



山东不动产登记与估价

SHANDONG REAL ESTATE REGISTRATION AGENCY AND VALUATION ASSOCIATION

主办单位：山东省不动产登记代理与土地估价行业协会

第十九期 2020年

内部资料 仅供交流



莫待无时思有时

自然资源部宣传教育中心



作品：《意气飞扬》 作者：杨柳（山东金庆房地产土地评估测绘有限公司）



作品：《拼搏》 作者：王晨光（山东同泰土地房地产资产评估有限公司）

CONTENTS 目录

政策要闻

中共中央办公厅 国务院办公厅印发《关于调整完善 土地出让收入使用范围优先支持乡村振兴的意见》	1
自然资源部关于 2020 年土地利用计划管理的通知	5
自然资源部 农业农村部 关于农村乱占耕地建房“八不准”的通知.....	8
自然资源部办公厅关于印发《自然资源部 2020 年立法工作计划》的通知.....	10
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....	14
自然资源部办公厅关于印发 2020 年度自然资源 标准制修订工作计划的通知.....	40
山东省自然资源厅关于印发《山东省土地估价行业 “双随机、一公开” 监督检查工作方案》的通知	42

行业动态

中宣部等八部门联合印发通知部署学习宣传民法典	47
中央纪委国家监委印发意见 把制止餐饮浪费 作为纠治“四风”重要方面.....	49
山东省自然资源厅举办《民法典》专题讲座 暨第八期“山东自然资源大讲堂”	51
2020 年度两批次土地估价备案系统 网络培训顺利召开	52
2020 年继续教育课件征集工作圆满结束	53
资信评级报告抽查评议工作和第一批次 报告抽查评议工作顺利完成.....	54

自律规范

关于减免收取 2020 年度会费的通知	55
关于开展诚信自律承诺工作的通知	57
关于开展土地估价机构会员单位资信评级工作的通知	59
关于开展 2020 年度远程网络继续教育的通知	60

征稿启事

《节约粮食 保护耕地》征稿启事	62
-----------------------	----

中共中央办公厅 国务院办公厅印发《关于调整完善土地出让收入使用范围优先支持乡村振兴的意见》

新华社北京9月23日电

近日，中共中央办公厅、国务院办公厅印发了《关于调整完善土地出让收入使用范围优先支持乡村振兴的意见》，并发出通知，要求各地区各部门结合实际认真贯彻落实。

《关于调整完善土地出让收入使用范围优先支持乡村振兴的意见》全文如下。

土地出让收入是地方政府性基金预算收入的重要组成部分。长期以来，土地增值收益取之于农、主要用之于城，有力推动了工业化、城镇化快速发展，但直接用于农业农村比例偏低，对农业农村发展的支持作用发挥不够。为深入贯彻习近平总书记关于把土地增值收益更多用于“三农”的重要指示精神，落实党中央、国务院有关决策部署，拓宽实施乡村振兴战略资金来源，现就调整完善土地出让收入使用范

围优先支持乡村振兴提出如下意见。

一、总体要求

（一）指导思想。以习近平新时代中国特色社会主义思想为指导，全面贯彻党的十九大和十九届二中、三中、四中全会精神，紧紧围绕统筹推进“五位一体”总体布局和协调推进“四个全面”战略布局，坚持和加强党对农村工作的全面领导，坚持把解决好“三农”问题作为全党工作重中之重，坚持农业农村优先发展，按照“取之于农、主要用之于农”的要求，调整土地出让收益城乡分配格局，稳步提高土地出让收入用于农业农村比例，集中支持乡村振兴重点任务，加快补上“三农”发展短板，为实施乡村振兴战略提供有力支撑。

（二）工作原则

——坚持优先保障、务求实

效。既要在存量调整上做文章，也要在增量分配上想办法，确保土地出让收入用于支持乡村振兴的力度不断增强，为实施乡村振兴战略建立稳定可靠的资金来源。

——坚持积极稳妥、分步实施。统筹考虑各地财政实力、土地出让收入规模、农业农村发展需求等情况，明确全国总体目标，各省（自治区、直辖市）确定分年度目标和实施步骤，合理把握改革节奏。

——坚持统筹使用、规范管理。统筹整合土地出让收入用于农业农村的资金，与实施乡村振兴战略规划相衔接，聚焦补短板、强弱项，健全管理制度，坚持精打细算，加强监督检查，防止支出碎片化，提高资金使用整体效益。

（三）总体目标。从“十四五”第一年开始，各省（自治区、直辖市）分年度稳步提高土地出让收入用于农业农村比例；到“十四五”期末，以省（自治区、直辖市）为单位核算，土地出让收益用于农业农村比例达到 50%以上。

二、重点举措

（一）提高土地出让收入用于农业农村比例。以省（自治区、直辖市）为单位确定计提方式。各省（自治区、直辖市）可结合本地实际，从以下两种方式中选择一种组织实施：一是按照当年土地出让收益用于农业农村的资金占比逐步达到 50%以上计提，若计提数小于土地出让收入 8%的，则按不低于土地出让收入 8%计提；二是按照当年土地出让收入用于农业农村的资金占比逐步达到 10%以上计提。严禁以已有明确用途的土地出让收入作为偿债资金来源发行地方政府专项债券。各省（自治区、直辖市）可对所辖市、县设定差异化计提标准，但全省（自治区、直辖市）总体上要实现土地出让收益用于农业农村比例逐步达到 50%以上的目标要求。北京、上海等土地出让收入高、农业农村投入需求小的少数地区，可根据实际需要确定提高土地出让收入用于农业农村的具体比例。中央将根据实际支出情况考核各省（自治区、直辖市）土地出让收入用于农业农村比例是否达到要求，具体考

核办法由财政部另行制定。

(二)做好与相关政策衔接。

从土地出让收益中计提的农业土地开发资金、农田水利建设资金、教育资金等，以及市、县政府缴纳的新增建设用地土地有偿使用费中，实际用于农业农村的部分，计入土地出让收入用于农业农村的支出。允许省级政府按照现行政策继续统筹土地出让收入用于支持“十三五”易地扶贫搬迁融资资金偿还。允许将已收储土地的出让收入，继续通过计提国有土地收益基金用于偿还因收储土地形成的地方政府债务，并作为土地出让成本性支出计算核定。各地应当依据土地管理法等有关法律法规及政策规定，合理把握土地征收、收储、供应节奏，保持土地出让收入和收益总体稳定，统筹处理好提高土地出让收入用于农业农村比例与防范化解地方政府债务风险的关系。

(三)建立市县留用为主、中央和省级适当统筹的资金调剂机制。土地出让收入用于农业农村的资金主要由市、县政府安排使用，重点向县级倾斜，赋予县级政府合理使用资金自主权。省

级政府可从土地出让收入用于农业农村的资金中统筹一定比例资金，在所辖各地区间进行调剂，重点支持粮食主产和财力薄弱县（市、区、旗）乡村振兴。省级统筹办法和具体比例由各省（自治区、直辖市）自主确定。中央财政继续按现行规定统筹农田水利建设资金的 20%、新增建设用地土地有偿使用费的 30%，向粮食主产区、中西部地区倾斜。

(四)加强土地出让收入用于农业农村资金的统筹使用。

允许各地根据乡村振兴实际需要，打破分项计提、分散使用的管理方式，整合使用土地出让收入中用于农业农村的资金，重点用于高标准农田建设、农田水利建设、现代种业提升、农村供水保障、农村人居环境整治、农村土地综合整治、耕地及永久基本农田保护、村庄公共设施建设和管护、农村教育、农村文化和精神文明建设支出，以及与农业农村直接相关的山水林田湖草生态保护修复、以工代赈工程建设等。加强土地出让收入用于农业农村资金与一般公共预算支农投入之间的统筹衔接，持续加大各级财政通

过原有渠道用于农业农村的支出力度，避免对一般公共预算支农投入产生挤出效应，确保对农业农村投入切实增加。

（五）加强对土地出让收入用于农业农村资金的核算。根据改革目标要求，进一步完善土地出让收入和支出核算办法，加强对土地出让收入用于农业农村支出的监督管理。规范土地出让收入管理，严禁变相减免土地出让收入，确保土地出让收入及时足额缴入国库。严格核定土地出让成本性支出，不得将与土地前期开发无关的基础设施和公益性项目建设成本纳入成本核算范围，虚增土地出让成本，缩减土地出让收益。

三、保障措施

（一）加强组织领导。各地区各有关部门要提高政治站位，从补齐全面建成小康社会短板、促进乡村全面振兴、推动城乡融合发展高度，深刻认识调整完善土地出让收入使用范围优先支持乡村振兴的重要性和紧迫性，切实将其摆上重要议事日程，明确工作责任，确保各项举措落地见

效。地方党委和政府要加强领导，各省（自治区、直辖市）在2020年年底制定具体措施并报中央农办，由中央农办会同有关部门审核备案。

（二）强化考核监督。把调整完善土地出让收入使用范围、提高用于农业农村比例情况纳入实施乡村振兴战略实绩考核，作为中央一号文件贯彻落实情况督查的重要内容。加强对土地出让相关政策落实及土地出让收支管理的审计监督，适时开展土地出让收入专项审计。建立全国统一的土地出让收支信息平台，实现收支实时监控。严肃查处擅自减免、截留、挤占、挪用应缴国库土地出让收入以及虚增土地出让成本、违规使用农业农村投入资金等行为，并依法依规追究有关责任人的责任。

各省（自治区、直辖市）党委和政府每年向党中央、国务院报告实施乡村振兴战略进展情况时，要专题报告调整完善土地出让收入使用范围、提高用于农业农村投入比例优先支持乡村振兴的情况。

自然资源部关于 2020 年土地利用计划管理的通知

自然资发〔2020〕91 号

各省、自治区、直辖市及计划单列市自然资源主管部门，新疆生产建设兵团自然资源主管部门，中央军委后勤保障部军事设施建设局，各派驻地方的国家自然资源督察局：

为贯彻落实党的十九届四中全会、中央经济工作会议、中央财经委员会第五次会议精神，改革 2020 年土地利用计划管理方式，以真实有效的项目落地作为配置计划的依据。现通知如下：

一、总体要求

（一）坚持土地要素跟着项目走。在控制总量的前提下，计划指标跟着项目走，切实保障有效投资用地需求。

（二）坚持节约集约用地。既算“增量”账，更算“存量”账，统筹安排新增和存量建设用地，推动全面高质量发展。

（三）坚持分类保障。对纳入重点保障的项目用地，在用地批准时配置计划指标。对未纳入

重点保障的项目用地，以当年处置存量土地规模作为核定计划指标的依据，加大存量盘活力度。

二、配置方式

（四）纳入重点保障的项目用地，在批准用地时直接配置计划指标。包括：纳入国家重大项目清单的项目用地；纳入省级人民政府重大项目清单的单独选址的能源、交通、水利、军事设施、产业项目用地。

其中，国家批准农用地转用项目，用地审批时直接配置计划指标。地方批准农用地转用项目，按照法律法规规定先行审批用地，预支计划指标，并在省级人民政府批准建设用地备案系统及时报备。每个季度末，部根据各省（区、市）在备案系统报备情况，统一确认配置。

建设用地批准文件依法撤销或调整的，其计划指标自动失效。

（五）未纳入重点保障的项目用地，配置计划指标与处置存

量土地挂钩。其中，对 2017 年底前批准的批而未供土地，按处置完成量的 50%核算计划指标；对 2018 年以来批准的批而未供土地，按处置完成量的 30%核算；对纳入本年度处置任务的闲置土地，按处置完成量的 50%核算。

上述计划指标配置，由各省（区、市）在农用地转用审批中统筹安排，量入为出。部将根据各省（区、市）处置存量土地情况，年终核定计划总量，各省（区、市）年度配置计划指标不得突破核定量。

