

# 永德县人民政府办公室关于印发永德县农村不动产 确权登记发证工作实施方案的通知

永政办发〔2020〕35号

各乡镇人民政府、县直有关单位：

《永德县农村不动产确权登记发证工作实施方案》已经县人民政府同意，现印发给你们，请认真抓好贯彻执行。

永德县人民政府办公室

2020年7月2日

（此件公开发布）

## 永德县农村不动产确权登记发证工作实施方案

为贯彻落实《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、《云南省人民政府办公厅关于加快推进农村不动产确权登记颁证工作的通知》〔2020〕58号和《临沧市自然资源局关于加快农村不动产确权登记颁证工作的通知》要求，进一步明确工作任务、内容和程序，加快推进全县农村不动产确权登记发证工作，结合全县实际情况，制定本方案。

### 一、工作目标

2020年底前，全县农村宅基地和集体建设用地使用权发证率要达到90%以上，基本实现“应登尽登”。已登记发证的，按照自然资源部《不动产登记数据库标准（试行）》进行数据整合，建立已发土地证数据库；已开展过权籍调查但未发证的，对已有调查成果核实完善，补充权属审核，符合登记条件的，完成登记发证，并建立已调查登记数据库；未开展过权籍调查的，补充权属调查与权属审核，符合登记条件的，完成登记发证，并建立未调查宗地属性数据库。

### 二、工作任务

全县农村不动产确权登记发证工作主要任务是以土地登记、不动产登记、城镇地籍调查、使用权确权登记发证等工作成果为基础，利用微信“云宅调”和“互联网+”等技术，补充采集土

地、权利人相关信息，通过关联、核实、审核、公示等技术和业务手段，对已发证的宗地完善缺失登记信息，进行整合建库，对未登记发证的宗地开展权属审核与登记发证，形成完整规范的农村宅基地和集体建设用地使用权权籍调查与登记数据库，充分保障广大人民群众财产权益。

全县农村不动产确权登记发证工作共涉及 80568 宗，（2020 年底需发证 72512 宗，发证率达 90%以上），全县历史已发证 580 宗，占全县宗地总数的 0.7%；已开展权籍调查还未发证的宗地 68904 宗（使用权调查成果），占全县宗地总数的 85%；还存在部分未调查未发证的宗地。

（一）开展全县农村宅基地和集体建设用地信息采集与分类  
为摸清全县农村宅基地和集体建设用地底数和空间分布，由县领导小组统筹、各乡镇具体负责，充分利用乡镇站所、村（居）民委员会、村（居）民小组各级基层力量，利用省自然资源厅“互联网+大数据”技术及“云宅调”程序，采集全县宅基地和集体建设用地宗地信息和权利人信息。并将“云宅调”采集的信息，与自然资源部门已发土地证宗地信息、不动产登记成果、使用权调查成果、城镇地籍调查成果进行空间和属性上的叠合分析与比对，将全市宗地区分成三大类：已发证宗地、已调查未发证宗地、未调查未发证宗地。

已发证宗地主要包括三类：一是 2012 年使用权调查开展之前发证的宗地，绝大部分缺少宗地位置；二是使用权调查中基于使用权调查成果颁发土地证的宗地；三是 2016 年不动产登记开

始后按不动产登记要求颁发过宅基地和集体建设用地使用权或按房地一体发证的宗地。

已调查未发证宗地指已开展过宅基地或集体建设用地使用权权籍调查但未登记发证的宗地，主要是城镇地籍调查或使用权调查中已调查但未开展过登记发证的宗地。

未调查宗地指从未开展过宅基地或集体建设用地使用权权籍调查及登记的宗地。

## （二）开展已发证宗地数据整理和建库工作

对于已发证宗地，不需要重新调查和发证，只需补充、完善登记发证信息，并与宗地图形进行关联落宗及数据整合，建立不动产登记数据库并汇交。登记发证信息应以县自然资源局和各乡镇自然资源局保管的土地登记卡等地籍档案上记载的登记信息，或不动产登记平台上记载的信息为准进行原样整合，暂不处理转移、变更和更正登记，待当前工作完成后再办理转移、变更或更正登记。已发证宗地缺少宗地空间位置的，由省级技术单位（云南省地矿测绘院）将“云宅调”程序收集的信息，与国土三调影像套合，完成宗地位置关联，形成已发土地证初始数据库，交由县自然资源部门认可后，由省级技术单位建成已发土地证数据库，上报自然资源部不动产登记平台。

