桐庐县农村宅基地使用权及房屋所有权登记发证

实施办法**(征求意见稿)**

为加快推进农村宅基地使用权及房屋所有权统一登记工作，妥善处理农村宅基地及房屋历史遗留问题，保护权利人合法权益，依据《中华人民共和国民法典》、《中华人民共和国土地管理法》、《中华人民共和国城乡规划法》、《不动产登记暂行条例》、自然资源部办公厅关于印发《宅基地和集体建设用地使用权确权登记工作问答》的函等法律法规政策规定，结合我县实际，制定本办法。

一、工作总则

**本办法**适用于我县行政区域内集体所有农村宅基地使用权及房屋所有权的登记工作。乡镇（街道）已列入征收、搬迁计划或已被列入危旧房治理改造的农村住房，不在登记范围。办法所称农村宅基地是指依法取得用于建造住房及其附属设施的农村集体所有土地。零星国有土地上经过农房审批的宅基地参照执行。

办法所称户主须具有宅基地使用权资格。农村宅基地使用权及房屋所有权确权登记以“户”为单位，由户主申请登记并持证。户主可由家庭成员自行协商确认，以实际提交确权申请时为准。

宅基地是以“户”分配和使用的，只要“户”中还有其他成员，原批准使用人或产权人的死亡就不影响该“户”的宅基地使用权，可由现在的户主申请登记。“新户主”由家庭成员共同约定，并经村（社区）、乡镇（街道）确认，审批资料和户口簿均未记载的人员不能登记为户主。如果“户”中已没有其他成员，按照《中华人民共和国民法典》规定，宅基地上房屋可由继承人继承，因继承房屋占用宅基地的，可按规定申请登记，并在不动产登记簿及证书附记栏中注记。继承需提交经公证的材料或者生效的法律文书，因继承等原因取得房屋所有权的以实际权利人为登记主体。

二、工作基本原则

**（一）**依法登记原则。按照《不动产登记暂行条例》等规定的登记种类、程序、要件、 范围等，办理宅基地使用权及房屋所有权登记。

**（二）**依申请登记原则。农村宅基地使用权及房屋所有权登记应当由申请人自愿提出申请，依据不动产登记相关规定，提交申请登记所需材料。申请人应当对申请材料的真实性、合法性、有效性负责，不得隐瞒真实情况或者提供虚假材料申请登记。

**（三）**房地一体原则。按照房地一体登记的要求，农村宅基地与住房权利主体应当相符，不相符时，应当重新确定权利主体。不动产登记时以权利人或户主进行登记。在遵循产权明晰、宅基地使用权及房屋所有权权利主体一致基础上，房屋所有权与宅基地使用权必须同时申请办理登记，房屋所有权不符合现行房地一体登记政策的除外。

**（四）**证罚分离原则。为破解农房不动产确权发证“办证难”的问题，针对违法部分的处罚与否不影响发证进行，农房不动产证只针对合法部分确权，不影响后续对农房违法部分的处罚。农户出具《超占面积承诺书》，承诺对超出的占地面积和建筑面积，待以后分户建房或现有房屋拆迁、改建、翻建、政府依法实施规划重新建设时，按有关规定处理。根据《超占面积承诺书》，在不缴纳有偿使用费的情况下对其合法面积确权登记。违法超占超建面积不予确认宅基地使用权和房屋所有权，只在不动产登记簿和不动产权证书附记栏中注明。

三、权籍调查

农村宅基地使用权及房屋所有权日常登记前由属地乡镇（街道）委托有资质的中介机构对土地和房屋进行调查测绘，获取权籍调查成果，在村委公开栏公示后形成完整的农村宅基地及房屋不动产登记权籍调查资料，做到一户一档。

宅基地宗地以审批内容为基础，结合历史登记资料确定。

原已登记的宅基地使用权，经实地核实宗地界址无变化的可不重新指界，通过房屋调查测量，形成房地一体的权籍调查成果。宗地界址发生变化的，应重新指界确认。

四、权属确认

根据《浙江省人民政府办公厅关于加快推进全省农村宅基地确权登记工作的意见》(浙政办发〔2014〕73号)和《浙江省人民政府办公厅关于做好农村宅基地及住房确权登记发证工作的通知》(浙政办发〔2017〕43号)等文件要求，进行宅基地使用权和房屋所有权的权属确认。