（六）落实土地要素跟着项目走的原则。各省（区、市）审批批次用地时要明确具体项目，防止产生新的批而未供土地。

（七）鼓励开展城乡建设用地增减挂钩和工矿废弃地复垦利用。相关计划由各省（区、市）根据需要确定。

三、激励政策

（八）落实国务院大督查奖励。对落实国家重大政策措施成效显著、土地利用计划执行情况好、土地节约集约利用水平高、

土地利用秩序良好的市县，奖励用地计划指标（详见附件 1）。

（九）继续实施“增存挂钩”。对完成 2019 年批而未供和闲置土地处置任务的省份，在核算计划指标基础上再奖励 10%；对任一项任务未完成的核减 20%。各省（区、市）须继续完成 2020 年批而未供和闲置土地处置任务，2017 年底以前形成的批而未供土地处置率要达到 15%以上（年内核减批文量不作为任务完成量，但可动态核减本年批而未供任务基数），闲置土地处置率要达到 15%以上。任一项处置任务未完成的，下一年度核算计划指标时核减 20%。

（十）全力支持脱贫攻坚。继续安排每个贫困县计划指标 600 亩（详见附件 1），专项用于脱贫攻坚，不得挪用。深度贫困地区计划指标不足的，可预支使用，由省级自然资源主管部门优先保障。仍不足的，年度内由省级自然资源主管部门汇总项目清单，报部统一配置计划指标。

四、监管考核

(十一)依法依规批准用地。不符合国土空间规划、国家产业政策、供地政策和用地定额标准等法规政策规定的，不得批准用地。违法违规批准用地的，批准文件无效。

(十二)明确批而未供和闲置土地处置要求。完成批而未供和闲置土地处置必须符合认定标准(详见附件2)，否则不予认定和核算计划指标。

(十三)建立监测预警机制。各地计划指标配置情况应及时在土地利用计划管理系统报备。部将根据土地市场动态监测与监管系统，按季度公布批而未供和闲

置土地处置情况，并与地方计划指标配置情况进行比对，对超出当季计划测算量的，提示预警。对超出年终核定计划总量批准用地的，视为超计划批地。

(十四)严格监管考核。计划执行情况纳入土地管理水平综合评价。对超计划批地的，向省级党委政府通报，并相应扣减下一年度计划指标。对违法违规批地、虚假供地的，一经发现，严肃查处，相应调减计划指标核定量，并追究相关责任人的责任。

自然资源部

2020年6月2日

自然资源部 农业农村部 关于农村乱占耕地建房“八不准”的通知

自然资发〔2020〕127号

各省、自治区、直辖市自然资源主管部门、农业农村（农牧）厅（局、委），新疆生产建设兵团自然资源局、农业农村局：

近年来，一些地方农村未经批准违法乱占耕地建房问题突出且呈蔓延势头，尤其是强占多占、非法出售等恶意占地建房（包括住宅类、管理类、工商业类等各种房屋）行为，触碰了耕地保护红线，威胁国家粮食安全。习近平总书记等中央领导同志高度重视，多次作出重要指示批示。为贯彻落实党中央、国务院决策部署，坚决遏制农村乱占耕地建房行为，根据法律法规和有关政策，现就农村建房行为进一步明确“八不准”。通知如下：

一、不准占用永久基本农田建房。

二、不准强占多占耕地建房。

三、不准买卖、流转耕地违法建房。

四、不准在承包耕地上违法建房。

五、不准巧立名目违法占用耕地建房。

六、不准违反“一户一宅”规定占用耕地建房。

七、不准非法出售占用耕地建的房屋。

八、不准违法审批占用耕地建房。

各地要深刻认识耕地保护的极端重要性，向社会广泛公告、宣传“八不准”相关规定。地方各级自然资源、农业农村主管部门要在党委和政府的领导下，完善土地执法监管体制机制，加强与纪检监察、法院、检察院和公安机关的协作配合，采取多种措施合力强化日常监管，务必坚决遏制新增农村乱占耕地建房行为。对通知下发后出现的新增违法违规行为，各地要以“零容忍”的态度依法严肃处理，该拆除的

要拆除，该没收的要没收，该复耕的要限期恢复耕种条件，该追究责任的要追究责任，做到“早发现、早制止、严查处”，严肃追究监管不力、失职渎职、不作为、

乱作为问题，坚决守住耕地保护红线。

自然资源部 农业农村部

2020年7月29日

自然资源部办公厅关于印发《自然资源部 2020 年立法工作计划》的通知

自然资办函〔2020〕974 号

国家林业和草原局，中国地质调查局及部其他直属单位，各派出机构，部机关各司局：

《自然资源部 2020 年立法工作计划》已经第 23 次部党组会议审议通过，现印发你们，请认真贯彻落实。

做好部 2020 年立法工作，要把党的领导贯穿到立法工作的全过程，全面贯彻落实党中央、国务院各项重大决策部署，以完善《土地管理法》配套法规规章、加强国土空间开发保护、深化“放管服”改革为立法重点，不断提高立法质量和效率，充分发挥法治对自然资源管理改革的引领和保障作用。

对出台类的立法项目，各有关司局要加强组织领导，制订实施方案，明确责任分工，提高工作效率。对起草过程中的重点、难点问题，要深入研究、充分论证，加强沟通协商，高质量完成起草任务，按时报送送审稿。对论证储备类的立法项目，各有关单位要统筹开展研究和起草工作，落实工作任务。法规司要及时跟踪了解相关工作进展情况，加强组织协调和督促指导，确保部 2020 年立法工作计划顺利实施。

自然资源部办公厅

2020 年 6 月 3 日

自然资源部 2020 年立法工作计划

2020 年自然资源立法工作的指导思想是：以习近平新时代中国特色社会主义思想，特别是

习近平生态文明思想和习近平总书记全面依法治国新理念新思想新战略为指导，全面贯彻党的十

九大和十九届二中、三中、四中全会精神，增强“四个意识”、坚定“四个自信”、做到“两个维护”，认真落实全国人大常委会和国务院年度立法工作安排，以完善《土地管理法》配套法规、加强国土空间开发保护、深化“放管服”改革为立法重点，不断提高立法质量和效率，充分发挥法治对自然资源管理改革的引领和保障作用。

现就自然资源部 2020 年立法工作安排如下：

一、出台类项目（共 6 件）

（一）拟报国务院发布的行政法规草案

1. 为全面落实新修正的《土地管理法》，研究修改《土地管理法实施条例》（法规司会同相关司局起草）。

2. 为贯彻落实党中央、国务院关于自然保护区管理改革的部署，优化自然保护区范围和功能分区，改革风景名胜区规划管理制度，研究修改《自然保护区条

例》和《风景名胜区条例》（林草局起草）。

（二）拟由自然资源部发布的部门规章

3. 为落实土地审批制度改革成果，优化建设用地审批流程，研究修订《建设用地审查报批管理办法》（用途管制司起草）。

4. 为改革完善测绘单位资质管理制度，研究制定《测绘资质管理办法》（测绘司起草）。

5. 为解决自然资源管理法律法规规章滞后问题，及时推进相关规章清理修改工作，成熟一批，及时修改公布一批（法规司起草）。

二、论证储备类项目（共 14 件）

（一）拟报国务院审查的法律草案

1. 为推进生态文明建设，建立统筹协调的国土空间保护、开发、利用、修复、治理等法律制度，研究起草《国土空间开发保护法》（法规司牵头起草）。

2. 为健全完善不动产登记法律制度，保障不动产权利人的合法权益，在总结《不动产登记暂行条例》实施成效的基础上，研究起草《不动产登记法》（登记局起草）。

3. 为贯彻落实党中央、国务院关于自然保护地体系建设的决策部署，建立和完善自然保护地管理法律制度，研究起草《自然保护地法》（林草局起草）。

（二）拟报国务院发布的行政法规草案

4. 为全面落实新修正的《土地管理法》，完善永久基本农田保护制度，研究修改《基本农田保护条例》（耕保司起草）。

5. 配合《矿产资源法》修订进程，同步开展配套法规修订工作，研究起草《矿产资源法实施条例》（法规司会同矿业权司、勘查司、矿保司等起草）。

6. 为加强海底电缆管道管理，统筹海底电缆管道铺设和保护管理法律制度，研究修改《铺

设海底电缆管道管理规定》（海域海岛司起草）。

7. 为了加强对测绘成果的管理，维护国家安全，促进测绘成果の利用，研究修改《测绘成果管理条例》（地信司起草）。

8. 为贯彻落实新修订的《森林法》，研究修改《森林法实施条例》（林草局起草）。

（三）拟由自然资源部发布的部门规章

9. 为加强土地估价管理，明确相关监管措施，研究制定《土地估价管理办法》（利用司起草）。

10. 为明确国土空间规划编制审批要求，研究制定《国土空间规划管理办法》（空间规划局起草）。

11. 为落实矿山地质环境保护与生态修复管理制度改革创新的需要，完善修复治理工作机制，研究修订《矿山地质环境保护规定》（生态修复司起草）。

12. 为加强地质勘查活动中事后监督管理，推动行业诚信

自律，促进行业健康发展，研究制定《地质勘查活动监督管理办法》（地勘司起草）。

13. 为深化改革，进一步规范地质灾害防治单位资质管理，研究制定《地质灾害防治单位资质管理办法》（地勘司起草）。

14. 为进一步落实国务院外商投资准入政策，优化审批流程，加强事中事后监管，研究修订《外国的组织或者个人来华测绘管理暂行办法》（测绘司起草）。

此外，积极配合立法机关推进《野生动物保护法（修改）》《进

出境动植物检疫法》《畜牧法》等公共卫生领域的立法工作，配合推进《矿产资源法（修改）》《国土空间规划法》《长江保护法》《南极法》《乡村振兴促进法》等重点立法。根据自然资源管理改革和生态文明建设需要，积极开展自然资源资产保护、自然资源权属争议处理、红树林保护、海岸带管理、涉外海洋科学研究管理、深海海底资源勘探开发许可、地图管理、不动产测绘及重大测绘项目管理、森林草原防火等方面的立法研究。

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

自然资办函〔2020〕1344号

各省、自治区、直辖市及计划单列市自然资源主管部门：

为进一步做好宅基地和集体建设用地使用权确权登记工作，部组织编制了《宅基地和集体建设用地使用权确权登记工作问答》，现予印发。

附件：宅基地和集体建设用地使用权确权登记工作问答

自然资源部办公厅

2020年7月22日

附件

宅基地和集体建设用地使用权确权登记工作问答

第一部分 工作组织

1. 党中央、国务院对宅基地和集体建设用地使用权确权登记工作提出过哪些明确要求？

党中央、国务院高度重视宅基地和集体建设用地使用权确权登记工作。党的十七届三中全会明确提出，“搞好农村土地确权、登记、颁证工作”。2010年以来，中央1号文件多次对宅基地、集体建设用地使用权确权登记工作

作出部署和要求。2010年提出，“加快农村集体土地所有权、宅基地使用权、集体建设用地使用权等确权登记颁证工作”；2012年要求，“2012年基本完成覆盖农村集体各类土地的所有权确权登记颁证，推进包括农户宅基地在内的农村集体建设用地使用权确权登记颁证工作”；2013年要求，“加快包括农村宅基地在内

的农村集体土地所有权和建设用地使用权地籍调查，尽快完成确权登记颁证工作。农村土地确权登记颁证工作经费纳入地方财政预算，中央财政予以补助”；2014年提出，“加快包括农村宅基地在内的农村地籍调查和农村集体建设用地使用权确权登记颁证工作”；2016年要求，“加快推进房地一体的农村集体建设用地和宅基地使用权确权登记颁证，所需工作经费纳入地方财政预算”；2017年强调，“全面加快房地一体的农村宅基地和集体建设用地确权登记颁证工作”；2018年提出，“扎实推进房地一体的农村集体建设用地和宅基地使用权确权登记颁证，加快推进宅基地‘三权分置’改革”；2019年要求，“加快推进宅基地使用权确权登记颁证工作，力争2020年基本完成”；2020年强调，“扎实推进宅基地和集体建设用地使用权确权登记颁证”。

