

HYDR-2023-0010001

海阳市人民政府 关于印发海阳市工程项目砂石土管理办法的通知

海政字〔2023〕16号

各镇区街道政府（管委、办事处），市直有关部门：

《海阳市工程项目砂石土管理办法》已经市政府同意，现印发你们，请认真贯彻落实。

海阳市人民政府

2023年2月1日

（此件公开发布）

海阳市工程项目砂石土管理办法

为严格规范全市工程项目的砂石土管理，维护依法依规、规范有序的砂石土资源利用和市场供应秩序，严厉打击非法盗采砂石土违法行为，按照《矿产资源法》等法律规定，依据《关于促进砂石行业健康有序发展的指导意见》（发改价格〔2020〕473号）和《国务院办公厅关于鼓励和支持社会资本参与生态保护修复的意见》（国办发〔2021〕40号）等文件要求，结合我市实际，制定本管理办法。

一、明确工程项目范围

本办法所指的工程项目，包括建设工程、道路工程、河道清淤、河道整治、水库清淤、水库扩容、山体修复、地质灾害治理、农田水利工程、土地整治、设施农业用地、土壤改良等。

二、明确工程建设项目砂石土管理要求

（一）砂石土资源属于国家所有。项目建设单位依法办理的立项、用地（包括临时用地）手续，只是获得了土地的地表、地上或者地下空间的使用权，地表及地下原生态砂石土资源的国家所有权不因此发生改变，仍属国家所有。

（二）工程项目符合条件的砂石土采挖，不需办理采矿登记。已取得建设项目批准文件，在已批准用地红线范围内，或已取得批准文件的隧道或地下空间工程，在已批准的地下空间范围内，在施工期间不以营利为目的而采挖砂石土，不需办理采矿登记。

（三）经依法批准的工程项目采挖的砂石土，除项目自用外，多余部分必须依法依规处置。对经依法批准设立的工程项目，在工程施工范围内及施工期间采挖的砂石土，允许项目

建设单位用于本工程；合理自用外的多余部分，市政府指定由自然资源部门，通过公共资源交易平台公开处置，收入纳入国库管理。严禁未经批准擅自外运、买卖、销售项目采挖的砂石土。

三、规范工程项目砂石土处置流程

经依法批准的工程项目采挖的砂石土，除项目自用外，多余部分应按照以下流程处置：

（一）申请。由建设单位向项目所在地镇区街道政府提出砂石土处置申请，申请时应提供项目合法性证明材料、多余砂石土情况说明等。

（二）审查。由项目所在地镇区街道政府，联合工程项目监管部门，对项目建设单位提供的材料进行审查，符合处置条件的，由镇区街道政府向市政府书面请示，市政府批复同意后，由自然资源部门依法处置。

（三）处置。由自然资源部门按程序确定招标（拍卖）起始价，在市公共资源交易平台发布公告，公开招标（拍卖）。成交后，中标人（竞得人）按约定将成交款项缴纳至国库。

（四）结算。砂石土处置收入全额上缴国库，实行收支两条线管理，处置过程中产生的费用由财政部门核拨。净收益优先用于全市的生态修复及地质灾害治理。

四、强化工程项目砂石土监管

工程项目砂石土的监管遵循“谁审批谁监管”的原则：

自然资源部门是市政府指定的砂石土处置唯一主体，负责所有工程项目产生的砂石土的依法处置，同时负责山体修复、地质灾害治理、土地整治等项目的监管；

镇区街道，负责辖区内所有工程项目的监管，发现违法违规问题及时向行业监管部门移交；

财政部门，负责工程项目砂石土处置收入的收支管理，优先安排工程项目砂石土处置净收益，用于全市生态修复及地质灾害治理；

公安部门，负责职责范围内道路车辆运输砂石土的监管，发现违法线索，及时向相关部门移交。

住建部门，负责建设工程等项目的监管；

交通部门，负责道路工程等项目和职责范围内道路车辆运输砂石土的监管；

水利部门，负责河道清淤、河道整治、水库清淤、水库扩容和职责范围内其它水利工程等项目的监管；

农业农村部门，负责职责范围内的农田水利工程、土壤改良等项目的监管；

工程项目实施过程中，镇区街道、行业监管部门对项目实施全过程监管，对发现的超范围采挖、私自外运外卖等问题，及时进行制止并依法依规进行查处；涉嫌刑事犯罪的，依法移交公安部门追究刑事责任。

