镇建房用地管理条例》实施以前修建的住宅，村民不能提交权属来源证明文件的，应有所在地村民小组出具证明和申请人具结保证书。

四、权籍资料管理

（一）按照渝国土房管发〔2008〕53号文件规定，申请资料要件应当提供原件，其他资料提供复印件的，经办人员应加盖“本复印件与原件内容核对一致”印章并签字确认。

（二）现场查勘（外业）资料和登记发证（内业）资料均由不动产登记中心立档保存。

五、职责分工

（一）区信访办。负责对群众信访的宅基地和农房权属纠纷交办相关事权单位调处，指导相关单位做好信访维稳工作。

（二）区国土分局。负责宅基地和农房的权籍调查工作，负责宅基地和农房纸质资料收件、预受理、测绘成果审核和发证工作，对权利人相关资料和信息进行初步确认，出具《集体土地使用权信息传递单》，负责对街道办事处、镇人民政府工作人员的业务指导，负责权属纠纷调处工作。

（三）不动产登记中心。负责农房的正式受理、审核、登簿、打证工作，负责对街道办事处、镇人民政府工作人员的业务指导，负责登记案件的应诉，负责权属纠纷调处等工作。

（四）所在地街（镇）。受区国土分局和不动产登记中心委托，负责农房纸质资料收取、传递移交和发证工作，负责各部门间的联系工作。负责不动产登记权利人的确认、土地房屋界址的认定、部分登记事项的会审会签，协调权属纠纷调处登记工作，负责提供村社户籍人员名单、联系方式供外业调查使用。

（五）测绘机构。负责配合国土分局做好权籍调查工作，负责不动产权属调查成果审查、不动产测量成果审查、制作土地和房屋权证附图、登记簿附图并上传“图形数据“至不动产登记系统。

六、协作配合

按照实现不动产登记服务便捷化的工作要求，各街镇要安排专人做好农村土地房屋权属登记服务工作。相关各单位不定期召开工作联席会，对工作中存在的问题进行梳理和研讨，以共同出具会议纪要的方式进行规范。

七、责任追究

区国土分局、不动产登记中心不定期组织对相关资料及外业成果进行抽查，确保登记质量。抽查不符合规范要求的，给予一定的经济处罚，从工作经费中扣除。工作人员应依法履职，廉洁登记。对在工作中不作为、慢作为、乱作为或“吃、拿、卡、要”造成不良影响的，按相关规定进行严厉处罚；情节恶劣造成犯罪的，将依法追究相关人员的法律责任。

八、本通知自印发之日起执行。

附件1. 重庆市江北区集体土地房屋现场查勘表

2. 集体土地使用权信息传递单

重庆市江北区人民政府办公室

2017年9月12日

附件1

重庆市江北区集体土地房屋现场查勘表

时间： 年 月 日

|  |  |  |  |  |
| --- | --- | --- | --- | --- |
| 基本情况 | 申请人 |  | 家庭成员 |  |
| 房屋坐落 | 镇（街） 村 组 号 |
| 规划批准文号 |  |
| 用地批准文号 |  |
| 现场勘测情况（勘院填写） | 土地（平方米） | 房屋（平方米、层） |
| 实测面积 | 实测建面 | 结构/楼层 |
|  |  | / |
| 验收情况 | 街道办事处、镇人民政府（盖章） | 批准用途面积 平方米，用途为 ，经验收，□无超占用地情况（□超占用地 平方米）。验收人： 验收单位盖章： 年 月 日 |
| 国土分局意见（盖章） | 经验收：□该户原宅基地房屋已按规定拆除□该户原宅基地房屋属应拆未拆夹心房，准予办证验收人： 验收单位盖章： 年 月 日 |

附件2

重庆市江北区集体土地使用权信息传递单

（江北国土2017年第 号）

江北不动产登记中心：

经调查，XX户集体土地使用权信息如下：

土地使用权人：\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_

宗地坐落：\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_

宗地面积：\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_

土地性质：\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_ ,

土地变更事宜：\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_ 。

附件：土地证附图

重庆市江北区国土资源管理分局

年 月 日