另外，2019年《中共中央国务院关于建立健全城乡融合发展体制机制和政策体系的意见》（中

发〔2019〕12号）要求，“加快完成房地一体的宅基地使用权确权登记颁证”；2020年《中共中央国务院关于构建更加完善的要素市场化配置体制机制的意见》（中发〔2020〕9号）要求，“在国土空间规划编制、农村房地一体不动产登记基本完成的前提下，建立健全城乡建设用地供应三年滚动计划”。

2. 当前宅基地和集体建设用地使用权确权登记工作重点是什么？

《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）明确要求，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。对于未开展地籍调查的，要尽快开展房地一体地籍调查，完成房地一体不动产登记；已完成宅基地、集体建设用地地籍调查但没有完成农房调查的，要尽快补充调查农房信息，完成房地一体的不动

产登记。

3. 在宅基地和集体建设用地使用权确权登记工作中为什么要坚持“不变不换”原则？

《不动产登记暂行条例》第三十三条规定，“本条例施行前依法颁发的各类不动产权属证书和制作的不动产登记簿继续有效”。《不动产登记暂行条例实施细则》第一百零五条规定，“本实施细则施行前，依法核发的各类不动产权属证书继续有效。不动产权利未发生变更、转移的，不动产登记机构不得强制要求不动产权利人更换不动产权属证书”。坚持“不变不换”是不动产登记法律制度的要求，是对原有登记成果的尊重和延续，也是保持工作稳定性和连续性的需要。因此，已分别颁发宅基地、集体建设用地使用权证书和房屋所有权证书的，遵循“不变不换”原则，原证书仍合法有效。

4. 在宅基地和集体建设用地使用权确权登记工作中如何落实“房地一体”登记要求？

《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》(国土资发〔2014〕101号)要求，各地要以登记发证为主线，因地制宜，采用符合实际的调查方法，将农房等集体建设用地上建(构)筑物纳入工作范围，实现统一调查、统一确权登记。《不动产登记操作规范(试行)》(国土资规〔2016〕6号)规定，房屋等建(构)筑物所有权应当与其所附着土地一并登记，保持权利主体一致。具体来说，围绕宅基地和集体建设用地确权登记工作重点，对于未开展地籍调查的，要尽快开展房地一体地籍调查，完成房地一体不动产登记；已完成宅基地、集体建设用地地籍调查但没有完成农房调查的，要尽快补充调查农房信息，完成房地一体的不动产登记。

对于宅基地已登记、农房没有登记，权利人有换发不动产权证意愿的，可向登记机构申请办理房地一体不动产登记。已登记宅基地、集体建设用地(房屋等

建筑物、构筑物未登记)发生变更、转移的,要按照房地一体要求办理不动产变更、转移登记,核发统一的不动产权证。

5. 办理宅基地和集体建设用地登记需要缴纳哪些费用?

《财政部国家发展改革委关于不动产登记收费有关政策问题的通知》(财税〔2016〕79号)规定,单独申请宅基地使用权登记、申请宅基地使用权及地上房屋所有权登记,只收取不动产权属证书工本费,每本10元。申请集体建设用地使用权及建(构)筑物所有权登记的,应当按照相关规定缴纳不动产登记费80元(包含第一本证书工本费)。

6. 如何充分发挥集体经济组织、村民委员会或者村民小组等集体土地所有权代表行使主体在宅基地和集体建设用地确权登记中的作用?

《民法典》第二百六十二条规定,对于集体所有的土地和森林、山岭、草原、荒地、滩涂等,依照下列规定行使所有权:(一)属于村农民集体所有的,由村集

体经济组织或者村民委员会依法代表集体行使所有权;(二)分别属于村内两个以上农民集体所有的,由村内各该集体经济组织或者村民小组依法代表集体行使所有权;(三)属于乡镇农民集体所有的,由乡镇集体经济组织代表集体行使所有权。《村民委员会组织法》规定,村民委员会依照法律规定,管理本村属于村农民集体所有的土地和其他财产;宅基地的使用方案应当经村民会议讨论决定。因此,在遵守法律法规、政策的前提下,坚持农民的事情农民办,充分发挥集体经济组织或者村民委员会、村民小组等集体土地所有权代表行使主体和基层群众自治组织的作用,积极引导农民参与农村不动产确权登记工作,并通过村民自治、基层调解等方式,参与解决权属指界、登记申请资料收集、权属纠纷,以及农民集体经济组织成员资格、分户条件、宅基地取得时间认定和缺少权属来源材料等疑难问题。

7. 基本完成宅基地和集体建

设用地确权登记任务的标准是什么？

2020 年底前，完成全国农村地籍调查，农村宅基地和集体建设用地登记率达到 80%以上，即宅基地、集体建设用地已登记宗地数（原来发土地证的宗地数和不动产统一登记后发不动产权证的宗地数之和，其中原土地证换发不动产权证的宗地不得重复计算）占应登记宗地数的 80%以上。

2021 年底前，完成宅基地和集体建设用地及房屋登记资料清理整合，农村地籍调查和不动产登记数据成果逐级汇交至国家不动产登记信息管理基础平台。

第二部分 地籍调查

8. 地籍调查与不动产权籍调查是什么关系？

地籍调查是指通过权属调查和地籍测绘，查清不动产及自然资源的权属、位置、界址、面积、用途等权属状况和自然状况。地籍调查包括不动产地籍调查和自然资源地籍调查，不动产地籍调查即不动产权籍调查。

登记、不能登记等情况要清晰掌握。已完成宗地登记的，原则上不列入本次地籍调查范围，但应根据原地籍调查成果将宗地界线转绘至地籍图上。对于有房地一体不动产登记需求的，原宗地地籍调查成果经核实完善后应当继续沿用，开展房屋补充调查，形成房地一体的地籍调查成果。

9. 是否需要对所有宅基地和集体建设用地开展地籍调查？

本次宅基地和集体建设用地确权登记工作应以未确权登记的宅基地和集体建设用地为地籍调查工作的重点，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

10. 对原已完成宅基地或集体建设用地地籍调查但尚未登记的，应如何开展地籍调查？

已完成宅基地和集体建设用地地籍调查但尚未登记，其地上房屋等建（构）筑物尚未开展地籍调查的，已有宗地地籍调查成果应当经核实完善后继续沿用，

补充调查地上房屋等建（构）筑物信息，形成房地一体的地籍调查成果。

已完成宅基地和集体建设用地地籍调查工作但尚未登记，其地上房屋等建（构）筑物已经登记的，应对宅基地和集体建设用地地籍调查成果进行核实完善后，将其地上已登记的房屋等建（构）筑物信息落宗，形成房地一体的不动产地籍调查成果。

11. 如何制作农村地籍调查工作底图？

可选用大比例尺（1：500～1：2000）的地形图、已有地籍图、第三次全国国土调查、农村土地承包经营权登记等工作中获取的分辨率优于0.2米的正射影像、倾斜摄影测量成果等作为基础图件，叠加地籍区、地籍子区界线和集体土地所有权宗地界线，并标注乡镇、村、村民小组及重要地物的名称，根据需要勾绘或标注相关内容即可形成工作底图。

12. 如何划分集体土地范围内的地籍区和地籍子区？

在县级行政辖区内，以乡

（镇）、街道界线为基础，结合明显线性地物划分地籍区。在地籍区内，以行政村、居委会或街坊界线为基础，结合明显线性地物划分地籍子区。

地籍区和地籍子区一旦划定，原则上不随行政界线的调整而调整，其数量和界线宜保持稳定。确需调整的，应当按照一定程序和规范进行调整。

13. 如何有针对性地划分宅基地和集体建设用地不动产单元、编制不动产单元代码？

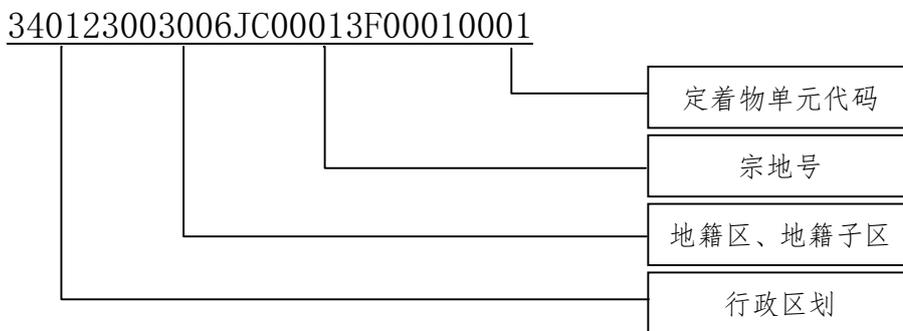
不动产单元是地籍调查的基本单位。在宅基地和集体建设用地地籍调查工作中，不动产单元是指宅基地或集体建设用地及地上房屋（建/构筑物）共同组成的权属界线固定封闭且具有独立使用价值的空间。

不动产单元代码是指按一定规则赋予不动产单元的唯一和可识别的标识码，也可称为不动产单元号。不动产单元代码应按照《不动产单元设定与代码编制规则》（GB/T37346-2019）相关要求编制。

本次工作中，应在工作底图上，根据收集的已有调查、登记成果，结合地形或影像，在地籍区、地籍子区和集体土地所有权宗地界线内，初步识别并预划不动产单元，预编不动产单元代码，权属调查工作结束后，正式划定不动产单元，确定不动产单元代码。已登记的不动产，应建立新

旧不动产单元代码和原地号、房屋编号的对应表。

例如，某宅基地使用权宗地位于某县级行政辖区（行政区划代码为 340123）内第 3 地籍区，第 6 地籍子区，宗地顺序号为 13；该宅基地上建设了一幢房屋，则该不动产单元编码示例如下：



14. 宅基地和集体建设用地权属调查可采取哪些灵活的方式？

在权属调查工作中，可灵活采取集中收集材料、集中指界、利用“国土调查云”软件现场采集录入信息等方式。对权利人因外出等原因无法参与实地指界的，可采取委托代理指界、“先承诺，后补签”、网络视频确认等方式开展指界工作。

界？可采取哪些便利方式？

不一定。对界址清楚、已经登记过的宅基地和集体建设用地使用权的宗地，办理房地一体登记的，经核实界址未发生变化的，应沿用原宗地地籍调查成果，无需开展实地指界工作。对宅基地和集体建设用地审批时有精确界址点坐标的，无需开展实地指界工作。办理首次登记时，土地权属来源材料中界址不明确、实地界址有变化或者无法提供土地权

15. 是否必须开展实地指

属来源材料的，应当开展实地指界。

16. 是否一定要绘制宗地草图？

不一定。宗地草图是描述宗地位置、界址点、界址线和相邻宗地关系的现场记录。原则上应当在现场指界、丈量界址边长并绘制宗地草图。在本次工作中，为提高工作效率，采用全野外实测界址点的，在确保相邻关系准确、界址清晰无争议的前提下，可在现场指定界址点并签字后，不丈量界址边长、不绘制宗地草图，直接对指定的界址点和房角点开展地籍测绘，并据此编制宗地图。

17. 权属调查和地籍测绘是什么关系？

地籍调查包括权属调查和地籍测绘，其中权属调查是地籍调查工作的核心和基础，原则上应实地开展权属状况调查、指界等权属调查工作。权属调查的成果是开展地籍测绘的依据，地籍测绘应当根据权属调查确定的界址进行。

18. 地籍测绘主要有哪些技术方法？如何选取合适技术方法？

地籍测绘的技术方法主要包括：解析法、图解法和勘丈法等。各地应坚持需求导向，统筹考虑现实基础条件、工作需求和经济可行性，以满足农村宅基地和集体建设用地确权登记需求为目标，因地制宜选择符合当地实际的地籍测绘方法和技术路线，不能盲目追求高精度、不切实际一律要求界址点、房屋等全部采用解析法实测。同一地区可分别选用不同的方法。要充分利用规划、审批、核验等测量资料，避免重复测绘。