## （三）已调查未发证宗地复核、完善、权属审核与登记发证

对于已调查未发证宗地，由省级技术单位，从已调查登记的宗地中，提取宗地信息完整的未登记宗地，交由县自然资源局完成权籍审核和公示后，由省级技术单位建成登记数据库。

已调查未发证宗地，权利人信息缺失的未登记宗地，由省级技术单位利用“云宅调”采集的信息，补全宗地信息后，交由县自然资源局完成权籍审核和公示，由省级技术单位建成登记数据库。

#### （四）未调查未发证宗地补充调查、权属审核与登记发证

对未调查未发证宗地，由省级技术单位利用“云宅调”采集的宗地信息，梳理出未调查宗地中心位置及权利主体，先由省技术单位利用已有高分辨率正射影像，采用图解方式，获取宗地界址点坐标、边长及勘丈面积等信息，再由县自然资源局开展权属审核，符合登记条件的，完成权籍审核，依法登记发证并建立登记数据库。

#### （五）对不符合登记要求的宗地建立权籍调查数据库

对乱占耕地、占用永久基本农田、违反生态红线管控要求等建房未经处理，不符合“一户一宅”，城镇居民非法在农村购买宅基地，小产权房，存在权属争议等不符合登记要求的宗地，不得办理登记。先建立调查数据库，待相关用地手续或争议解决后再进行登记。

#### （六）完成县级农村不动产数据库的汇交与质量检查

以不动产登记数据库汇交标准为依据，将各个工作阶段形成的权籍调查与登记数据进行整理、整合和检查，形成完整的农村不动产权籍调查与登记数据库成果上报汇交。

### 三、工作程序和要求

#### （一）资料准备

省级技术单位负责在县自然资源局的配合下收集城镇地籍调查成果、使用权调查成果、集体土地登记和不动产登记成果、不动产登记使用的地籍区、地籍子区成果、二调数据库、永久基本农田划定及调整资料、三调数据库、三调影像、土地承包经营权调查影像、生态红线划定资料等资料。

## （二）利用“云宅调”进行宗地信息采集

采取省级技术单位指导、县领导小组统筹、各乡镇人民政府具体负责，充分利用乡、村、组各级基层力量，利用省自然资源厅“互联网+大数据”技术及“云宅调”程序，采集全县宅基地和集体建设用地宗地信息和权利人信息。

需要采集的信息包括土地信息（宗地坐落、宗地院落中心点、宗地四至，宗地面积、发证信息等）、房屋信息（建筑面积、建房年代、楼层、房屋结构等）、权利人信息（权利人名称、身份证号码、联系电话、家庭成员姓名、与户主关系身份证号码等）、权属来源资料（用地批准资料、土地证书、房屋证书、规划审批资料等）。

“云宅调”收集的宗地信息，经互联网实时汇总至云南省地矿测绘院地质大数据中心，省级技术单位进行初步检查后，对信息采集不规范，或宗地漏采集的，返回县级由村组进行修改、补充和完善。

所有信息采集完成后，由省级技术单位对照高分辨率正射影像，对全部采集宗地的院落中心点位进行调整，确保宗地院落中心点落在宗地内部，形成初始采集数据库。

（三）对已发土地证宗地进行数据整合建库

省级技术单位根据不动产登记成果、城镇地籍调查成果、使用权调查成果，结合“云宅调”采集的土地证信息、宗地院落中心点进行关联落宗，以院落中心点位落宗的附记中需标明“此宗地根据登记资料在实地获取宗地院落中心点形成”，形成已发土地证数据库。经县自然资源局认可后汇交省级技术单位。