工程产生的淤泥、泥沙、优质表层土和乡土植物等，参照本办法执行。有关执法部门或行业监管部门查处罚没的砂石土，统一移交自然资源部门依法处置。

此前文件规定与本办法不一致的，按本办法执行。

本办法自 2023 年 3 月 1 日起施行，有效期至 2027 年 2 月 28 日止。

HYDR-2023-0020001

海阳市人民政府办公室 关于印发海阳市农村房地一体不动产登记 实施意见的通知

海政办发〔2023〕1号

各镇区街道政府（管委、办事处），市政府有关部门，有关单位：

《海阳市农村房地一体不动产登记实施意见》已经市政府同意，现印发给你们，请严格遵照执行。

海阳市人民政府办公室

2023年2月21日

（此件公开发布）

海阳市农村房地一体不动产登记实施意见

为推进全市农村房地一体不动产登记工作，保护农民和农村集体经济组织的合法财产权益，根据自然资源部《关于全面推进不动产登记便民利民工作的通知》（自然资发〔2018〕60号）、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）、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），以及山东省国土资源厅财政厅住建厅《关于做好农村房地一体不动产登记工作的通知》（省国土资字〔2018〕191号）、省自然资源厅《关于印发山东省农村房地一体不动产确权登记工作方案的通知》（鲁自然资字〔2019〕101号）等文件要求，结合我市实际，制定本实施意见。

一、组织实施

各镇（区、街道）成立农村房地一体登记发证办公室（以下简称“发证办公室”），发证办公室人员不少于6人，包括从镇（区、街道）抽调相关专业人员3人，从房地一体调查中标单位抽调2人，从自然资源和规划局派驻镇（区、街道）基层所抽调1人组成，实行统一标识、集中办公，具体负责本辖区农村房地一体登记审批、发证工作的组织实施。市自然资源和规划局成立房地一体登记发证工作专班，负责登记发证指导、监督和协调推进等工作；市农业农村局负责农村宅基地的管理等工作；市住建局负责农村住房质量和安全指导等工作；市财政局负责农村房地一体确权登记发证经费预算与保障；市民政局负责核实婚姻登

记信息；市公安局负责出具家庭成员证明、死亡证明、注销户口证明等；各镇（区、街道）负责宅基地的审批及房屋质量和安全监督管理等工作。

二、登记范围及原则

本意见适用于本市集体土地范围内依法取得土地使用权、依法利用宅基地建造村民住房和依法利用集体所有建设用地建造房屋的登记（以下统称“农村房地一体登记”）。碧城区、东村街道、方圆街道、凤城街道、龙山街道等被列入海阳市棚改项目范围的部分村庄，暂不发证。

农村房地一体登记应当遵循房屋所有权和房屋占用范围内的土地使用权权利主体一致、一户一宅、依法自愿的原则。

三、登记主体

农村宅基地及住房以户为单位申请登记，户主为申请人。户主和家庭成员以宅基地使用权证或农村居民建房呈报表的户主和家庭成员为准（死亡除外），其中户主为本村集体经济组织成员的优先。本意见中的“户”是以本村集体经济组织成员名册为依据，按照风俗习惯、历史传统，结合家庭成员关系、人员组成结构等因素综合认定的。

申请农民建房呈报表或户口簿登记的其他家庭成员为户主的，需提供原户主书面同意变更证明（原户主已死亡的除外）和家庭成员的共同约定书。

家庭成员及与户主关系记载于不动产登记簿附记栏。

四、办理条件

办理农村房地一体首次登记的房屋，需具

备下列条件：

（一）一户一宅（因继承、法院判决、县级以上人民政府决定等情形除外）；

（二）建房时户主为本集体经济组织成员且符合宅基地申请条件，或虽非本集体经济组织成员，但经县级以上人民政府批准建房的；

（三）已取得宅基地使用权证、已办理农村村民住宅用地审批或其它合法权属来源证明；

（四）房屋已竣工且符合村镇规划；

（五）已完成权籍调查并取得相应成果；

（六）不存在《不动产登记暂行条例》第二十二条所列的相关情形。（第二十二条内容：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，并书面告知申请人：（一）违反法律、行政法规规定的；（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。）