19. 开展地籍测绘是否一定要做控制测量？

不一定。地籍测绘中应根据实际需要开展控制测量。在本次工作中，采用解析法测量的，根据需要开展控制测量。采用图解法和勘丈法的地区，无需开展控制测量。

20. 怎样采用图解法开展地籍测绘？

利用时相较新、分辨率优于 0.2 米的正射影像图，或大比例尺（不小于 1：2000）地籍图、地形图以及倾斜摄影测量成果等图件，根据权属调查结果，在图上采集界址点和房角点，形成宗地和房屋的空间图形，用于上图入库。因为目前图解法获取的界址点坐标和面积误差较大，无法满足宅基地和集体建设用地登记要求，因此，原则上应利用实地丈量的界址边长和房屋边长计算宗地和房屋面积。

21. 怎样采用勘丈法开展地籍测绘？

在实地指定界址点，利用测距仪、钢尺等实地丈量界址边长和房屋边长，根据需要丈量界址点与邻近地物的距离，采用几何要素法利用丈量结果计算宗地和房屋面积。

22. 应如何计算宗地和房屋面积？

采用解析法测绘的，应采用坐标法计算面积，即利用解析界址点和房角点坐标，按照相关面积计算公式计算宗地和房屋面

积。采用勘丈法的，应采用几何要素法计算面积，即利用实地丈量的宗地界址边长和房屋边长，按照宗地范围和房屋占地范围的几何图形，通过长×宽等几何方法计算宗地和房屋面积。采用图解法的，原则上应采用几何要素法利用丈量结果计算面积。

23. 房产分户图是否要分层绘制？

不一定。农村不动产以宗地和独立成幢的房屋作为不动产单元的，应以幢为单位绘制房产分户图，不需要分层绘制。建筑面积可按层分别计算后求和，也可采取简便易行的方式，如以一层建筑面积乘以层数计算。

24. “国土调查云”软件是什么？是免费使用吗？

“国土调查云”是服务国土调查和自然资源管理工作的应用软件。2018 年 10 月，自然资源部办公厅印发了《关于推广应用“国土调查云”软件的通知》（自然资办发〔2018〕35 号），在全国各级自然资源管理部门和乡镇国土所推广应用“国土调查

云”。该软件免费使用，由中国国土勘测规划院提供技术支持。为配合宅基地和集体建设用地确权登记工作，“国土调查云”软件增加了农村宅基地和集体建设用地地籍调查功能，软件包括手机 APP、WEB 端和桌面端三个应用，主要面向非专业技术人员开展工作。

25. “国土调查云”用户注册，软件怎么下载安装？

根据《关于推广应用“国土调查云”软件的通知》(自然资办发〔2018〕35号)，由中国国土勘测规划院负责“国土调查云”省级管理员用户注册工作，并提供相应技术支持。各省级自然资源主管部门组织录入 APP 和 WEB 端用户注册信息表，由管理员在 WEB 端批量注册授权，注册用户凭手机号码验证码即可登录使用。“国土调查云”手机 APP 可在华为应用市场搜索“智能管理”下载安装，输入用户手机号和验证码登录使用；“国土调查云”WEB 浏览器地址：<https://landcloud.org.cn/zjd>

，用户名和密码与手机 APP 一致。

26. “国土调查云”软件用于宅基地和集体建设用地地籍调查的优势是什么？

对部分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、暂不具备解析法和图解法条件的区域，使用“国土调查云”辅助开展宅基地和集体建设用地调查工作，无需使用 GPS/RTK 或全站仪等专业测量设备，普通工作人员经简单培训即可操作。通过权属调查、使用钢尺丈量，结合“国土调查云软件”快速定位、绘制宗地草图，数据可实时上传至 WEB 端生成地籍图。同时，可使用“国土调查云”软件通过拍照、信息录入和定位功能，将已登记发证但没有矢量化地籍资料的宅基地和集体建设用地登记资料录入，生成地籍图，有助于快速摸清底数、清晰掌握情况，加快工作进度。

27. 如何利用“国土调查云”软件开展地籍调查？

市、县自然资源主管部门可会同村委会组织人员，利用安装

了“国土调查云”软件的手机开展工作，操作流程是：①外业调查：使用手机 APP 开展外业调查，录入权利人信息等相关信息，采集院落中心点（示意范围），录入勘丈和登记信息，拍摄宗地实地照片。②内业处理：使用 WEB 端进行外业成果整理、信息补充录入、标准数据成果导出、快速汇总实时汇交等工作。③矢量化处理：使用桌面端软件，依据附图扫描件和影像底图，进行图形矢量化和相邻关系处理等工作。具体操作方法参见“国土调查云”软件说明和操作演示视频。

28. 农村地籍调查成果和登记成果应如何建库汇交？

按照《地籍数据库标准（试行）》，将地籍调查成果纳入不动产登记信息管理基础平台上的地籍数据库统一管理，并以县（市、区）为单位，于 2021 年底前逐级汇交至国家级不动产登记信息管

理基础平台。不动产登记成果应按《不动产登记数据库标准》及时录入不动产登记数据库，日常登记结果应实时上传至国家级不动产登记信息管理基础平台。存量数据整合后，不动产登记成果应以县（市、区）为单位，完成一个汇交一个，于 2021 年底前，逐级汇交至国家级不动产登记信息管理基础平台。

29. 地籍数据库和不动产登记数据库是什么关系？

不动产登记数据库包含已登记不动产的自然信息、权属信息、登记过程和登记结果等信息。地籍数据库包括不动产（已登记和未登记的）调查信息和登记结果信息。两个数据库应通过不动产单元号紧密关联、实时更新，地籍数据库为登记数据库提供调查结果信息，登记结果信息应同步更新至地籍数据库。

第三部分 确权登记

30. 近年来国家层面出台过哪些关于宅基地和集体建设用地的

确权登记工作文件？

为落实中央有关宅基地、集

体建设土地使用权确权登记工作要求,我部先后下发了若干文件,进一步作出部署,明确工作要求和确权登记政策等。主要包括:

(1) 2011年5月,原国土资源部、财政部、原农业部印发《关于加快推进农村集体土地确权登记发证工作的通知》(国土资发〔2011〕60号);

(2) 2011年11月,原国土资源部、中央农村工作领导小组办公室、财政部、原农业部印发《关于农村集体土地确权登记发证的若干意见》(国土资发〔2011〕178号);

(3) 2013年9月,原国土资源部印发《关于进一步加快农村地籍调查推进集体土地确权登记发证工作的通知》(国土资发〔2013〕97号);

(4) 2014年8月,原国土资源部、财政部、住房和城乡建设部、原农业部、原国家林业局印发《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》(国土资发〔2014〕101号);

(5) 2016年12月,原国土

资源部印发《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》(国土资发〔2016〕191号);

(6) 2018年7月,自然资源部印发《关于全面推进不动产登记便民利民工作的通知》(自然资源发〔2018〕60号);

(7) 2020年5月,自然资源部印发《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》(自然资源发〔2020〕84号);

(8) 2020年5月,自然资源部印发《关于做好易地扶贫搬迁安置住房不动产登记工作的通知》(自然资源办发〔2020〕25号)。

31. 如何把握地方出台相关政策与国家层面政策的关系?

为有效推进宅基地、集体建设用地确权登记工作,大部分省(区、市)在国家有关法规政策基础上,结合本地实际制定了具体的宅基地、集体建设用地确权登记政策文件。这些政策文件是对国家法规政策的具体化和必要的补充完善,和国家层面政策一样,都是本地开展宅基地、集体

建设用地使用权确权登记工作的重要依据。

32. 没有权属来源材料的宅基地如何确权登记？

根据《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》（国土资发〔2016〕191号）和《农业农村部自然资源部关于规范宅基地审批管理的通知》（农经发〔2019〕6号）有关规定，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，由所在农民集体经济组织或村民委员会对宅基地使用权人、面积、四至范围等进行确认后，公告30天无异议或异议不成立的，由所在农民集体经济组织或村委会出具证明，并经乡（镇）人民政府审核批准，属于合法使用的，予以确权登记。

33. “一户多宅”能不能登记？

《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》（国土资发〔2016〕191号）规定，宅基地使用权应按照“一户一宅”要

求，原则上确权登记到“户”。符合当地分户建房条件未分户，但未经批准另行建房分开居住的，其新建房屋占用的宅基地符合相关规划，经本农民集体经济组织或村民委员会同意并公告无异议或异议不成立的，可按规定补办有关用地手续后，依法予以确权登记；未分开居住的，其实际使用的宅基地没有超过分户后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。

对于因继承房屋占用宅基地，形成“一户多宅”的，可按规定确权登记，并在不动产登记簿和证书附记栏进行注记。

34. 宅基地确权登记中的“户”如何认定？

地方对“户”的认定有规定的，按地方规定办理。地方未作规定的，可按以下原则认定：

“户”原则上应以公安部门户籍登记信息为基础，同时应当符合当地申请宅基地建房的条件。根据户籍登记信息无法认定的，可参考当地农村集体土地家庭承包中承包集体土地的农户情况，结

合村民自治方式予以认定。

35. 宅基地超面积如何登记？

农民集体经济组织成员经批准建房占用宅基地的，按照批准面积予以确权登记。未履行批准手续建房占用宅基地的，地方有规定的，按地方规定办理。地方未作规定的，按照《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》（国土资发〔2016〕191号）规定的分阶段处理原则办理：

1982年《村镇建房用地管理条例》实施前，农民集体经济组织成员建房占用的宅基地，范围在《村镇建房用地管理条例》实施后至今未扩大的，无论是否超过其后当地规定面积标准，均按实际使用面积予以确权登记。

1982年《村镇建房用地管理条例》实施起至1987年《土地管理法》实施时止，农民集体经济组织成员建房占用的宅基地，超过当地规定面积标准的，超过面积按国家和地方有关规定处理的结果予以确权登记。

1987年《土地管理法》实施

后，农民集体经济组织成员建房占用的宅基地，超过批准面积建设的，不予确权登记。符合规划经依法处理予以保留的，在补办相关用地手续后，只登记批准部分，超出部分在登记簿和证书中注记。

历史上接受转让、赠与房屋占用的宅基地超过当地规定面积标准的，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。

36. 非本农民集体经济组织成员取得宅基地能不能登记？

根据《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》（国土资发〔2011〕178号）、《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》（国土资发〔2016〕191号）规定，非本农民集体经济组织成员取得宅基地，应区分不同情形予以处理：

（1）非本农民集体经济组织成员，因易地扶贫搬迁、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，并办理不动产登记。

(2)非本农民集体经济组织成员(含城镇居民)，因继承房屋占用宅基地的，可按规定确权登记，在不动产登记簿及证书附记栏注记“该权利人为本农民集体经济组织原成员住宅的合法继承人”。

(3)1999年《国务院办公厅关于加强土地转让管理严禁炒卖土地的通知》(国办发〔1999〕39号)印发前，回原籍村庄、集镇落户的职工、退伍军人、离(退)休干部以及回乡定居的华侨、港澳台同胞等，原在农村合法取得的宅基地，或因合法取得房屋而占用宅基地的，经公告无异议或异议不成立的，由该农民集体经济组织出具证明，可依法确权登记，在不动产登记簿及证书附记栏注记“该权利人为非本农民集体经济组织成员”。“国办发〔1999〕39号”文件印发后，城市居民违法占用宅基地建造房

屋、购买农房的，不予登记。

37. 如何保护农村妇女的宅基地权益？

《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》(国土资发〔2016〕191号)规定，农村妇女作为家庭成员，其宅基地权益应记载到不动产登记簿及权属证书上。农村妇女因婚嫁离开原农民集体经济组织，取得新家庭宅基地使用权的，应依法予以确权登记，同时注销其原宅基地使用权。

38. 农民进城落户后其宅基地能不能确权登记？

《中共中央国务院关于实施乡村振兴战略的意见》(中发〔2018〕1号)明确要求，依法维护进城落户农民的宅基地使用权、土地承包经营权、集体收益分配权，引导进城落户农民依法自愿有偿退出上述权益，不得以退出承包地和宅基地作为农民进城落户条件。《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》(国土资发〔2016〕191号)规