已经合法审批或登记的宅基地及房屋，提供合法权源资料进行确权。

严格按照先确定宅基地使用权、再确定房屋所有权的要求，分步做好农村宅基地及房屋历史遗留问题的处理工作。农村宅基地使用权及房屋所有权可分不同阶段进行权属确认。

五、登记发证

各乡镇（街道）负责辖区内农村宅基地确权登记发证工作。农村宅基地使用权和房屋所有权登记分为首次登记、变更登记、转移登记、注销登记等。本办法主要是指首次登记、变更登记，其他相关登记按不动产登记的有关规定执行。

农村宅基地使用权和房屋所有权登记应当按照不动产单元进行登记。原则上以宅基地上独立建筑为基本单元进行登记。

(一)登记发证程序及工作机制。

1、测绘与权属调查。需进行农村宅基地使用权及房屋所有权登记发证的村民在申请登记发证前，需有资质的第三方机构对其房屋和土地进行测绘，形成完整的农村宅基地及房屋不动产产权登记材料权籍调查成果，做到一宗一档。

2、申请。农村宅基地及住房权利人以户为单位，由户主或者户主指定委托代理人持申请人身份证、户口簿、权属来源证明材料等资料向所在行政村提出初步申请，经所在村初步核实后，以村为代表，统一向所在乡镇（街道）提出书面登记申请，乡镇（街道）工作人员再次核实后，确定申请人符合不动产发证实施细则的，接收申请，将申请资料移交给第三方服务机构。

3、受理。乡镇（街道）工作人员受理申请人资料后，委托第三方核实测绘情况，对已测绘的需下村复核，对未测绘的要下村测绘。第三方核实审批面积与实际面积，符合发证规定的，予以受理。

4、审核。村、乡镇（街道）各职能部门及自然资源所依据各自职责对相关材料进行审核确认。

5、登记。各乡镇（街道）对农村宅基地使用权及房屋所有权登记进行审核，审核后符合登记条件的，将登记事项在土地所在村民委员会村务公示栏内和桐庐县人民政府政务公开网站进行公告，公告期15个工作日。

6、缮证。公告期满后无异议的，由各乡镇（街道）进行登记、缮证。

（二）登记情况分类

1、 首次登记。是指不动产权利第一次登记。未办理不动产首次登记的，不得办理不动产其他类型登记，但法律、行政法规另有规定的除外。

2、变更登记。不动产变更登记是指不动产登记事项发生不涉及权利转移的变更所需进行的登记。

3、其他登记。办理农村宅基地及住房的转移登记、更正登记、异议登记、注销登记、查封登记等不动产登记，可参照国有建设用地范围内房屋不动产登记的有关规定。

（三）不予登记发证情形

1、违反“一户一宅”法律规定的（家庭户内经合法审批的农房不包含在内）；

2、不能提供合法有效土地权属来源证明文件等申请材料的；

3、非农村集体经济组织成员（如城镇居民、外来人口等）在农村违法购买和建造住宅申请宅基地使用权登记的，1999年1月1日前经依法批准的除外；

4、土地或房屋权属有争议的；

5、土地、房屋等违法违规行为尚未处理或正在处理的（处理包括农户出具承诺书、集体收费及收归集体等处理方式，满足一种即可）；

6、农村村民已批准取得新宅基地或农村村民已取得安置的多高层农居公寓住宅，原宅基地应退未退或未办理注销登记的；

7、农户之间不符合宅基地使用条件，擅自非法转让、买卖宅基地（房屋）的；

8、房屋建设不符合城乡规划的，或者房屋存在严重安全隐患的（属D级危房或列入危旧房改造计划的）;

9、属于附房的，但1999年1月1日前经合法审批（含宅基地总登记时发证）的附房除外；

10、对1982年后建成房屋在申请首次登记时，房基实际占地面积（发证按投影面积划宗）超过依法审批面积50％、宗地面积（按垂直投影划宗）超过160平方米（不含）的或建筑面积超100%。

11、已纳入征地拆迁范围内的；

12、法律、法规、规章等规定不予登记的其他情形。

六、历史遗留问题解决办法

（一）未批先建补办审批问题

根据《浙江省人民政府办公厅关于加快推进全省农村宅基地确权登记发证工作的意见》（浙政办发〔2014〕73号）文件精神，结合我县实际，对1982年2月13日至2014年3月27日期间未经审批建造的农房或因重点项目拆迁安置、新农村建设、地质灾害防治、下山脱贫、土地复垦等政府原因造成的未批先建农房，符合建房条件及相关规划的（1993年11月1日之前未发生变化的，按浙政办发【2017】43号文执行），以建造年份为审批时点，实际占地未超过可补办审批标准面积的，以“一户一宅”为前提，各乡镇（街道）根据当地实际情况进行补办审批手续，根据补办的手续再予确权发证。

