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〔2020〕84号

各省、自治区、直辖市自然资源主管部门：
2020年底基本完成宅基地和集体建设用地使用权确权登记工作，是党中央部署的

一项重要任务。近年来，各地按照党中央部署，稳步推进，取得了积极进展。但全国宅

基地数量大、情况复杂，一些地方还存在农村地籍调查基础薄弱、登记资料管理不规范

和信息化程度低等问题。尤其受新冠肺炎疫情影响，部分地方推进工作受阻，增加了按

时完成任务的难度。为确保今年底完成党中央部署的这项任务，现就有关事项通知如下：
**一、准确把握工作重点，坚持不变不换**
各地要以未确权登记的宅基地和集体建设用地为工作重点，按照不动产统一登记要

求，加快地籍调查，对符合登记条件的办理房地一体不动产登记。坚持不变不换原则，

不动产统一登记制度实施前，各历史阶段颁发的宅基地和集体建设用地使用权证书继续

有效，对有房地一体不动产登记需求的，完成地上房屋补充调查后办理登记。
**二、因地制宜，加快开展地籍调查**
各地要加快地籍调查，全面查清宅基地和集体建设用地底数，对已调查登记、已调

查未登记、应登记未登记、不能登记等情况要清晰掌握。正在开展地籍调查的，要加快

推进调查和确权登记工作。尚未开展地籍调查的，要按照《[地籍调查规程](https://www.waizi.org.cn/bz/78075.html)》《农村不动

产权籍调查工作指南》等，因地制宜抓紧开展，形成满足确权登记需要的房地一体地籍

调查成果。

各地可采取积极灵活的方式，完成宅基地和集体建设用地权属调查。对权利人因外出等原因无法实地指界的，可采取委托代理人代办、“先承诺、后补签”或网络视频确认等方式进行。要结合本地实际，选取合适的地籍测绘技术方法。有条件或靠近城镇的，可采用解析法。不具备条件的，可利用现势性强的国土三调、农村土地承包经营权登记等形成的航空或高分辨率卫星遥感正射影像图，采用图解法获取界址、面积等信息。对暂不具备解析法和图解法条件的，可由市、县自然资源主管部门会同村委会组织人员，利用“国土调查云”软件结合勘丈法进行地籍测绘。
地籍调查成果通过验收后，应及时纳入不动产登记信息管理基础平台的地籍数据库进行统一管理，支撑不动产登记及相关管理工作。
 **三、积极化解疑难问题，依法依规办理登记**
 各地要认真落实《[国土资源部中央农村工作领导小组办公室财政部农业部关于农村集体土地确权登记发证的若干意见](https://www.waizi.org.cn/doc/78085.html)》（[国土资发〔2011〕178号](https://www.waizi.org.cn/doc/78085.html)）、《[国土资源部财政部住房和城乡建设部农业部国家林业局关于进一步加快推进宅基地和集体建设用地使用权确权登记发证工作的通知](https://www.waizi.org.cn/doc/78087.html)》（[国土资发〔2014〕101号](https://www.waizi.org.cn/doc/78087.html)）、《[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发证有关问题的通知](https://www.waizi.org.cn/doc/78088.html)》（[国土资发〔2016〕191号](https://www.waizi.org.cn/doc/78088.html)）等文件要求，充分发挥乡村基层组织作用，推动解决宅基地“一户多宅”、缺少权属来源材料、超占面积、权利主体认定等问题，按照房地一体要求，统一确权登记、统一颁发证书，努力提高登记率。市、县自然资源主管部门可会同乡（镇）人民政府、村委会，组织群众以行政村为单位，统一申请登记，实现批量受理、集中办证。
 对合法宅基地上房屋没有符合规划或建设相关材料的，地方已出台相关规定，按其规定办理。未出台相关规定，位于原城市、镇规划区内的，出具规划意见后办理登记。位于原城市、镇规划区外且在《中华人民共和国城乡规划法》实施前建设的，在办理登记时可不提交符合规划或建设的相关材料；在《[中华人民共和国城乡规划法](https://www.waizi.org.cn/doc/62731.html)》实施后建设的，由村委会公告15天无异议，经乡（镇）人民政府审核后，按照审核结果办理登记。对乱占耕地建房、违反生态保护红线管控要求建房、城镇居民非法购买宅基地、小产权房等，不得办理登记，不得通过登记将违法用地合法化。
 **四、充分利用信息系统登记，扎实做好成果入库和整合汇交**
 各地要通过不动产登记系统，办理房地一体的宅基地和集体建设用地使用权登记。要充分运用信息化手段规范登记簿填写、审核和校验，确保登记簿内容全面、规范。因已有资料不详、确实无法填写的个别字段可填写斜杠“/”，并在备注栏内注明原因。在完成登簿的同时，将登记结果信息实时上传省级和国家级不动产登记信息管理基础平台。
 各地要加快已有宅基地和集体建设用地及房屋登记资料清理整合和汇交入库。对原有数据不规范或不完整的，应尽快开展不动产单元代码补编等规范完善工作。对原有纸质登记资料尚未数字化的，要通过扫描、拍照等方式进行数字化处理。对缺少空间坐标信息的，可利用高分辨率正射影像图，完成图形矢量化，编制地籍图，并将登记信息图形数据和属性数据关联，完善数据库；也可通过“国土调查云”软件勾绘宗地位置，补充界址点坐标等信息，或采取标注“院落中心点”作为宗地位置，录入权利人等属性信息，并在宗地图上注明“此图根据登记资料在正射影像图上标绘形成”。
 各省级自然资源主管部门要将完成数据整合的农村地籍调查和不动产登记成果，以县（市、区）为单位，完成一个汇交一个，逐级汇交至国家级不动产登记信息管理基础平台。2021年底前，全国所有县（市、区）要完成汇交工作。
 **五、加强组织实施，统筹协调推进**
 地方各级自然资源主管部门要进一步提高政治站位，在地方政府领导下，压实工作责任，强化部门协作，积极争取工作经费，严格执行工作计划，加强组织实施，切实做好宣传发动、技术指导、业务培训、成果审核及入库汇交等，加快推进宅基地和集体建设用地使用权确权登记工作。
 各地要充分发挥确权登记对农村土地管理改革的基础支撑作用，将宅基地和集体建设用地使用权确权登记与集体经营性建设用地入市、城乡建设用地增减挂钩、全域土地综合整治、宅基地制度改革等有机结合，统筹推进相关工作。
 各省级自然资源主管部门要加强工作调度，严格落实月报制度，掌握真实的工作进展情况，及时研究解决遇到的问题。部将适时对各省（自治区、直辖市）宅基地和集体建设用地使用权确权登记工作进度进行通报、督导。

自然资源部
2020年5月14日