定，农民进城落户后，其原合法取得的宅基地使用权应予以确权登记。

39. 农民集体经济组织成员之间互换房屋如何确权登记？

经宅基地所有权人同意，农民集体经济组织成员之间互换房屋，导致宅基地使用权及房屋所有权发生转移的，可以依法予以确权登记。《不动产登记暂行条例实施细则》第四十二条规定，农民集体经济组织内部互换房屋，申请宅基地使用权及房屋所有权转移登记的，应当提交不动产权属证书或者其他权属来源材料、集体经济组织内部互换房屋的协议等材料办理登记。

40. 农民集体经济组织成员之间转让、赠与宅基地上房屋如何确权登记？

经宅基地所有权人同意，在本集体内部向符合宅基地申请条件的农户转让、赠与宅基地上房屋，导致宅基地使用权及房屋所有权发生转移的，可以依法予以确权登记。转让、赠与宅基地，申请宅基地使用权及房屋所有权转移登记的，参照《不动产登记

暂行条例实施细则》第四十二条规定，提交不动产权属证书或者其他权属来源材料、集体内部转让、赠与协议等材料办理登记。

《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》（国土资发〔2016〕191号）规定，历史上接受转让、赠与房屋占用的宅基地超过当地规定面积标准的，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。

41. 合法宅基地上房屋没有符合规划或者建设相关材料能不能登记？

《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）规定，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《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；位于原城市、镇规划区外且在《城乡规划法》实施后建设的，由集体经济组织或者村民委员会公告 15 天无异议或者异议不成立，经乡（镇）人民政府审核后，按照审核结果办理登记。

42. 换发房地一体不动产权证书时，房屋测量面积与原房屋所有权证面积不一致，如何处理？

换发房地一体不动产权证书时，房屋测量面积与原房屋所有权证记载面积不一致的，应当以精度高的测量方法测得的面积为准。运用同种测量方法测量，属于精度误差范围内的，以原房屋所有权证记载面积为准。对于房屋翻建后造成面积不一致的，当事人应当提供翻建房屋的规划许可等材料，申请变更登记。

43. 换发房地一体不动产权证书时，宅基地测量面积与原登记面积不一致的，如何处理？

换发房地一体不动产权证书时，宅基地测量面积与原登记面积不一致的，应当区分不同情形进行处理：

(1)对于宅基地界址未发生

变化，属于测量方法造成面积不一致的，以精度高的测量方法测得面积登记。

(2)因非法超占宅基地导致测量面积大于原登记面积的，应以原登记面积为准，超占面积按照本问答第 35 条办理。

44. 农村简易房、临时性建（构）筑物能不能登记？

农村简易房、圈舍、农具房、厕所等临时性建（构）筑物，没有符合规划或者建设的相关材料，一般不予登记。

45. 宅基地批准使用后一直未办理登记，若原批准使用人死亡的，能不能申请登记？

宅基地是以“户”分配和使用的，只要“户”中还有其他成员，批准使用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。如果“户”中已没有其他成员，按照《继承法》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。

46. 同一宗宅基地上多个房

屋属于不同权利人，申请办理房地一体不动产登记的，如何处理？

同一宗宅基地上多个房屋属于不同权利人，申请办理房地一体不动产登记的，应当区分不同情形进行处理：

(1)属于新型农村社区或多(高)层多户农民公寓的，按照《不动产登记暂行条例实施细则》第四十三条，参照国有建设用地使用权及建筑物区分所有权的规定，办理宅基地等集体土地上的建筑物区分所有权登记。

(2)属于因继承、分家析产等原因，造成房地权利主体不一致，若遗嘱或者分家析产协议对宅基地作了明确分割，分割的宅基地经县(市)自然资源主管部门认定符合不动产单元划定标准，可以分别办理登记；若遗嘱或者分家析产协议对宅基地未作明确分割的，按照宅基地使用权共同共有办理登记。

(3)属于存在民事纠纷的，待纠纷解决后予以确权登记。

47. 根据国家法规政策，哪些宅基地、集体建设用地不予登

记？

《不动产登记暂行条例》第二十二条规定，登记申请有下列情形之一的，不动产登记机构应当不予登记：(一)违反法律、行政法规的；(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。《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)规定，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。凡有上述情况的宅基地、集体建设用地，不予登记。

48. 纳入文物保护范围的古村落或农村建(构)筑物，如何确权登记？

对纳入文物保护范围的古村落或农村建(构)筑物，应本着管理不改变产权归属原则，依法予以确权登记。同时，应在不动产登记簿和证书附记栏注记，“该不动产属于受国家保护的不可移动的文物”。

可移动文物”。

49. 利害关系人对宅基地和集体建设用地确权登记结果有异议的，如何处理？

利害关系人对宅基地和集体建设用地确权登记结果有异议的，可以按照《不动产登记暂行条例实施细则》第七十九条、八十条、八十二条的规定，申请更正登记、异议登记。对不动产登记结果有异议的，可以依法申请行政复议或提起诉讼。

50. 没有权属来源材料的集体建设用地如何确权登记？

《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》(国土资发〔2016〕191号)规定，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，经所在农民集体经济组织或村民委员会同意，并公告30天无异议或

者异议不成立的，经乡（镇）人民政府审核，报县级人民政府批准，予以确权登记。

51. 原乡镇企业或村办企业破产、关停、改制等，其原使用的集体建设用地如何确权登记？

原乡镇企业或村办企业因破产、关停等不再使用集体土地的，应当按照《土地管理法》第六十六条规定，由农村集体经济组织报经原批准用地的人民政府批准后收回集体建设用地使用权。若原乡镇企业或村办企业因破产、兼并、改制等导致集体建设用地使用权发生转移，现用地单位继续占用且未改变批准用途的，可以提交集体建设用地使用权转移的材料办理转移登记。若现用地单位继续占用该地块且经批准改变土地用途的，申请人还应当提交有批准权的人民政府或主管部门的批准文件等材料。

第四部分 成果入库和整合汇交

52. 农村地区宅基地和集体建设用地使用权确权登记数据与

城镇地区土地、房屋等其他不动产登记数据是什么关系？

农村地区宅基地和集体建设用地使用权确权登记数据与城镇地区土地、房屋等其他不动产登记数据都是不动产登记数据的重要组成部分，应纳入不动产登记数据库统一管理，不能另建一个数据库。

与城镇地区相比，农村地区不动产登记数据基础比较薄弱，需加快推进数据完善，提升数据质量。

53. 应该如何完善宅基地和集体建设用地使用权确权登记数据？

宅基地和集体建设用地使用权确权登记数据与其他类型不动产数据一样，数据的完备、准确、规范是保障登记安全、提高业务办理效率、保护权利人合法权益的基础，也是开展信息共享服务的保障。

完善宅基地和集体建设用地使用权确权登记数据主要通过两个途径：一是完善存量数据。对存量登记资料进行清理和标准化整合，补充完善缺失的重要数据项。二是规范增量数据。在日常登记业务中，完整、规范、准确

的填写登记簿，为今后开展登记业务和信息共享服务提供可靠的登记数据，避免形成新的历史遗留问题。

54. 有纸质登记资料但未数字化建库的，如何利用“国土调查云”软件辅助开展数据整合工作？

对原有纸质登记资料尚未数字化的，可利用“国土调查云”辅助开展工作，具体流程如下：

利用 APP 软件功能快速搜索导航定位到实地现场，结合全球卫星定位和软件影像底图确定宅基地位置。

在影像底图标记院落中心点，依据纸质登记资料结合影像底图，勾绘宗地位置、输入纸质登记资料的宗地和房屋的界址线边长与面积。

软件将自动生成宗地编号和带影像截图的调查草图，录入证书上的权利人等属性信息，拍摄权利人、宗地、房屋及证书的宗地图照片。

调查采集的相关信息将实时汇总到系统 WEB 端，系统提供数据汇总统计和下载功能，用于各

级开展后续调查登记相关工作。

55. 农村不动产日常登记业务办理采用什么信息系统？

应采用当地统一的不动产登记系统，不能再建一套专用于农村地区不动产的登记系统，避免“两张皮”。

56. 如何运用信息化手段规范登记簿填写工作？

将业务规则、数据字典和编码等规范内嵌在不动产登记系统中，尽可能减少需要手工填写的数据项，通过逻辑校验规则最大限度地消除人为操作失误造成的数据不规范，并对空项进行提示，以便对具体问题有针对性地加以解决。

57. 日常登记业务中，如何解决宅基地和集体建设用地确权登记基础资料薄弱的问题，确保登记簿数据完备、准确、规范？

在日常登记中，遇到宅基地和集体建设用地确权登记基础资料薄弱问题，应在登记业务中加以消化处理，不应搁置起来，给未来的登记业务和数据服务留下隐患。登记基础资料薄弱问题应分类进行处理：一是针对规范化

程度低的问题，可以通过不动产登记系统进行逻辑校验并加以规范化处理。二是针对电子数据缺失的问题，可以通过对纸质资料进行电子化处理，纳入不动产登记数据库的方式予以解决。三是针对数据项缺失的问题，可以充分利用已有登记档案资料等信息，尽可能将信息补录完整，做到“应填尽填”，确实找不到资料的文本数据项，填写斜杠“/”。数据项不能为空，是为了对每个数据项进行严格校验。因此，对于缺失信息的数据项，不能“一空了之”。

58. 日常登记成果信息为什么需要实时上传至省级和国家级信息平台？应采取何种方式上传？

《不动产登记暂行条例》第二十三条规定，“各级不动产登记机构登记的信息应当纳入统一的不动产登记信息管理基础平台，确保国家、省、市、县四级登记信息的实时共享”。因此，各级不动产登记机构日常业务的登记结果应通过全国不动产登记信息平台统一接入系统，在登簿

的同时实时在线上传至省级和国家信息平台。

59. 宅基地和集体建设用地使用权日常登记成果信息何时接入国家级信息平台？

办理农村宅基地和集体建设用地使用权日常登记时，应在登簿的同时实时上传登记成果信息，不应批量上传。目前，全国不动产登记信息管理基础平台已实现国家、省、市、县四级联通，地方各级不动产登记机构可通过已经部署的不动产登记信息管理基础平台统一接入系统，实现登记数据的自动上传。

60. 宅基地和集体建设用地在进行房地一体首次登记时，应该如何上传报文？

办理房地一体首次登记前已经上传了“建设用地使用权、宅基地使用权首次登记（如：接入业务编码 1000301）”业务报文的，在办理房地一体首次登记时只需要上传“房地产权（独幢、层、套、间、房屋）首次登记（如：接入业务编码 1000402）”业务报文。办理房地一体登记前，尚未上传土地登记数据的，应在办

理房地一体首次登记时同时上传“房地产权（独幢、层、套、间、房屋）首次登记（如：接入业务编码 1000402）”业务报文和相关联的“建设用地使用权、宅基地使用权首次登记（如：接入业务编码 1000301）”业务报文。

61. 宅基地和集体建设用地使用权日常登记成果信息接入国家信息平台时，遇到部分字段填不上的情况该如何处理？遇到接入报文上传失败该如何处理？

要保证登记簿中的每一个数据项的填写都经过严格把关，没有空项。确实无法填写的，对于文本型字段，可使用斜杠“/”代替，并在备注栏内注明原因；对于日期型和数值型字段，可以为空，但要在备注栏内进行说明。

各地不动产登记机构须对报文上传情况设置提醒，对上传失败的报文及时分析原因，将内容完善后重新上传，并详细记录上传登簿日志。

62. 为什么要对已有的宅基地和集体建设用地使用权存量登记资料开展集中清理整合和成果入库工作？

不动产登记“四统一”是一个有机的整体，也是开展不动产登记工作的基本要求。已有的宅基地和集体建设用地使用权存量登记资料，是分散登记时期形成的资料，与统一登记的技术标准还存在一定的距离，只有开展集中清理整合和成果入库，才能保证日常登记业务的规范高效和安全，并提供便捷的信息服务。如果不对这些存量登记资料开展集中清理整合，而是全部在日常登记业务中逐步消化处理，必将影响日常登记业务的工作效率，也会对信息共享服务带来障碍。