对无合法来源的宅基地，最早回溯至2009年12月31日之后的现状地类（第二次土地调查成果）进行报批。2009年12月31日之前建造完成的农房，二调、三调都为建设用地的可直接按现状地类进行审批。

（二）超审批面积问题

遵循“尊重历史、注重现实、权属合法、界址清楚、面积准确、一户一宅”的原则。

1、1982年2月13日《村镇建房用地管理条例》实施前，农村居民占用宅基地建房且至今未扩建或翻建的，可按现有实际使用面积确定宅基地使用权和房屋所有权；

2、1982年2月13日至2014年3月27日期间，农民建房已依法审批，实际占地面积不超过依法审批面积50%且总宗地面积不超过160平方米的予以确权发证，按审批面积予以登记发证，超占超建部分面积不予确权，进行备注；

3、2014年3月27日至2024年3月8日期间，考虑到历史遗留等原因并结合原有规定，对占地面积不超过依法审批面积10个平方以内的，按审批面积予以登记发证，超占超建部分面积不予确权，进行备注；

4、2024年3月8日后，一律按照《关于切实加强农村住房建设管理的通知》（桐规划资源〔2024〕12号）执行。

上述提到的实际占地面积指房屋一层占地面积（柱廊、檐廊等挑出结构按全面积计算），宗地面积按照建筑垂直投影划定面积。

外楼梯、架空作为人行道等公共空间或垂直投影在相邻宗地的（含垂直投影在河流、道路等不宜划入本宗的），不得划入本户宗地范围，但应在宗地图上标注。

（三）调剂、继承问题

1、调剂问题。调出方的房屋必须是有合法权属来源的农房，调入方必须符合现行的建房审批条件。调剂双方办理调剂手续后，都必须符合现行的“一户一宅”政策。

2、继承问题。为保护权利人或利害关系人的利益，因继承、分家析产办理变更登记手续的，必须提供公证书、司法文书或协议（协议需由属地乡镇街道、行政村两级见证确认）。

为依法保障村集体利益，户口已经迁出的城镇居民（征地农转非、小城镇户改等特殊情况除外），不能以分家析产为由，要求将父母的宅基地使用权过户到其名下。

（四） 房屋竣工验收历史遗留问题

农村宅基地上的房屋应经乡镇（街道）验收、并出具房屋竣工验收意见。但因历史遗留问题，对未经验收的，需乡镇（街道）城建办出具房屋建筑规划核实意见。

（五） 其他事项

1、因实施农村土地整治项目搬迁、各项建设拆迁安置的农户或户口已转为城镇居民的原农户，经合法审批使用国有土地自建房或统建安置房（不包括多层公寓房）的，不动产登记簿和不动产权证书中的“权利类型”为国有建设用地使用权，“权利性质”为划拨，在“附记”栏内注明“按农村宅基地审批取得和管理”。

2、撤村建居范围内的农房，占用土地仍按农村宅基地进行管理，在确权登记时，不动产登记簿和不动产权证书中的“权利类型”为国有建设用地使用权，“权利性质”为划拨，在“附记”栏内注明“撤村建居，仍按农村宅基地审批取得和管理”；房屋规划和建设证明材料按本意见有关条款执行。

3、涉及集体土地上的农民公寓的，参照商品房项目先办理集体建设用地使用权与房屋所有权首次登记（即办总证），然后按照农村宅基地审批到位后，按转移登记以套为单元办证到户；在“附记”栏内注明“农民公寓，按农村宅基地审批取得和管理”。

4、住房、附属用房与畜牧等生产用房混建的，只对按批准的住房、附属用房宅基地面积进行确权登记。

5、宅基地实际占用面积超过批准面积的或原批准用地范围不明确的，按住房实际占用土地面积划宗。宅基地前、后封闭落地和两侧有落地墙体或柱子的阳台等划入宗地范围；外楼梯、架空作为人行道的不划入宗地范围；合法宅基地使用权面积以登记为准。

6、宅基地及房屋经集体收回的，房屋原用途为住宅，土地用途为农村宅基地，凭收回协议等材料进行确权登记，登记时土地性质由宅基地使用权改为集体土地使用权。

7、农村独立式住宅以宅基地上独立房屋为基本不动产单元。多户联排、联立式住宅以权属界线封闭且有独立使用价值的幢为基本不动产单元。房屋满足分割条件的，以分割后的房屋单元为基本不动产单元。两户或两户以上宅基地已分宗审批，但合并建成单幢独立建筑，且无法分割成独立单元进行登记的，原则上不予受理办证；若住房属于三代以内直系亲属或兄弟姐妹已审批合建的，经村、乡镇（街道）联合确认审核，农户可申请将宅基地进行合宗，办理共有户登记。