五、登记程序

办理农村房地一体不动产首次登记应依照下列程序进行：

（一）申请。申请人提出申请并提交相关材料，权籍调查资料应由自然资源和规划部门及有相关资质的测绘单位共同提供。

（二）受理。以村为单位，由不动产所在地发证办公室受理。

（三）初审。镇（区、街道）发证办公室对提交的申请材料进行初审。

（四）复审。市不动产登记中心对发证办公室提报的材料进行复审。

(五)公告。对复审合格的申请材料,在“中国 海阳”政府网站及不动产所在地农村集体经济组织(村民委员会)的相关公告栏内进行公告,公告期为 15 个工作日。公告期间有异议的,异议申请人须提供相关的异议书面证明材料,自然资源和规划局受理后可以终止登记,并书面告知申请人。

公告的主要内容包括:拟登记的不动产权利人的姓名或者名称;拟登记的不动产坐落、面积、用途、权利类型等;提出异议的期限、方式和受理机构;需要公告的其他事项。

(六)审核。公告无异议或异议不成立的,由市不动产登记中心对申请材料进行审核。

(七)登簿。市不动产登记中心将审核合格的申请事项记载于登记簿,制作相应的不动产权利证书。

(八)发证。发证办公室将不动产权利证书发放到乡镇各村,然后再由各村发放到权利人。

六、材料提交

(一)申请农村房地一体首次登记的,应当根据不同情况,提交下列材料:

1. 申请人身份证明;
2. 申请人户口簿及申请人属于房屋所在地农村集体经济组织成员的证明,跨村建房的需提供证明文件;
3. 宅基地使用权证(经批准的农民建房呈报表)或者经批准用地文件等权属来源材料;
4. 不动产测绘成果报告;
5. 房屋符合城乡规划的证明;
6. 房屋质量安全鉴定报告或房屋符合居住条件承诺书。村民住房(小于 300 平方米)

如无法提供房屋质量安全鉴定报告的,应由本人承诺,所在村委会确认;

7. 其他必要材料。

其中,房屋符合城乡规划的证明,应按下列要求提供:对于没有权属来源材料或手续不全的房屋,应当按照《山东省乡村建设规划许可管理意见》(2018 年 1 月 1 日实施)分阶段、分类处理。《意见》实施之前的,经所在农民集体或村委会初审,并出具证明,由镇(区、街道)出具审核意见,属于合法使用的,予以确权登记。《意见》实施之后的,应提供县级城乡规划主管部门或其委托的镇(区、街道)出具的规划许可手续。农村住房规划认可意见应根据宅基地使用权证(农村村民住宅用地审批结果)和规划批准(认可)面积,区分合法建设和超面积建设。

(二)申请农村房地一体变更登记的,除提交登记申请书、申请人身份证明、不动产权证书外,还应根据不同情况提供以下相应材料:

1. 农村宅基地及住房权利人姓名变更的,应提交户籍管理部门出具的姓名变更证明;
2. 农村宅基地及住房坐落登记地址与门牌编号不一致的,应提交公安(地名管理)部门出具的门牌地址证明;
3. 农村宅基地及住房因部分拆除或扩建、改建(翻建)、加层等引起的房屋面积增减,增加面积的部分应提供规划、建设等相关批准文件、验收文件和不动产测绘成果报告。

(三)因依法继承、分家析产、集体经济组织内部互换房屋、人民法院和仲裁委员会的生效法律文书等导致权属发生变化,申请农村

房地一体转移登记的，应提交下列材料：

1. 不动产登记申请书；
2. 申请人身份证明；
3. 不动产权属证书；
4. 证明房屋所有权发生转移的材料，主要包括互换合同，析产、继承材料，离婚协议书、生效的判决书、调解书、裁定书和裁决书等；
5. 农村宅基地及住房所在地农村集体经济组织同意转移的证明材料；
6. 其他必要材料。

附件：农村房地一体登记有关问题的处理意见

附件

农村房地一体登记有关问题的处理意见

一、权利主体的认定

1. 宅基地使用权应按照“一户一宅”要求，原则上确权登记到“户”。户的确定，原则上以公安部门的户籍登记为准。但符合下列条件之一的，也可按户申请宅基地确权登记。

(1) 未婚，但年满 20 周岁，且已分家单独居住生活的；

(2) 年满 20 周岁，具有本村农业户口的女性公民，因结婚等原因确需在农村安家落户的，需有男到女家落户证明和男方在原籍无宅基地的证明；

(3) 依法继承宅基地使用权的未成年人可以单独作为特殊“户”；

(4) 已婚且分家单独居住生活的；

(5) 符合当地政府分户建房规定而尚未分户，其现有的宅基地面积没有超过分户建房用地合计面积标准的可视为两户。

2. 集体建设用地的权利人一般为乡（镇）人民政府、村民委员会，乡（镇）、村、组集体经济组织，农村集体经济组织依法设立的学校等公益性组织，或依法取得集体建设用地使用权的单位和个人。