（四）对已调查未发证宗地进行权属审核和登记

通过开展已调查未发证宗地信息比对，提取宗地信息和权利人信息完备的未发证宗地，交由县自然资源局开展权籍审核和公示登记后，由建成登记数据库。

权利人信息不完备的，省级技术单位根据“云宅调”采集的信息，补充完善权利人信息后，形成初始调查库，交由县自然资源局开展权籍审核和公示登记后，建成登记数据库。

（五）对易地扶贫搬迁安置住房开展权籍调查和登记

易地扶贫搬迁安置住房，由县自然资源局组织作业技术服务单位按照“房地一体”要求，开展权籍调查与登记发证，并将成果汇交省级技术单位。

（六）不符合登记条件宗地的处理

根据《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》，对乱占耕地建房、占用永久基本农田或违反生态红线管控要求、不符合“一户一宅”、城镇居民非法在农村购买宅基地、小产权房、存在权属争议等不符合登记要求的宗地，不得通过登记将违法用地合法化。不符合登记条件的宗地只

建立权籍调查数据库，单独统计上报，暂时不纳入登记。

#### （七）数据库汇交与质量检查

省级技术单位将县自然资源局审核后的已发土地证数据、使用权调查登记数据，整合为县级不动产登记数据库，完成质量检查后，汇交省级技术牵头单位，建立全省登记数据库，向自然资源部不动产登记平台汇交。

### 四、工作责任分解

农村不动产确权登记发证工作任务重、时间紧，工作的责任和实施主体是各乡镇人民政府，要充分发挥政府职能，发动基层力量，在县不动产确权登记发证工作领导小组办公室领导下，在省级技术单位（云南省地矿测绘院）的技术指导和作业技术单位的协助下，由县自然资源局牵头，各乡镇人民政府具体负责落实、村组干部具体实施的方式开展此次工作，必须四级联动，密切配合，按照国家、省、市要求的时间节点完成全县10个乡镇农村不动产确权登记发证工作。

#### （一）省级技术单位职责

云南省地矿测绘院为临沧市技术支撑单位，负责全县具体业务的指导、监督和跟踪检查等工作，及时解决全县业务问题并向省、市确权办上报。具体职责如下：

1. 负责本单位实施方案和技术方案的拟定；
2. 负责全县的工作监督和技术指导，解决各部门和各乡镇提出的技术问题；
3. 负责指导各乡镇利用“云宅调”开展宗地信息采集，并