8、原宅基地应退未退或未办理注销登记的，不影响其新合法审批房子的确权，但原宅基地已确权的需注销，由户主和村委签署原宅基地归还集体的承诺书和交接协议后方可领取新宅基地的不动产证。

9、针对特殊历史遗留问题，可由县农村住房建设管控领导小组办公室邀请有关成员单位或专家，召开联席会议，采取“一事一议”方式研究论证是否予以权属登记。

七、工作要求

（一）统筹安排，逐村推进。以行政村为单位，建立一村一表，梳理基本情况汇总，以各乡镇（街道）及行政村中熟悉本村工作的人员为主要力量，全面掌握基本情况。持续推进农房办证清册整理工作，详细反映每一户的办证状态，由各村负责及时更新。让农房办证知道找谁办、怎么办、办到什么程度了。各乡镇（街道）、村委会在推进工作过程中，尽量以行政村为单位逐村推进工作，做到统一摸排、统一测绘、统一公告、统一发证。

（二）专人专管，职责清晰。各乡镇（街道）要落实人员保障，实现专人负责农房登记，实现让群众能及时联系到人员，咨询相关办证事宜，提供办证服务，同时对已整理好的农房资料落实内部走流程事宜。

（三）积极宣传，营造氛围。各乡镇（街道）要高度重视农房确权登记工作，落实部门职责，切实抓好推进过程中的各个环节，建立健全日常管理。各乡镇（街道）、行政村要充分利用广播、电视、网络、新媒体等载体宣传，宣传发证工作和发证政策，让每位农户知道发证工作，主动要求发证，提高发证效率。

（四）落实设备，明确管理。各乡镇（街道）要配备专用电脑和打证设备，落实发证档案存储场所。

本办法自印发之日起30日内实施，县政府及县级相关部门出台原有相关规定与本意见不一致的，按本意见执行；如本意见出台后，各级政府和部门出具出台有关新规定，按新规定执行。

附件（供参考）：

1. 不动产登记申请书
2. 桐庐县农房实体质量承诺书
3. 桐庐县不动产登记询问记录表
4. 超占面积承诺书
5. 不动产登记业务代理承诺书
6. 不动产登记委托书
7. 关系证明
8. 权利人系同一人证明
9. 桐庐县宅基地使用权及房屋所有权权属审核意见表
10. 不动产产权持证人变更推荐表
11. 首次登记资料
12. 转移登记材料
13. 变更登记材料
14. 农村私人建房补办用地审批呈报表

|  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |
| --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- |
| 收件 | 编号 |  | | | | | 收件人 | |  | | |  |  |  |  |  |  | | |
| 日期 |  | | | | |  |  |  |  |  |
|  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |
|  |  | **不动产登记申请书** | | | | | | | | | | | | |  |  |  |  |  |
|  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  | | 单位：平方米、万元 | | | | | | |
| **申**  **请**  **类**  **型** | **权利**  **类型** | □集体土地所有权 □国有建设用地使用权 □集体建设用地使用权 ☑宅基地使用权  □土地承包经营权 □林地使用权 □森林、林木所有权 □森林、林木使用权 □海域使用权  □无居民海岛使用权 ☑房屋所有权 □构筑物所有权 □抵押权 □地役权 □其他 | | | | | | | | | | | | | | | | | |
|
|
|
| **登记**  **类型** | □首次登记 □转移登记 □变更登记 □注销登记 □更正登记 □异议登记 □预告登记  □查封登记 □抵押登记 | | | | | | | | | | | | | | | | | |
|
|  | **权 利 人** | | | | | | | | | | | | | | | | | | |
| 姓名（单位名称） | | |  | | | | | | | | | | | | | | | |
| 共有情况 | | | 共同共有 | | | | | | | | | | | | | | | |
| 证件类型 | | | ☑身份证 □港澳台身份证 □护照 □户口簿 □军官证（士兵证）□组织机构代码证  □营业执照 □执行工作证 □律师证 □其它 | | | | | | | | | | | | | | | |
| 证件号 | | |  | | | | | | | | | | | | | | | |
| 通讯地址 | | |  | | | | | | | | | | | | | | | |
| 联系电话 | | |  | | | | | | | | | | | | | | | |
| 法定代表人  或负责人 | | |  | | | | | | | | 联系电话 | |  | | | | | |
| 代理人姓名 | | |  | | | | | | | | 联系电话 | |  | | | | | |
| 代理机构名称 | | |  | | | | | | | | | | | | | | | |
| **义 务 人** | | | | | | | | | | | | | | | | | | |
| 姓名（单位名称） | | |  | | | | | | | | | | | | | | | |
| 证件类型 | | |  | | | | | | | | | | | | | | | |
| 证件号 | | |  | | | | | | | | | | | | | | | |
| 通讯地址 | | |  | | | | | | | | | | | | | | | |
| 联系电话 | | |  | | | | | | | | | | | | | | | |
| 法定代表人  或负责人 | | |  | | | | | | | | 联系电话 | |  | | | | | |
| 代理人姓名 | | |  | | | | | | | | 联系电话 | |  | | | | | |
| 代理机构名称 | | |  | | | | | | | | | | | | | | | |