63. 是否会根据农村地区确权登记数据特点制定相关标准规范，进一步明确登记数据整合汇交要求？

《不动产登记数据库标准（试行）》《不动产登记数据整合建库技术规范（试行）》《不动产登记存量数据成果汇交规范（试用）》等已有标准规范，已经可以涵盖农村地区不动产登记数据的整合入库和汇交。因此，不再专门制定针对农村地区不动产登记数据的标准规范，后续会根据工

作需要适时提出相关要求。

64. 宅基地和集体建设用地使用权存量登记资料基础薄弱，在开展资料清理整合和入库中会遇到各种各样的问题，如何把握总体原则？

宅基地和集体建设用地使用权存量登记资料基础薄弱，各地在推进资料清理整合和入库中遇到的问题，既有共性的，也存在本地特有的，需要针对具体问题分门别类加以处理。需要把握的总体原则是，不对已有登记数据进行修改。对数据的任何实质内容的修改，都应通过法定程序进行更正。具体承担资料清理整合和入库工作一般都是技术支撑单位的作业人员，只能负责技术性工作，遇到数据不一致、错误等问题时，应当汇总上报，不能擅自处理。

65. 已有宅基地、集体建设用地登记资料清理整合和入库工作量很大，应重点做好哪些工作？注意哪些事项？

对已有宅基地、集体建设用地登记资料进行全面梳理，厘清存在的问题，查找已有的档案资

料，开展数据补录补测和纸质资料数字化等工作，形成规范化的数据集并入库。对于不动产单元号、权利人名称、权利类型等关键数据项，必须补齐，其他数据项，原则上应补齐。由于存在的问题一般是长期积累下来的，短期内全部解决确实存在一定的困难，加之统一登记前后工作要求不同，技术标准也存在一定的差异，为了“原汁原味”体现已有资料成果，在整合入库时，根据原始材料如实记录登簿人、登簿时间等信息，同时可将已有的证书、登记资料等扫描生成电子文件，挂接在不动产登记数据库上，便于今后开展登记工作时比对查看。

66. 数据整理完善工作中，如何补编不动产单元代码？对于缺少图形数据的应该如何分情况处理？

应遵循《不动产单元编码规范》，划分不动产单元，编制 28 位具有唯一性不动产单元代码。

对于缺少图形数据的情况，通过以下途径获取空间数据，并与属性信息关联挂接：

(1) 如果有纸质图件资料，对纸质资料进行数字化处理，生成带坐标的空间数据；

(2) 如果没有纸质图件资料，条件具备的，可开展野外实测；条件不具备的，可结合实地勘丈，在高分辨率正射影像图上进行勾绘；确实没有条件开展野外实测和影像图勾绘的，可采集“院落中心点”作为宗地位置。

67. 以“院落中心点”作为宗地位置时，如何处理数据入库？

以“院落中心点”作为宗地位置时，宗地标注上图点，入库应按以下处理：

一是登记结果信息标注上图的点状图形存放在“点状定着物”图层（图层名：DZDZW），其图层“点状定着物类型”字段赋值为“农村宅基地标注上图”或“集体建设用地标注上图”等，并同时导出图形属性数据生成点状定着物属性表（表名：DZDZW）。

二是权利数据存放在“建设用地使用权、宅基地使用权表”（表名：JSYDSYQ）中。

三是权利人数据存放在“权

利人表”（表名：QLR）中。

68. 土地登记档案中土地使用起止时间只有开始时间为建国前，但《不动产登记数据库标准（试行）》要求这个字段为必填，如何规范填写？

按照日常登记中登记簿填写的做法，确实由于客观原因无法填写的字段，可以为空，但要在备注栏里注明原因，在数据成果汇交时附上情况说明。

69. 存量登记资料整合过程中，发现原有档案资料存在明显错误的是是否可以纠正？

存量登记资料数据整合是一项技术工作，数据录入严格按照法定登记资料，遵循“保持数据原貌”的原则，不应修改已有的登记资料。存在明显错误的，必须通过法定程序才能更正。

70. 宅基地使用权证、房屋所有权证记载的权利人不一致如何整合入库？批准文件与证书记载的权利人不一致如何整合入库？

两者不一致的，应按照本问答第46问，通过法定程序更正。暂时确实无法更正的，在数据整合入库中按照原记载的信息入

库，并备注说明。

71. 登记档案中没有权利人身份信息，或身份证号码缺失的，如何处理？

先根据登记档案中的户信息，与公安部门的户籍信息做相应的人员身份信息匹配，仍不能解决的可采用实地核实、入户调查的方法，对缺失数据进行补测、补录，并备注数据获取方式和时间。

72. 闲置的集体建设用地用途如何认定？登记档案中用途填写“耕地”或“非耕地”等无法归类的宅基地或集体建设用地如何进行整合？

闲置的集体建设用地，按照权属来源材料中的用途进行认定。数据整合工作不能改变或重新认定用途。

登记档案中用途填写“耕地”或“非耕地”等无法归类的宅基地或集体建设用地，也应通过法定程序进行更正，暂时无法更正的，按照原资料填写入库。

73. 批准面积、证号等重点信息不完善的历史档案如何整合？

采用外业核实、入户调查的

方法，对相关数据进行补录补测后入库，并备注数据获取方式和时间。

74. 集体建设用地土地使用期限届满且未续期，或有原始登记档案但现状为空地或房屋坍塌的，是否需要存量登记数据整合？

需要整合。

75. 现行存量数据质检软件版本是否适用于宅基地和集体建设用地确权登记数据？

现行存量数据质检软件版本适用于宅基地和集体建设用地确权登记数据。需要说明的是，数据质检软件是对数据质量的全面“体检”，对数据的不完善进行提示，以便对本地数据质量状况进行全面、准确的了解，并辅助完善数据成果。

76. 数据汇交和数据实时上传有什么不同？

数据汇交通过离线方式进

行。按照《不动产登记存量数据成果汇交规范（试用）》规定的数据库内容和格式等要求，从本地不动产登记数据库中导出至相应存储介质，离线汇交至部级和省级信息管理基础平台。

数据实时上传通过在线方式进行。各地不动产登记机构在日常登记业务中，通过不动产登记统一接入系统，在每一笔登记业务登簿的同时实时上传省级和国家级信息基础平台。

77. 如何把握农村不动产登记成果汇交的时间要求？

总体要求是 2021 年底前完成全国所有县（市、区）整合汇交工作。由于各地基础条件不同，工作进度不一，省级应把数据汇交时间要求落实到各县（市、区），先完成的县（市、区）先汇交，统筹进度，确保 2021 年底前完成汇交任务，避免到最后“扎堆”汇交。

自然资源部办公厅关于印发 2020 年度自然资源标准制修订工作计划的通知

自然资办发〔2020〕43 号

各省、自治区、直辖市自然资源主管部门，新疆生产建设兵团自然资源局，国家林业和草原局，中国地质调查局及部其他直属单位，各派出机构，部机关各司局，有关全国专业标准化技术委员会，有关行业学会、协会，其他有关单位：

为全面支撑自然资源部职责履行，提升标准化对自然资源各项业务工作的服务保障水平，促进标准研制与科技创新的协同发展，部组织制定了《2020 年度自然资源标准制修订工作计划》（以下简称《标准计划》）。现将《标准计划》印发给你们，请认真组织实施。有关要求如下：

一、强化支撑职责履行重点工作的标准供给

加快推进《标准计划》中术语、分类、代码等基础通用类标准制修订，为自然资源调查、监测、确权登记、评价评估及开发

利用以及国土空间规划和生态保护修复等支撑自然资源部职责履行和生态文明建设等方面增加标准供给。加强保障地质灾害防治、海洋观测预报、防灾减灾和测绘地理信息服务等方面公共服务类标准制修订。

二、确保按时完成标准计划研制任务

各推荐单位和起草单位高度重视标准计划执行工作，在制修订、预研究经费和专家配备等方面切实做好保障，加强沟通协调，提高标准质量，确保各项工作顺利开展。各相关全国标准化技术委员会、分技术委员会依托单位切实做好秘书处运行经费与人员保障。

各起草单位要广泛调研、加强协作、深入分析、试点验证，保证标准的科学性、协调性和适用性；对列入拟申请报批标准计划的项目，确保于 2021 年底前完

成标准制修订任务。请标委会和分技委秘书处加强跟进指导，做好跨标委会、跨领域的统筹协调，着力提高标准计划执行率，提升标准质量。请有关省级自然资源主管部门和社会团体积极组织地方标准和团体标准的宣贯和实施，加强与国家标准、行业标准的衔接协调，为制定国家标准、

行业标准做好技术储备。

各有关单位要发挥好标准化在推进工作、强化监管、创新管理等方面的作用，用标准规范工作行为，维护行业秩序，用标准规范内部管理，提升管理水平。

自然资源部办公厅

2020年9月11日

山东省自然资源厅关于印发《山东省土地估价行业“双随机、一公开”监督检查工作方案》的通知

鲁自然资字〔2020〕67号

各市自然资源主管部门、省不动产登记代理与土地估价行业协会：

为进一步加强土地估价行业事中事后监管，优化行业营商环境，促进行业健康发展，根据自然资源部工作部署，我厅组织制定了《山东省土地估价行业“双随机、一公开”监督检查工作方案》，现予印发，请遵照执行。

山东省自然资源厅

2020年7月3日

山东省土地估价行业“双随机、一公开” 监督检查工作方案

为贯彻落实国务院深化“放管服”改革要求，加强土地估价行业事中事后监管，根据《中华人民共和国资产评估法》《山东省人民政府关于在市场监管领域全面推行部门联合“双随机、一公开”监管的实施意见》（鲁政发〔2019〕10号）《自然资源部办公厅关于部署开展2019年度自然资源评价评估工作的通知》（自然资办发〔2019〕36号）和《自

然资源部办公厅关于发布〈土地估价行业“双随机、一公开”监督检查实施细则（试行）〉有关问题的通知》（自然资办发〔2019〕39号）等有关规定，制定本工作方案。

一、目标与要求

按照“依法依规、公开透明、规范简约、稳步推进”的原则，建立健全以双随机抽查为主、专项检查为辅的新型监管机制，通

通过对土地估价行业实施公平、规范、有效的事中事后监管，进一步规范从业机构和人员执业行为，维护市场主体合法权益，优化行业营商环境，促进行业健康有序发展。

二、监督检查主体及内容

（一）监督检查实施主体：

省自然资源厅，各市自然资源主管部门配合开展工作。

（二）监督检查对象：

山东省备案的土地估价机构及人员、土地估价报告、省级土地估价行业协会。

（三）监督检查事项：

主要包括土地估价专业的评估师执业情况、土地估价机构执业情况、土地估价行业协会履责情况等。

（四）监督检查重点：

1. 土地估价专业的评估师监督检查重点

（1）私自接受委托从事业务、收取费用的；

（2）同时在两个以上评估机构从事业务的；

（3）采用欺骗、利诱、胁迫，

或者贬损、诋毁其他土地评估专业人员等不正当手段招揽业务的；

（4）允许他人以本人名义从事业务，或者冒用他人名义从事业务的；

（5）签署本人未承担业务的评估报告、签署虚假评估报告或者有重大遗漏的评估报告的；

（6）索要、收受或者变相索要、收受合同约定以外的酬金、财物，或者谋取其他不正当利益的；

（7）其他违反法律、行政法规行为情况的。

2. 土地估价机构监督检查重点

（1）利用开展业务之便，谋取不正当利益的；

（2）允许其他机构以本机构名义开展业务，或者冒用其他机构名义开展业务的；

（3）以恶性压价、支付回扣、虚假宣传，或者贬损、诋毁其他评估机构等不正当手段招揽业务的；

(4) 受理与自身有利害关系的业务的；

(5) 分别接受利益冲突双方的委托，对同一评估对象进行评估的；

(6) 出具虚假土地评估报告或有重大遗漏的土地评估报告的；

(7) 未按规定的期限保存土地评估档案的；

(8) 聘用或者指定不符合《中华人民共和国资产评估法》等规定的人员从事土地评估业务的；

(9) 质量控制和内部管理制度不健全，对本机构的土地评估专业人员疏于管理，造成不良后果的。

3. 土地估价行业协会监督检查重点

(1) 协会对会员实行自律管理，相关评估执业准则和职业道德准则制定执行情况；

(2) 开展会员继续教育情况；

(3) 建立会员信用档案及信

用档案管理情况；

(4) 检查会员建立风险防范机制情况；

(5) 受理对会员的投诉、举报和会员的申诉，调解会员执业纠纷等情况；

(6) 规范会员从业行为，定期对会员出具的评估报告进行检查，按照章程规定对会员给予奖惩，并将奖惩情况及时报告自然资源行政管理部门等情况；

(7) 保障会员依法开展业务，维护会员合法权益情况。

三、检查方式

监督检查以自然资源部全国土地估价监管系统为依托，通过信息归集实施后台式检查为主。除已有明确线索可开展实地检查外，一般不上门检查，不干扰单位和个人依法正常从业活动。