二、集体土地调查范围

1. 农村宅基地范围，原则上按实际建造房屋及附属生活设施的现状范围调查，以下范围不予调查确权：

(1) 宅基地以外单独建设的车库、猪圈、厕所、牲口棚、打谷场等，在原宅基地以外的生产性附属用地，不予调查。

(2) 村内空闲地、已有道路、规划道路、排水沟等公共用地一律不列入宅基地范围。

2. 村委会办公室、医疗教育卫生文化等公益事业和公共设施用地、乡镇企业用地及其他经依法批准用于非住宅建设的集体土地，依据县级以上人民政府批准文件，确定集体建设用地使用权的范围。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，认定属于合法使用的，经所在农民集体同意，并公告 30 天无异议，经乡（镇）人民政府审核，报县级人民政府批准，予以确权登记。

三、使用权确权原则

(一) 宅基地使用权确权一般原则

1. 已拥有一处宅基地的本农民集体成员、非本农民集体成员的农村或城镇居民，因继承房屋占用农村宅基地的，可按规定申请确权登记。

2. 因婚嫁关系居住在外村，但户籍仍在本村的，夫妻双方只能选择在其中一方拥有宅基地，并按规定申请确权登记。

3. 农民进城落户后，其户籍关系未迁移，仍属本集体经济组织成员身份的，其原合法取得的宅基地使用权应予以确权登记。

4. 夫妻一方为城镇户口，且符合一户一宅规定的，可以由农村户口（须在本农村集体）的一方办理登记手续。

5. 离异夫妻申请登记的，应以人民法院的判决书，离婚财产分割协议书为依据进行登记。

6. 按照一户只能拥有一处宅基地的规定，申请人符合宅基地申请条件，依法接受转让、购买房屋取得的宅基地，可确认宅基地使用权。

7. 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农村居民，其新建房屋占用的宅基地符合相关规划，经本集体经济组织同意并公告无异议的，可按规定补办有关用地手续后，依法予以确权登记；符合当地分户条件而未分开居住的农村居民，其实际使用的宅基地没有超过分户后建房地合计面积标准的，依法按照实际使用面积予以确权登记。

8. 非农业户口或户口已迁出本村，因继承房屋而占用农村宅基地的，可按规定登记。

9. 非本集体经济组织的农民，因扶贫搬迁、国家重点工程征地、地质灾害防治、新农村建设、移民安置等情况集中迁建到其他农民集体经济组织的，应依法注销原有村民和村民小组集体土地的不动产证，在符合迁入地规划的前提下，经迁入地集体经济组织过半数以上成员同意并经有权机关批准异地建房的，可按规定确权登记发证。

10. 非农业户口居民（含华侨）原在农村合法取得的宅基地及房屋、房屋产权没有变化的，经该农民集体出具证明并公告 15 天无异议的，可依法确权登记发证。房屋拆除后没有经批准重建的，土地使用权由集体收回。

11. 1982 年《村镇建房用地管理条例》实施前，非农业户口居民（含华侨）合法取得的宅基地或因合法取得房屋而占用的宅基地，范围在《村镇建房用地管理条例》实施后至今未扩大的，可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 1999 年《土地管理法》修订实施时止，非农业户口居民（含华侨）合法取得的宅基地或因合法取得房屋而占用的宅基地，按照批准面积予以确权登记，超过批准的面积在登记簿和权属证书附记栏中注明。

12. 非本集体经济组织的农村或城镇居民，因司法判决方式取得农村合法住宅的，可按规定申请确权登记。

13. 严格执行宅基地面积标准，对宅基地超占面积的，在办理登记时按照《确定土地所有权和使用权的若干规定》（（1995）国土（籍）字第 26 号）中的有关规定处理：

（1）1982 年 2 月《村镇建房用地管理条例》实施前，农村村民建房占用的宅基地，在《村镇建房用地管理条例》实施后至今未扩大用地面积的，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。