|  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |
| --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- |
|  |  |  |  |  |  |  |  | | |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |
| **不**  **动**  **产**  **情**  **况** | 坐 落 | | |  | | | | | | | | | | | | | | | | | |
| 不动产单元号 | | |  | | | | | | | | | | | | | | | | | |
| 不动产类型 | | |  | | | | | | | | | | | | | | | | | |
| 面积 | | |  | | | | / |  | | | | | 用途 | | 农村宅基地/住宅 | | | | | |
| 原不动产权证书号 | | |  | | | | | | | | | | | | | | | | | |
| 说明：其他不动产情况以权籍调查成果和权属来源证明文件为准。 | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | |
| **申请**  **理由**  **及**  **内容** |  | 详见权利来源证明材料 | | | | | | | | | | | | | | | | | | | |
|
|
|
|
|  | 抵押方式 | | | |  | | | | | | | | | | | | | | | |
| 被担保债权数额  （最高债权数额） | | | |  | | | | | | | | | | | | | | | |
| 债务履行期限  (债权确定期间) | | | | 自 |  | | | | | | | 至 |  | | | | |  | |
| 在建建筑物  抵押范围 | | | |  | | | | | | | | | | | | | | | |
|  | 需役地不动产权证书号 | | | |  | | | | | | | | | | | | | | | |
| 利用目的 | | | |  | | | | | | | | | | | | | | | |
| 利用期限 | | | | 自 |  | | | | | | | 至 |  | | | | |  | |
| 申请分别持证 | | | | |  | | | | | | | | | | | | | | | |
| **备**  **注** |  | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | |
| 本人承诺：本申请系申请人真实意思的表示，并对所填写的上述内容认真核对无误，申请人对申请书及申请材料真实性负责， 如有不实，愿承担一切经济及法律责任。 | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | |
|
|
|
|  | 申请人（签章）： | | |  | | | | | | |  |  |  | | |  | | | | |  |
|  | 代理人（签章）： | | |  | | | | | | |  |  |  | | |  | | | | |  |
|  |  |  | 年 |  | 月 |  | 日 | | |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |
|  | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | |
|  |  |  |  |  |  |  |  | | |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |

桐庐县农房实体质量承诺书

本户于 年在 建成房屋一幢，房屋占地面积 平方米，层次为 层，建筑面积为 平方米，按照不动产（宅基地使用权及房屋所有权）登记相关文件和办法申请不动产（宅基地使用权及房屋所有权）登记，本人承诺房屋质量符合有关要求并对已建农房实体质量承担全部法律责任。

户主签字：

年 月 日

桐庐县不动产登记询问记录表

|  |
| --- |
| **尊敬的申请人：**  根据《中华人民共和国物权法》、《不动产登记暂行条例》（国务院第656号令）和《不动产登记暂行条例实施细则》（国土资源部第63号令）等相关规定，就您申请坐落于 [TDZL] 的不动产登记的相关情况对你进行询问，请您如实回答我们提出的问题，您应当对自己回答的问题的真实性负责，不得隐瞒真实情况或者虚假陈述。  1．问：不动产登记申请事项是否是申请人的真实意思表示？ 答：是（ ） 否（ ）  2．问：申请登记的不动产是单独所有还是共同所有（以户为单位所有）？  答：单独所有（ ） 共有（ ）  3．问：申请登记的不动产是否有其他共有人（非户内成员）？ 答：是（ ） 否（ ）  4．问：申请登记的不动产是否与他人有产权争议和纠纷或存在不动产登记机构未知情的其他限制性权利？ 答：是（ ） 否（ ）  5．问：是否还有其他需要向我们说明的事情吗？ 答：是（ ） 否（ ）  6．其他询问事项：  询问人：以上内容，请您看（听）后签字。  被询问人：**以上记录内容本人已阅，记录内容准确无误，如有不实，本人愿意承担由此产生的一切法律责任。**  询问时间： 年 月 日 时 分  被询问人（签字）： 询问人（签字）： |