省自然资源厅依托自然资源部土地估价行业监管系统，建立全省土地估价机构及其专业评估师名录库、监督检查人员名录库，名录库根据变动情况实行动态调整。监督检查人员一般由自然资

源系统相关的行政执法类公务员、具有行政执法资格的工作人员和从事日常监管工作的人员组成，人员名单上传至自然资源部土地估价行业监管系统，向社会公开。根据需要，在满足执法检查人数要求的基础上，可吸收外部土地估价行业专家参与，通过听取专家咨询意见等方式辅助抽查。

监督检查要保证必要的覆盖面，按照每年一次，每次抽查按各类被抽查对象的 2%-5%比例确定。对被投诉举报较多、有严重违法违规记录等情况的项目或地区，加大随机抽查力度。对于重大问题或舆情反应的热点问题，可以设定类别条件选择检查对象或监督检查人员。对于土地估价报告质量等成果类检查，可根据需要委托技术支撑单位或通过购买服务方式由承办单位按行业技术标准具体实施。

四、检查程序

（一）制定并公布年度监督检查事项清单。结合自然资源部

年度行业监督检查重点内容和我省行业发展情况，制定年度监督检查事项清单，明确抽查事项、依据、主体、内容、方式等。抽查对象按照 2%-5%的比例，通过摇号、机选等方式产生。

（二）确定监督检查人员。

监督检查人员在监督检查人员名录库中随机抽选确定，也可根据需要聘请外部专家参与。检查人员人数应为 3 人（含）以上的单数，可视检查对象数量进行分组，但每组不少于 3 人。检查人员应签订廉政与保密承诺，符合回避情形的应及时回避。检查人员因回避或其他客观原因无法参与检查的，补充抽选递补检查人员。

（三）组织实施监督检查。

监督检查人员通过全国土地估价监管系统、相关评估行业主管部门网站以及社会监督平台等进行信息归集，实施后台式检查。有明确线索的，可向当事人、知情人调查取证，但应提前 5 个工作日通知被检查单位，做好受检准备。

（四）提出处理意见。检查结束后，监督检查人员应根据法律法规和土地估价技术标准等，对被抽查对象的抽查情况编制监督检查报告，提出检查结论和处理意见。有违法违规情形的，提出行政处罚、纳入异常名单、黑名单等的建议，按法定程序予以处理。

（五）结果公布与运用。监督检查结论应在检查结束后 20 个工作日内完成，并上传至自然资源部全国土地估价行业监管系统。涉及行政处罚的，应在行政处罚决定作出之日起 7 个工作日内公开，接受社会监督。

五、工作要求

（一）坚持依法行政。监督检查人员要签订廉政与保密承诺，严格遵守各项法律法规制度，独立、客观、公正地开展监督检

查工作。监督检查过程要做到全程记录、证据完整、合理合法、责任可溯，实现公平公正监督，阳光透明检查。

（二）加强信息反馈。各市自然资源主管部门和省不动产登记代理与土地估价行业协会按照省自然资源厅要求配合做好土地估价行业监督检查的具体实施工作，并将各自工作中掌握的重点问题与有关线索及时反馈至省自然资源厅。

（三）强化结果运用。省自然资源厅将综合监督检查结果和行业监管情况，建立完善企业信用档案管理机制，对诚信执业土地估价机构，给与一定年限的免检待遇。各级自然资源主管部门在开展自然资源相关政府采购业务时，应将机构监督检查结果作为参考依据。

中宣部等八部门联合印发通知部署学习宣传民法典

来源：新华社

近日，中央宣传部、中央组织部、中央政法委、中央网信办、全国人大常委会办公厅、教育部、司法部、全国普法办等部门联合印发通知，部署开展《民法典》学习宣传工作。

通知指出，民法典是新中国成立以来第一部以“法典”命名的法律，是新时代我国社会主义法治建设的重大成果，在中国特色社会主义法律体系中具有重要地位，是一部固根本、稳预期、利长远的基础性法律。在全国深入开展民法典学习宣传活动，要深入学习宣传习近平总书记关于全面依法治国的重要论述特别是关于民法典的重要指示精神，深入学习宣传实施民法典的重大意义，深入学习宣传民法典的基本原则和主要内容，让民法典走到群众身边、走进群众心里。

通知要求，要创新宣传形式，在全社会大力营造尊法、学法、

守法、用法的浓厚氛围。按照常态化新冠肺炎疫情防控工作要求，结合本地区本部门实际，组织开展民法典宣传教育活动，推动民法典进机关、进乡村、进社区、进学校、进企业、进单位，把民法典宣传融入各类法治宣传阵地，推动民法典融入人民群众的日常生活；大力开展新闻宣传，坚持集中宣传和常态化宣传相结合，组织各级党报、党刊、电台、电视台及所属网站、新媒体精心策划、集中报道，推出权威访谈、开设专栏，刊播系列评论言论和理论文章；积极开展网络宣传，依托各类网站、微博、微信、手机客户端等现代传播平台，通过文字、图片、视频等形式开展灵活生动的网上宣传，精心创作民法典网络文化产品，举办网络讲座、网络访谈、网上展览等，增强民法典宣传的吸引力和感染力；抓好重点群体的宣传教育，

把民法典纳入领导干部学法必修课，作为领导干部年度述法重要内容，把民法典纳入国民教育体系，加大民法典在大中小学法治教育中的内容占比；加强理论研究阐释，编写适应基层群众接受习惯的系列通俗理论读物；切实加强实践引导，落实“谁执法谁普法”普法责任制，把民法典宣传融入法治实践全过程，推行法官、检察官、行政执法人员、律师以案释法制度，让人们在解决问题中学习民法典知识，迅速掀起民法典学习宣传教育的热潮。

通知强调，各地区各部门在组织开展民法典学习宣传活动中，要坚持正确政治方向和舆论导向，引导人民群众深刻认识我国法治建设的重大成就，更加坚定走中国特色社会主义法治道路的信心和决心。认真落实国家工作人员学法用法、新闻媒体和互联网公益普法等制度，加强工作督导检查，推动民法典学习宣传深入开展。开展分众化、对象化宣传，注重群众参与互动，增强学习宣传的针对性实效性。

中央纪委国家监委印发意见 把制止餐饮浪费 作为纠治“四风”重要方面

来源：新华社

近日，中央纪委国家监委印发《关于贯彻落实习近平总书记重要批示精神 加强监督执纪坚决制止餐饮浪费行为的工作意见》，要求各级纪检监察机关把监督节约粮食、坚决制止餐饮浪费作为一项重要任务，立足职能职责精准监督、创新监督，狠刹奢侈浪费歪风。

意见强调，各级纪检监察机关要紧盯各级领导机关、党员领导干部和公职人员等重点对象，把节约粮食、制止餐饮浪费作为落实中央八项规定精神、纠治“四风”的重要方面，纳入监督检查、巡视巡察的重要内容，强化日常监督。与此同时，要进一步拓宽监督渠道，充分利用“四风”问题举报平台，及时受理干部群众举报。

“在日常监督和审查调查中，要高度关注违规公款吃喝、

餐饮浪费行为，精准运用‘四种形态’，对苗头性、倾向性问题，及时咬耳扯袖、抓早抓小、提醒纠正。”中央纪委国家监委党风政风监督室有关负责人介绍，除对顶风违纪、情节恶劣的，依规依纪依法作出处理外，还要加大问责力度，对违规公款吃喝、餐饮浪费问题严重的地区、部门、单位，严肃追究领导责任，并督促开展集中整治；对违规公款吃喝、餐饮浪费典型案例，要通报曝光，形成警示震慑。

为推动建立健全抓落实长效机制，意见明确要求，各级纪检监察机关要督促各地区各部门各单位认真执行《党政机关厉行节约反对浪费条例》《关于厉行节约反对食品浪费的意见》等法规制度，结合实际完善节约粮食、反对浪费相关规定，督促有关方面进一步完善党政机关公务接

待、国有企业商务接待、单位食堂和接待场所管理等规定，细化相关要求。此外，还要督促相关职能部门加强对制度执行情况的监督检查，及时发现和解决制度执行中的问题，坚决克服形式主义、官僚主义。

节约粮食、制止餐饮浪费涉及方方面面，需要统筹协调、齐抓共管、共同发力。意见明确指出，各级纪检监察机关要督促党

委和政府切实担起主体责任，有关职能部门认真履行监管职责，切实把节约粮食、制止餐饮浪费规定要求落实到位；纪委监委内部要加强协作配合，贯通纪律监督、监察监督、派驻监督、巡视监督，提高工作实效；充分发挥派驻纪检监察机构作用，加强对相关职能部门履职情况的监督检查。

山东省自然资源厅举办《民法典》专题讲座 暨第八期“山东自然资源大讲堂”

来源：山东省自然资源厅网站

为充分认识颁布实施《民法典》的重大意义，推动《民法典》有效实施，提高全省自然资源系统干部依法行政能力，8月5日上午，省自然资源厅举办第八期“山东自然资源大讲堂”，邀请全国人大常委会法工委民法室孙艺超作《民法典》专题讲座。专题讲座由厅党组副书记、副厅长刘鲁主持。



孙艺超介绍了《民法典》物权编的无居民海岛所有权、土地制度与农村土地承包法的衔接、住宅建设用地使用权续期等，以及侵权责任编的环境污染和生态破坏责任，对推进《民法典》实施提出了建议。

在家的厅领导和厅机关四级调研员以上干部，驻济厅属事业单位主要负责同志在主会场听课；省海洋局，各市、县(市、区)自然资源和林业主管部门干部职工在分会场利用视频网络听课。

2020 年度两批次土地估价备案系统 网络培训顺利召开

根据山东省自然资源厅土地估价行业综合监管体系建设要求，省协会分别于 2020 年 6 月 19 日和 8 月 28 日组织召开了两

批次土地估价备案系统网络培训会议，王永伟秘书长主持会议，协会秘书处及部分新备案机构工作人员参加了会议。



受新冠肺炎疫情影响，为保证安全，两次会议采用了网络会议模式。此次会议主要面向 2018 年以来新备案土地估价机构，会上，王永伟秘书长通报了土地估价行业监管相关工作要求，省协会技术协调部苏子坤副主任讲解了土地估价备案系统和报告备案系统操作及注意事项，会后进行了技术答疑。

土地估价备案系统网络培训会议的顺利召开，为新备案机构熟练掌握系统操作提供了技术支持，也为今后我省土地估价行业监管工作的顺利开展夯实基础，收到了参加人员的好评。省协会今后还将分批次组织相关培训，指导和帮助我省土地估价机构做好机构备案和报告备案工作。

2020年继续教育课件征集工作圆满结束

为健全山东省土地估价和不动产登记代理行业继续教育体系，提高继续教育培训质量，省协会于3月开展了2020年继续教育课件征集工作，共征集到10个网络教育课件，经过省协会学术教育委员会组织专家对申报课