（2）1982 年 2 月《村镇建房用地管理条例》实施起至 1987 年 1 月《中华人民共和国土地管理法》实施时止，农村村民建房占用的宅基地，超过当地规定的面积标准的，超过部

分按当时国家和地方有关规定处理后，可以按实际使用面积进行确权登记。

(3) 1987 年《中华人民共和国土地管理法》实施后，农村村民建房占用的宅基地，符合规划但超过当地规定的面积标准的，在补办相关用地手续后，按照当地标准面积进行确权登记。超过标准面积的部分，在登记簿和权属证书附记栏中注明。

(4) 农村宅基地实际占用面积超过当地规定面积标准的，可在土地登记簿和土地权利证书记事栏内注明超过批准的面积，宗地图按实际占用范围绘制，能确定超占范围的，要在宗地图上用虚线标注超占部分，待以后分户建房或现有房屋拆迁、改建、翻建或政府依法实施规划重新建设时，按有关规定作出处理，并按照当地规定的面积标准重新确定使用权，其超过部分退还集体。

14. 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。

15. 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，由所在农民集体或村委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，并出具证明，经乡（镇）人民政府审核，报县级人民政府审定，属于合法使用的，予以确权登记。

16. 农村宅基地必须符合土地利用总体规划和村镇建设规划。

17. 对于违法占用的宅基地，应当查明土地历史使用情况和现状，对于符合土地利用总体规划和村镇建设规划以及有关用地政策的，

依法补办用地批准手续后，可以进行登记。

18. 其他依法可以确定集体土地使用权的情形。

(二) 集体建设用地使用权确权原则

1. 乡（镇）村办企业事业单位和个人依法使用农民集体土地进行非农业建设的，可依法确定使用者集体建设用地使用权。对多占少用、占而不用的，其不用或少用超过 2 年的闲置部分不予确定使用权，并退还农民集体。

2. 1987 年《土地管理法》实施前，使用集体土地兴办乡（镇）村公益事业和公共设施而建造房屋并使用至今的，应当查明土地历史使用情况和现状，由村委会出具证明并公告 30 天无异议后，经所在乡（镇）人民政府审核后，可依法确定使用单位集体建设用地使用权。乡镇企业用地和其他经依法批准用于非住宅建设的集体土地，至今仍继续使用的，经所在农民集体同意，并公告 30 天无异议，报乡（镇）人民政府审核后，依法确定使用单位集体建设用地使用权。1987 年《土地管理法》实施后，乡（镇）村公益事业和公共设施用地、乡镇企业用地和其他经依法批准用于非住宅建设的集体土地，应当依据县级以上人民政府批准文件，确定使用单位集体建设用地使用权。

3. 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，认定属于合法使用的，经所在农民集体同意，并公告 30 天无异议，经乡（镇）人民政府审核，报县级人民政府批准，予以确权登记。