超占面积承诺书

本户户主姓名 ，身份证号为 ，本户房屋坐落于 ;经审批，批准宅基地面积为 平方米、层数为 、建筑面积为 平方米；实际占地面积 平方米、超过批准占地面积 平方米、实际建造层数为 层、超过 层，实际建筑面积为 平方米、超过批准建筑面积 平方米。根据《浙江省人民政府办公厅关于加快推进全省农村宅基地确权登记发证工作的意见》（浙政办发〔2014〕73号）和《浙江省人民政府办公厅关于做好农村宅基地及住房确权登记发证工作的通知》（浙政办发〔2017〕43号）等相关规定，本户承诺如下：

对超出批准的 平方米占地面积和 平方米建筑面积，待以后分户建房或现有房屋拆迁、改建、翻建、政府依法实施规划重新建设时，按有关规定处理。

承诺人（签章）:

年 月 日

**不动产登记业务代理承诺书**

桐庐县规划和自然资源局：

本单位受 的委托，代理坐落在 街道（乡、镇） 村**【？？】**的不动产登记，经实地调查，宗地四至清楚、权属无争议，提供的不动产登记资料真实、可靠，若今后发现因权属关系，相邻方签字等不实之处，本单位及业务代理员愿承担因此而引起的一切法律责任。

不动产登记代理机构（章）：

代理员（签字）：

年 月 日

年 月 日

委托人签名（盖章）：

受托人签名（盖章）：

**不动产登记委托书**

兹委托 全权办理本人坐落于 的不动产登记事宜。

1. 委托事项包含以下 1、2、3 项：
2. 代为提交不动产登记申请并按规定提交申请登记材料；

2、 代为就申请登记事宜接收询问，并签字确认；

3、 代为领取受理单；

4、 代为领取不动产权证书、登记证明；

5、 代为缴纳不动产登记中所需缴纳的费用；

6、 其他

二、 委托代理人的办理权限仅限上述事项，除此之外均需本人（单位）确认。

三、 委托期限

四、 本人对委托代理人的上诉代理行为承担一切法律责任

证明

兹有 自然村村民 已于\_\_\_\_\_年 原因，其名下\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_（土地证号或地号）宗地，房屋结构\_\_\_\_\_\_，住房面积\_\_\_\_\_\_㎡。经村民委员会及其本户相关人员同意，由 （关系）\_\_\_\_\_\_\_\_（继承、沿用），身份证号：\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_。