件进行多次筛选，共有8个网络教育课件进入了最终的录制环节。

目前，课件录制已经接近尾声，我省网络教育将于9月中下旬全面展开，供会员免费点播学术教育。



资信评级报告抽查评议工作和第一批次 报告抽查评议工作顺利完成

近日，省协会组织专家完成了资信评级报告抽查评议工作和第一批次报告抽查评议工作。

资信评级报告抽查评议工作共评审 185 份自选报告，因受疫情影响，土地估价报告初审专家的报告评审 ukey 制作延后，致使此次报告抽查评议工作延期至 9 月份完成，结果将作为土地估价报告质量指标核算数值，用于本年度资信等级评定。

根据山东省自然资源厅工作部署，2020 年第一批次报告抽查

评议工作也顺利完成。本批次共随机抽取了 125 家土地估价机构，每机构 1 份土地估价报告，共计 125 份。目前，第一批次的抽查评议工作已经结束，结果报省厅审核待公布。

两项报告评审均采用全国土地估价监管系统的报告评审模块，使用全国统一评审标准，专家全程背靠背打分。经两轮初审、主审复核、集体会审，才确定最终得分和等次，最大程度保证了评审结果客观公正。

关于减免收取 2020 年度会费的通知

鲁土估协发〔2020〕20 号

各会员、会员单位：

2020 年，突发的新冠肺炎疫情给人民群众生命健康安全带来了极大危害，也对国内经济社会发展带来巨大冲击，我们土地估价和登记代理行业同样受到影响，年后延期复工复产、防疫刚性费用的增加、社会委托业务的减少，给会员单位运营发展造成一定困难。

会员是协会之本，协会是会员之家。在突发的疫情面前，协会决定与会员同舟共济、共克时艰，尽力帮助会员单位应对这次冲击，降低经营成本和压力，尽快恢复常态发展。为此，经协会三届十一次常务理事会议表决同意，决定减免收取 2020 年度会员会费，具体通知如下：

一、缴费标准

（一）协会团体会员会费减半收取：

1. 从事土地评估或土地登记代理单一业务的团体会员会费为

1500 元；

2. 从事土地评估和土地登记代理双重业务的团体会员会费为 2250 元。

（二）执业个人会员会费标准为每人 300 元。

二、缴纳形式

本年度会费缴纳采取银行汇款（通过个人账户汇款的要注明汇款单位名称）和现金缴纳两种方式。

（一）汇款账户

户名：山东省不动产登记代理与土地估价行业协会；

开户行：中国工商银行济南市文东支行；

账号：1602131209000002649。

（二）现金缴纳

请交至协会秘书处办公室财务。

三、缴费时间

会员应在 2020 年 9 月 30 日前缴纳本年度会费。

新入会会员应按照上述会费

标准履行入会手续后 30 日内交清当年会费。

本通知下发前已主动按原标准缴纳会费的，协会将退还多缴会费。

四、会费发票

根据省财政厅关于进一步规范社会团体会费收缴和票据使用管理的相关要求，自 2020 年 1 月 1 日起省协会正式使用全国性社会团体会费统一票据电子版，不再使用纸质票据。电子票据开具后将发送至会员单位提供的电子邮箱。

五、注意事项

（一）执业个人会员的会费可由所在会员单位统一代收，缴纳团体会费时一并交清。

（二）具有土地估价师和土地登记代理人双重资格的个人会员按照一人次缴纳个人会费，不重复收取。

（三）往年漏缴会费的会员单位，请在本次会费收缴期内一并补齐，以免违反《章程》规定，影响会员资格。

（四）会员单位在缴纳会费后需提供《缴费单位回执单》（附件 1）及执业个人会费代收清单（附件 2），word 版发送至协会办公室邮箱 pfy@sdreva.org.cn；纸质版加盖公章，原件寄至协会秘书处。

六、联系方式

会员入会咨询：王瑞莹
0531-88922409；

会费到账查询及开具发票：
潘凤玉 0531-88521021；

地址：济南市经十路 14717 号齐源大厦 A 座 401C 室。

山东省不动产登记代理
与土地估价行业协会

2020 年 8 月 3 日

关于开展诚信自律承诺工作的通知

鲁土估协发〔2020〕21号

各会员单位：

根据《山东省民政厅、山东省发展和改革委员会关于开展行业协会商会诚信自律承诺工作的通知》（鲁民函〔2020〕97号）规定要求，在山东省不动产登记代理与土地估价行业协会单位会员中开展诚信自律承诺工作，现组织各会员单位签订企业信用承诺书，具体要求如下：

请各会员单位在会员信用承诺书上填写承诺日期并加盖公章，扫描成pdf格式文件，文件名以单位名称命名，于9月10日前将电子版发送至邮箱pan-fy@qq.com，协会将统一汇总上报，由“信用中国（山东）”网

站信用承诺公示栏目集中公示。

根据文件规定，企业信用承诺将作为信用记录纳入相关社会组织或市场主体名下，作为相关部门开展事中事后监管的参考依据。请各单位高度重视这项工作，务必按时上报。

联系人：潘凤玉

联系电话：0531-88521021

附件：山东省不动产登记代理与土地估价行业协会会员企业信用承诺书

山东省不动产登记代理
与土地估价行业协会
2020年8月18日

山东省不动产登记代理与土地估价行业协会 会员企业信用承诺书

为促进山东省不动产登记代理与土地估价行业信用体系建设,加强企业自律,树立企业诚信守法经营形象,营造良好信用环境,本企业自愿做出以下承诺:

一、严格遵守《中华人民共和国资产评估法》等国家法律、法规和有关规定,依法开展经营活动,依法及时纳税。

二、严格履行合同,重合同、守信用;严格遵守土地估价和登记代理的相关技术规程和技术标准,加强执业质量管理,不虚假宣传,不出具虚假、失实报告,积极维护消费者合法权益。

三、明码标价,合理收费,不搞恶意压价竞标,不承接超出经营范围和执业能力的业务,自觉维护行业秩序,营造良好营商环境。

四、建立健全安全生产管理制度,加强安全管理,杜绝重大事故的发生。

五、坚持绿色发展理念,遵守环保法律法规,切实履行社会责任。

六、完善管理制度,健全管理体系,实现企业规范、有序、高效运营,保障员工合法权益。

七、自觉接受政府、行业组织、社会公众、新闻舆论监督。

八、积极参与本行业的企业信用体系建设,自觉遵守企业信用管理规章制度。

承诺单位: (盖章)

承诺时间:

关于开展土地估价机构会员单位资信评级工作的通知

鲁土估协发〔2020〕25号

各土地估价机构会员单位：

根据《中华人民共和国资产评估法》、《山东省不动产登记代理与土地估价行业协会章程》、《山东省土地估价机构资信评级办法》的规定，省协会定于近期开展本年度土地估价机构会员单位资信评级工作，现就有关工作通知如下：

一、评级对象

2020年1月1日前在山东省自然资源厅完成土地估价机构备案的省协会会员单位均可参加本年度资信评级。

二、申报时间

2020年9月1日--9月30日。

三、具体要求

（一）会员单位申报材料相关数据的统计期限应为2019年1月1日--12月31日，申报数据与报告备案系统、会员管理系统等后台数据不一致的，以系统数据为准。

（二）请如实填写《土地估价机构会员资信评级申请表》和《证明材料目录清单》，将两份表单的word版和加盖公章后的扫描版与其它相关证明材料扫描件一并打包发送至省协会邮箱（suzikun@sdreva.org.cn），邮件主题标注为“单位名称+资信评级”；其中相关证明材料应为原件扫描件，并按目录清单顺序编制成一个“pdf”文件。

（三）会员单位须对提报材料的真实性负责，如发现造假行为，协会将按资信评级办法和相关自律规定处理。

联系人：苏子坤

联系电话：0531-88925753

邮箱：suzikun@sdreva.org.cn

地址：济南经十路14717号
齐源大厦A-401C

山东省不动产登记代理
与土地估价行业协会

2020年8月28日

关于开展 2020 年度远程网络继续教育的通知

鲁土估协发〔2020〕26 号

各土地估价师、土地登记代理人：

根据中国土地估价师和土地登记代理人协会（以下简称中估协）《关于新型冠状病毒肺炎防控期间有关工作的通知》（中估协发〔2020〕4 号）相关要求，按照我省继续教育计划，就本年度远程网络继续教育有关事项通知如下：

一、参加对象

已缴纳省协会 2020 年个人会费的土地估价师与土地登记代理人会员均可免费参加（第一批名单见附件 1）。

二、培训内容

1. 《资产评估法》中的法律责任与执业风险防范；
2. 自然资源确权统一登记与自然资源资产评估探讨；
3. 土地估价业务质量控制与风险防范；
4. 城镇标定地价体系建设实务；
5. 耕地质量等别更新评价；

6. 集体建设用地定级与基准地价评估技术要点探讨；

7. 把估价风险控制在源头

8. 征地社会稳定风险评估工作探讨；

9. 城市地价动态监测的研究。

三、培训形式

请参加远程网络继续教育的人员登陆省协会网站，选择“继续教育”专项服务栏目或者在地址栏直接输入“<http://sd.tdgjs.com>”，按照系统要求参加学习（系统使用说明详见附件 2）。

四、时间安排

2020 年 9 月 25 日至 12 月 10 日。

五、注意事项

1. 本次远程网络教育系统由中估协远程继续教育合作单位，北京中矿宏业信息技术有限公司提供技术服务，由省协会负责学时核对与申报，已缴纳个人会费的本会会员可免费参加。

2. 本次远程网络继续教育按实际学习时间确认学时，请各土地估价师及土地登记代理人按需要自行选择课程参加学习。

3. 各机构应合理安排时间，组织人员分批次登录系统参加学习，避免造成网络拥堵。在学习过程中如有疑问，可与省协会教育培训部联系。

六、联系方式

1. 教育培训部：孙丕彦

0531-88586901

个人会费查询：潘凤玉

0531-88521021

2. 技术支持

QQ号：2690224836

电话：18610366908（微信同号）

山东省不动产登记代理
与土地估价行业协会

2020年9月23日

《节约粮食 保护耕地》征稿启事

“一粥一饭，当思来处不易；半丝半缕，恒念物力维艰”。近日，中共中央总书记、国家主席、中央军委主席习近平对制止餐饮浪费行为作出重要指示，要求切实培养节约习惯，在全社会营造浪费可耻、节约为荣的氛围。

为落实和倡导中华民族勤俭节约、珍爱粮食的传统美德，培育健康文明的餐桌文化，净化社会文明环境，促进会员之间的交流，省协会秘书处发起“节约粮食 保护耕地”主题征文活动，热烈欢迎广大会员以及关心行业发展的各界朋友积极投稿。

投稿注意事项：

1. 稿件内容围绕生活中爱惜粮食、光盘行动的点滴小事，倡导崇尚节俭，摒弃铺张浪费等不良习惯，弘扬中华民族传统美德。行文逻辑清楚，文字简练。

2. 投稿人应对内容真实性负责，文章中如有引用，请务必注明出处。

3. 投稿邮件标题请注明“投稿”字样，邮件内容请注明作者姓名、单位、联系电话和电子邮箱。

4. 本刊有权对稿件的排版和格式作合理修改，来稿一经审核通过，将通过电子邮件或电话方式告知投稿人。

5. 凡在本刊刊登文章的机构，可优先获得在协会网站和本刊进行推介展示的机会，并在行业资信评级中相应加分。

投稿方式：

来稿请发送电子版至协会邮箱：pfy@sdreva.org.cn

联系人：潘凤玉

电话：0531-88521021

山东省不动产登记代理与土地估价行业协会秘书处

中国碗要装中国粮 中国粮要靠中国地



节约粮食亦是保护耕地

SDREVA

山东不动产登记与估价

主办单位：山东省不动产登记代理与土地估价行业协会
SHANDONG REAL ESTATE REGISTRATION AGENCY AND VALUATION ASSOCIATION

山东省不动产登记代理与土地估价行业协会

地址：济南市经十路14717号齐源大厦A-401C

电话：0531-88521021/88925753

网址：www.sdreva.org.cn

传真：0531-88521005

邮编：250014



官方微信平台