4. 对于违法占用的集体建设用地，应当查明土地历史使用情况和现状，对于符合土地利用总体规划和村镇建设规划以及有关用地政

策的，依法补办用地批准手续后，可以进行登记。

（三）不予确权登记的情况

1. 除依法继承外，一户农村村民申请第二处宅基地使用权登记的。

2. 非本集体经济组织成员或城镇居民在集体土地上自建或通过依法继承以外的转移方式取得的房屋而申请宅基地使用权的。

3. 农村村民出卖、转让、出租原有住房或改变原住房用途，再申请宅基地的。

4. 不符合乡（镇）土地利用总体规划和村镇建设规划的。

5. 经批准纳入征收、拆迁和城乡建设用地增减挂钩范围、集体建设用地整治范围的。

6. 无合法来源，未按时提供登记材料或提供登记材料不齐全的。

7. 土地违法违规行为尚未处理或正在处理的。

8. 土地、房屋权利被司法机关、行政机关依法查封等形式限制的。

9. 农村村民因新建住宅，应当拆除的旧宅或旧宅纳入土地置换项目规划未复垦的。

10. 未发证房屋空闲或房屋坍塌、拆除两年以上未恢复使用的。

11. 土地使用权有争议的。

12. 房屋所有权有争议的。

13. 农村集体经济组织非法出让或出租土地建住宅形成的小产权房。

14. 借户籍管理制度改革或通过“村改居”等方式非法将集体土地转为国有土地建住宅的。

15. 合法继承的宅基地房屋产权已发生变化的。

16. 无主房屋，应依照法律规定的程序处理的临时性建筑。

17. 申请人弄虚作假、骗取登记、提供虚假情况的。

18. 宅基地按一户面积标准审批，但继承的法定继承人要求分户登记的。

19. 不符合申请宅基地建房条件购买宅基地使用权及房屋所有权的。

20. 已经提前安置但房屋未拆除的，或已安置但另有宅基地的。

21. 违法占用耕地建房的。

22. 违反生态保护红线管控要求建房的。

23. 法律、法规、规章和政策规定不予登记的其他情形。

（四）土地权属来源及相关证明资料

1. 市、区、乡（镇）政府关于宅基地使用的批准文件、处理决定。

2. 市、区有关行政部门关于宅基地使用的批准文件、处理决定。

3. 乡（镇）政府关于宅基地翻建的批准文件。

4. 集体建设用地使用权证及履行指界程序形成的地籍调查表、土地权属界线协议书等地籍调查成果。

5. 人民法院生效的判决、裁定或者调解书。

6. 当事人之间依法达成的没有争议的协议。

7. 公证处开具的公证书。

（五）共有宅基地使用权的确认

两户或两户以上共同使用一处宅基地的，由各户先自行协商确定各自使用范围，其中：

1. 经过协商能够确定各户准确使用界线的，按协商确定的界线单独确权登记；

2. 经过协商不能确定各户准确使用界线，但能够确定各自分摊面积的，按协商确定的分摊面积办理共用宅基地使用权确权登记；

3. 经过协商不能确定各户准确使用界线，也不能确定各自分摊面积的，按共同共有办理确权登记。

4. 按照自然资办函(2020)1344号的规定，属于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。

（六）更正或注销登记

发证后发现有以下情形，经核查情况属实的，可依职权予以更正或注销登记：

1. 权利人或利害关系人对确权登记有异议的；
2. 发现确权登记错误的；
3. 发现不符合“一户一宅”条件的；
4. 与《土地管理法》《城乡规划法》《山东省农村房地一体不动产确权登记工作方案》等相关法律法规文件相抵触的；
5. 发现有权属、界址等相关争议的。

四、房屋权属来源证明材料

房屋权属来源证明材料主要包含以下几种：

1. 房屋符合规划的材料：《山东省乡村建设规划许可管理办法》(2018年1月1日实施)实施前的房屋，经所在农民集体经济组织初审由属地镇、区、街道办事处或乡村规划建设监

督管理机构出具审查意见；《山东省乡村建设规划许可管理办法》实施后的房屋，应提供规划部门或其委托的镇人民政府出具的规划许可手续。

2. 房屋竣工材料：《山东省乡村建设工程质量安全管理办法》实施后，农民个人自建2层以下住宅工程和投资额不足30万元且建筑面积不足300平方米的建设工程（不含公益事业建设工程）（即限额以下工程），还应提供镇建房办或乡村规划建设监督管理机构参与监督工程竣工验收的证明材料；限额以上工程应提供市住建局出具的工程竣工验收备案证明。农民个人自建2层以下的房屋，可提供具备资质的房屋质量安全鉴定机构出具的房屋质量检验合格报告。

3. 房屋买卖、互换、赠与、受遗赠、继承、查封、抵押等其他房屋产权证明。

4. 房产证。

五、有关问题的处理

（一）宅基地使用权

1. 宅基地内有房无院，能够确定边界的，按确定的边界定界。

2. 对于村庄内部老房区内倒塌房屋（无法确定权利人）可作为废墟处理不予调查。

3. 对于有土地使用证的，但房屋已塌陷或破旧房屋无人居住的，实测现状，在图上标注，地籍调查情况表中说明。

4. 若村庄整体搬迁，老宅不予测绘和确权。

5. 相邻双方边界的确定，按以下先后顺序优先：

（1）双方已办理土地证的，依据已办证

的资料确定；

(2) 其中一方办理土地证的，依据已办证的一方资料确定；

(3) 双方都未办理土地证的，依据双方协议或双方指界确定；

(4) 依据现状或当地的习惯确定。

6. 解决土地权属争议的原则

由于历史原因，农村不动产存在着许多争议地块，在房地一体调查过程中应将具体情况调查清楚，本着尊重历史，照顾现实和有利于稳定的原则，进行确权。对于不能形成一致意见的，根据《中华人民共和国土地管理法》第十六条之规定，农村宅基地纠纷，由镇级人民政府（街道办事处）处理。处理决定生效后，可以作为自然资源行政主管部门进行土地登记的依据。