现特予证明属实。（如果继承的话，有公证书，这个有用吗）

村委会盖章

年 月 日

**证 明**

兹有原使用权人 ，因 原因与现使用权人 属同一权利人。

本证明真实、可靠，若今后发现因权属关系等不实之处，由此而引起的法律责任由本户承担，同时愿意办理更正登记，特此具结。

具结保证人（签章）：

证明单位： 村委会（盖公章）

年 月 日

备注：原用地审批或原发证时姓名填写有误的，须提供本证明。

桐庐县宅基地使用权及房屋所有权权属审核意见表

单位：平方米

|  |  |  |  |
| --- | --- | --- | --- |
| **不动产权利人** |  | | |
| **土地所有权人** |  | | |
| **不动产坐落** |  | | |
| **占地面积** |  | **宗地面积** |  |
| **实际层数** |  | **建筑面积** |  |
| **权属来源**  **证明材料** | □宅基地及房屋权属证明（1982前）。  □1982-2007年审批材料（宅基地批准情况：批准机构为 桐庐县国土资源局，批准时间 ，批准宅基地面积 平方米；规划批准情况：批准机构为 批准时间 ，层数 层，建筑面积 平方米。）  □2008年后审批材料（批准时间 ，批准宅基地面积 方米，层数 层，建筑面积 平方米。）  □历史相关不动产权利证书（土地证书号： ，宗地面积 平方米，确权面积 平方米；房屋产权证号： 建筑面积 平方米，确权面积 平方米，层数 层。）□不动产权证书（证号： ；宗地面积 平方米，其中确权面积 平方米；建筑面积 平方米，其中确权面积 平方米，层数 层。） | | |
| **权利人意见** | 测绘面积与实际相符，本人承诺权属清晰、无纠纷、房屋质量安全，不违反一户一宅情况。同意按规定确权。  （签字）： 年 月 日 | | |
| **权属调查单位意见** | 经查，该户宗地面积 平方米，房屋建筑面积 平方米，四至清楚，权利人与实际相符，权属来源合法有效。  负责人（签字）： 年 月 日（单位盖章） | | |
| **村集体意见** | 经查，该户土地、房屋、家庭情况属实，权属清晰、无纠纷，符合“一户一宅”要求。□不存在违建 /☑存在违建，已按“无违建县”创建相关政策处置到位。同意按规定确权登记。  负责人（签字）： 年 月 日（单位盖章） | | |
| **乡镇（街道）**  **城建办意见** | 经查，该户房屋符合城乡规划，层数为 层，合法审批建筑面积 平方米，不合法建筑面积 平方米，已按“无违建县”创建相关政策处置到位、允许保留，建议确定房屋所有权面积 平方米。  负责人（签字）： 年 月 日（单位盖章） | | |
| **乡镇（街道）**  **农办意见** | 经查，该户符合一户一宅要求，宗地面积与实际相符，建议宅基地使用权面积 平方米。 （单位盖章）  负责人（签字）： 年 月 日 | | |
| **基层自然资源所意见** | 经查，该户宅基地权属来源合法有效，宗地面积与实际相符，建议宅基地使用权面积 平方米。  负责人（签字）： 年 月 日（单位盖章） | | |
| **乡镇（街道）意见** | 经委托相关安全评估机构排查鉴定，该幢房屋为非D级危房，同意上述意见，建议确定宅基地使用权面 平方米和房屋所有权面积 平方米。负责人（签字）： 年 月 日（单位盖章） | | |
| **备 注** |  | | |

注：1、村集体经济组织负责对家庭情况与宅基地及房屋现状利用、历史变化等情况进行审核、并提出意见；乡镇（街道）城建办负责对宅基地及房屋是否符合城乡规划与建设进行审核、并提出意见；乡镇（街道）农办负责对宅基地面积进行审核并提出意见；基层自然资源所负责对宅基地的合法性进行审核、并提出意见；乡镇（街道）在综合认定村集体经济组织、乡镇（街道）城建办和基层自然资源所意见的基础上，提出意见。

**不动产产权持证人变更推荐表**

所有不动产权利人协商一致同意，推荐（姓名） 身份证号码： 。为 镇 村（路） 号不动产产权的持证人。如有隐瞒事实或因该房屋土地使用权引起的纠纷，由所有产权人承担责任。

|  |  |  |
| --- | --- | --- |
| 以下人员为该不动产产权共有人 | | |
| 共同共有 | | |
| 权利人 | 身份证号码 | 家庭住址 |
|  |  |  |
|  |  |  |
|  |  |  |
|  |  |  |
|  |  |  |
|  |  |  |
| 不动产产权  共有人签字 | 年 月 日 | |
| 村委会意见 | 经办人签字： （盖章） 年 月 日 | |