对采集信息进行检查、整理和反馈；

4. 负责对已发土地证宗地进行提取，整合建库，建立已发土地证登记数据库；

5. 负责已调查成果的补充完善，形成初始调查库，交由县自然资源局开展权籍审核，建立已调查登记数据库；

6. 负责对影像清晰、四至清楚的宗地，采用图解法获取宗地界址、面积等信息，交由县自然资源局开展权属审核和登记工作；

7. 负责指导全县农村宅基地确权登记成果的质量检查及整改。

#### （二）县自然资源局职责

1. 负责全县工作方案和技术方案的拟定；

2. 负责制定全县农村不动产确权登记政策指导意见；

3. 负责对省级技术单位形成的已发土地登记数据库复核确认；

4. 负责组织完成全县已调查数据库的权籍审核和登记工作；

5. 负责依据省级技术单位提供的未调查宗地界址、面积等信息，组织开展权属审核和登记工作；

6. 负责全县工作信息的汇总上报；

7. 配合技术单位开展工作。

#### （三）乡镇人民政府职责

1. 负责组织本乡镇辖区内村居民委员会、村居民小组，利用“云宅调”开展宗地信息的采集工作；

2. 负责本乡镇辖区内，对省级技术单位形成的已发土地登记数据库复核确认；

3. 负责组织完成本乡镇已调查数据库的权籍审核；

4. 负责依据省级技术单位提供的未调查宗地界址、面积等信息，组织开展本乡镇权属审核和确认工作；

5. 负责本乡镇工作信息的汇总上报；

6. 配合技术单位开展工作。

#### （四）村（居）民委员会职责

1. 负责组织本村（居）民委员会辖区内村（居）民小组，利用“云宅调”开展宗地信息的采集工作；

2. 负责本村（居）民委员会辖区内，对省级技术单位形成的已发土地登记数据库复核确认；

3. 负责组织完成本村（居）民委员会已调查数据库的权籍审核；

4. 负责依据省级技术单位提供的未调查宗地界址、面积等信息，组织开展本村（居）民委员会权属审核和确认工作；

5. 负责本村（居）民委员会工作信息的汇总上报；

6. 配合技术单位开展工作。

#### （五）村（居）民小组职责

1. 负责或配合村（居）民委员会工作人员，开展本村（居）民小组的宗地信息采集和确认工作；

2. 负责本村（居）民小组内土地登记数据的复核及确认工作；

3. 负责组织本村（居）民小组的群众，配合工作人员开展土地确权登记发证相关的工作。

#### （六）县级技术单位职责

1. 协助县自然资源局梳理历史发证地籍档案并电子化；

2. 协助县级自然资源局开展权籍审核工作；

3. 协助、指导乡镇、村（居）民委员会、村（居）民小组开展宗地信息采集、公示、三级确认等工作，每个乡镇至少指派2名技术人员指导乡镇业务工作，必要时增派人员参与具体业务工作。

#### 五、工作步骤及时限要求

6月30日前，召开县级工作推进会，对农村不动产确权登记发证工作进行部署动员，快速有序推进农村不动产登记工作。

7月1日至3日，各乡镇人民政府抽调人员成立工作组，明确分片包干职责，并将抽调成立工作组文件上报县领导小组办公室。

7月5日前，县自然资源局依法完成农村不动产确权登记发证工作作业技术服务单位选定。

7月6日至10日，省级技术人员及作业技术服务单位分组深入10个乡（镇）开展业务培训，乡镇人民政府负责组织乡镇工作组成员参加培训。

7月11日至13日，10个乡（镇）分别利用微信“云宅调”小程序完成一个试点行政村宅基地宗地和集体建设用地宗地信息采集。

7月14日至25日，全县10个乡镇基本完成宅基地宗地和集体建设用地宗地信息采集。

7月26日至31日，查缺补漏，全面完成全县10个乡镇基本完成宅基地宗地和集体建设用地宗地信息采集。

9月15日前，完成历史已发证宅基地的数据整合与建库，并汇交至云南省地矿测绘院，形成未调查宗地属性数据库，开展权籍调查和登记工作；

10月15日前，完成使用权数据中信息完整宗地的权籍审核与登记，建成不动产登记数据库，汇交至云南省地矿测绘院。

11月30日前，完成使用权数据中权利人缺失宗地的信息补充完善、权籍审核与公示，符合登记条件的办理登记，建立不动产登记数据库，汇交云南省地矿测绘院。

12月20日前，省级汇总全省农村不动产登记数据库并汇交至自然资源部。

## 六、保障措施

（一）组织保障。一是成立全县农村不动产确权登记工作领导小组，加强对全县农村不动产确权登记发证工作领导的领导，并设立农村不动产确权登记发证工作领导小组办公室，负责农村不动产确权登记日常管理工作。二是省自然资源厅督察组和市工作领导小组将根据工作进度和质量，对我县农村不动产确权登记工作开展督促检查，对工作开展不力或逾期未完成工作任务的，将严肃追究工作责任，各乡镇人民政府务必高度重视，迅速抽调成立以各乡镇人民政府主要领导为组长的工作组，建立由主

要领导负总责，分管领导具体抓，自然资源、农业、村镇规划负责人以及各行政村、小组负责人为具体业务人员的工作组，采取分片包干的形式，将任务落实到人、到组。

（二）技术保障。一是省级技术单位负责派驻一名技术骨干，全程负责技术指导；二是调动基层力量，组织技术单位，保障工作进度；三是集中进行权籍审核，提升工作效率，确保按时完成；四是充分应用“互联网+大数据”技术，利用“云宅调”微信小程序和相关管理系统，提高信息采集的进度和质量。

（三）机制保障。一是建立分乡镇负责的工作机制，在政策、组织、技术、协调等方面均有明确的责任分工，确保各项工作落到实处。二是建立信息化、动态化的进度填报系统，实时跟踪工作进度。

（四）经费保障。开展农村不动产确权登记发证工作所需经费，经测算后另行报批。