# 首次登记材料

根据不同情况，农村宅基地及住房首次登记应当具备下列材料：

（一）申请人身份证复印件（申请人提供，复印件，申请人签字按手印）

（二）申请人及成员户口簿复印件（申请人提供，复印件）

（三）桐庐县农村村民建房审批表等权属证明材料（申请人提供，原件）

（四）宅基地及房屋权属证明（1982年前）（原件，1982年前建造的房屋，若无权属证明材料，提供证明）

（五）不动产登记申请书（原件，需申请人签字）

（六）询问记录表（原件，需申请人签字）

（七）测绘调查成果公告栏照片（复印件）

（八）登记公告（复印件，村务公开栏、公告复印件、门户网站公告截图）

（九）桐庐县宅基地使用权及房屋所有权权属审核意见表（原件，需申请人签字）

（十）超占面积已处置证明材料（原件，需申请人签字）

（十一）农村房屋实体质量承诺书（原件，需申请人签字）或相关资质单位出具的B级以上房屋安全鉴定报告（3.5层以上五层以下的农房需出具）

（十二）不动产测量报告（原件，需申请人签字）

（十三）不动产登记委托书（原件，需申请人签字）

（十四）不动产登记业务代理承诺书（原件）

（十五）不动产登记审批表（原件）

（十六）不动产登记申请受理通知书（原件）

（十七）不动产权证领证签收单（原件，需申请人签字）

（十八）政策法规规定的其他材料

以上资料如是复印件，需提交原件核实。因遗失等原因无法提供原件的，应提供经有关机关确认与原件一致的复印件。

# 转移登记材料

因依法继承、房屋调剂、分家析产、离婚财产约定等导致农村宅基地及住房权利发生转移申请登记的，申请人根据不同情况，需提交下列材料：

（一）申请人身份证复印件（申请人提供，复印件，申请人签字按手印）

（二）申请人及成员户口簿复印件（申请人提供，复印件）

（三）土地证、房产证、不动产权证等权属证书或证明材料（申请人提供，原件）

（四）产权转移证明材料（申请人提供，原件）

（1）宅基地及房屋发生调剂的，应提交调剂协议

（2）宅基地及房屋发生互换的，应提交互换协议

（3）宅基地及房屋发生分家的，应提交分家析产协议

（4）宅基地及房屋发生继承的，应提交继承公证书或继承协议

（五）不动产登记申请书（原件，需申请人签字）

（六）询问记录表（原件，需申请人签字）

（七）测绘调查成果公告栏照片（复印件）

（八）登记公告（复印件，村务公开栏、公告复印件、门户网站公告截图）

（九）桐庐县宅基地使用权及房屋所有权权属审核意见表（原件，需申请人签字）

（十）超占面积已处置证明材料（原件，需申请人签字）

（十一）农村房屋实体质量承诺书（原件，需申请人签字）

（十二）不动产测量报告（原件，需申请人签字）

（十三）不动产登记委托书（原件，需申请人签字）

（十四）不动产登记业务代理承诺书（原件）

（十五）不动产登记审批表（原件）

（十六）不动产登记申请受理通知书（原件）

（十七）不动产权证领证签收单（原件，需申请人签字）

（十八）政策法规规定的其他材料

# 变更登记材料

因户主死亡或丧失民事行为能力确需更换户主的，以及房屋部分变化等导致农村宅基地及住房权利发生变更申请登记的，申请人根据不同情况，需提交下列材料：

（一）申请人身份证复印件（申请人提供，复印件，申请人签字按手印）

（二）申请人及成员户口簿复印件（申请人提供，复印件）

（三）土地证、房产证、不动产权证等权属证书或证明材料（申请人提供，原件）

（四）推举持证人证明或其他变更证明（原件）

（五）不动产登记申请书（原件，需申请人签字）

（六）询问记录表（原件，需申请人签字）

（七）测绘调查成果公告栏照片（复印件）

（八）登记公告（复印件，村务公开栏、公告复印件、门户网站公告截图）

（九）桐庐县宅基地使用权及房屋所有权权属审核意见表（原件，需申请人签字）

（十）超占面积已处置证明材料（原件，需申请人签字）

（十一）农村房屋实体质量承诺书（原件，需申请人签字）

（十二）不动产测量报告（原件，需申请人签字）

（十三）不动产登记委托书（原件，需申请人签字）

（十四）不动产登记业务代理承诺书（原件）

（十五）不动产登记审批表（原件）

（十六）不动产登记申请受理通知书（原件）

（十七）不动产权证领证签收单（原件，需申请人签字）

（十八）政策法规规定的其他材料

农村村民建房补办手续审批表

|  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |
| --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- |
| 申请人 |  | 建房地址 |  | | | 家庭人口 | | |  |
| 身份证号 |  | | | | 联系方式 |  | | | |
| 家庭成员  （户籍人口） | 户主： ，其他成员 | | | | | | | | |
| 建房类型 | 原拆原建（ | ） ；异地新建（ | | ） ； 原地扩建（ | | ） |  |  | |
| 补办类型 | 少批多建（ | ） ； 未批先建（ | | ） ； 资料遗失（ | | ） |  |  | |
| 房屋现状 | 我户房屋建于 年，当时建房（已 未）经审批，根据建造房屋时的有关规定，可批准用地面积 平方米，现批准用地面积 平方米，实际用地面积 平方米，超批准面积 平方米；建筑层次 层；建筑面积 平方米；属唯一住宅，建房用地权属清晰，四至邻里关系明确，无矛盾纠纷，现申请补办相关审批手续，以上情况如有不实，愿意承担相关法律责任。  申请人签字： 年 月 日 | | | | | | | | |
| 村委会意见 | 该户房屋属唯一住宅，符合补办审批条件。村两委领导签字： | | | | |  |  | （单位盖章）年 月 日 | |
| 乡镇农办  审核意见 | 经办人签字： 审核人： | | | | |  |  | （单位盖章）  年 月 日 | |
| 乡镇规建办审核意见 | 经办人签字：  审核人： | | | | |  |  | （单位盖章）年 月 日 | |
| 自然资源所  审核意见 | （单位盖章）  自然资源所签字： 年 月 日 | | | | | | | | |
| 乡镇（街道）审核意见 | 同意按简易程序补办建房审批用地手续。  镇领导签字： | | | | |  | 年 | （单位盖章）月 日 | |