(二) 集体建设用地使用权

1. 由村委会指定的指界人及相关权利人指界。

2. 相邻双方的界线确定，按以下先后顺序处理：

(1) 双方已办理土地证的，依据已办证的资料确定；

(2) 其中一方办理土地证的，依据已办证的一方资料确定；

(3) 双方都未办理土地证的，依据双方协议或双方指界确定；

(4) 依据现状或当地的习惯确定。

(三) 其他问题的处理

1. 未经依法登记的土地，其地上建筑物及其他附着物所有权或者其他权利不得先行登记。

2. 伪造、骗取或者涂改土地证书的，其土地证书无效。

3. 对于权利人身份证上名字与权源资料名字不一致的情况，需村委核实后出具证明材料，并签字盖章。

4. 土地使用权人与房屋所有权人不一致的问题。因继承、分家析产、离婚协议、集体经济组织内部互换、人民法院和仲裁委员会的生效法律文书导致土地使用权人与房屋所有权人不一致的，按照不动产转移登记的有关规定申请办理宅基地或房屋的登记手续。

5. 房地坐落不一致的问题。以村（居）委会或派出所出具的房地坐落位置证明为准。

6. 房屋用途和土地用途不一致的问题。原则上按照宅基地使用权证和集体建设用地使用权证登记的用途为准。如经镇建房办或乡村规划建设监督管理机构批准为商业或非住宅用途的且已房屋登记的，在不动产权证分别记载房屋用途和土地用途。

7. 面积记载不一致的问题。宅基地使用权、集体建设用地使用权和房屋所有权登记面积与实际面积不一致，以用地及规划手续批准的面积为准。如登记面积确有错误的，根据不动产权籍调查成果予以办理更正登记。

六、本处理意见由海阳市自然资源和规划局负责解释，未尽事宜依据国家、省、市有关规定执行。特殊问题的处理，在保障权利人合法权益的前提下，按照一事一议的原则处理。

七、本处理意见自2023年2月21日施行，有效期至2028年2月20日。

关于印发海阳市2023年老旧小区改造工作实施方案的通知

海政办字〔2023〕8号

相关镇区街道政府（管委、办事处），市政府有关部门、单位：

《海阳市2023年老旧小区改造工作实施方案》已经市政府同意，现印发给你们，请认真贯彻实施。

海阳市人民政府办公室

2023年3月9日

（此件公开发布）

海阳市2023年老旧小区改造工作实施方案

为贯彻落实党中央、国务院决策部署，深入推进老旧小区改造，按照《山东省深入推进老旧小区改造实施方案》《山东省城镇老旧小区改造试点工作方案》《烟台市老旧小区改造工作实施方案》《烟台市城镇老旧小区改造技术导则》等文件规定，结合我市实际，制定本方案。

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，全面贯彻落实党中央、国务院和省委、省政府关于推进城镇老旧小区改造工作的决策部署，把老旧小区改造作为重大的民生工程和发展工程，着力补齐城市配套设施和人居环境短板，完善社区管理和服

二、对象和范围

老旧小区是指城市国有土地上2005年12

月31日前建成（未来10年内不会征收拆迁），失养失修失管严重、市政配套设施不完善、公共服务和社会服务设施不健全、居民改造意愿强烈的住宅小区。

2023年我市将对18个老旧小区进行改造，总建筑面积为15.7万平方米，涉及楼栋60栋，户数2030户。小区主要分布范围为东村街道、方圆街道。

三、工作目标

到“十四五”末，基本完成2005年底前建成的老旧小区改造任务，建设宜居整洁、安全绿色、设施完善、服务便民、和谐共享的“美好住区”。2023年的改造任务12月底前完成。

四、基本原则

（一）坚持市级统筹、属地管理原则。老旧小区改造工作实行“条块结合、以块为主、属地管理”，在市政府统一指导监督下，市政府为责任主体，社区居委会全程参与。

（二）坚持以人为本、尊重民意原则。通

过民意征集和小区调查，做到改造意愿共同征集、改造内容共同商议、改造方案共同研究、改造过程共同参与、改造效果共同评议，彰显“共同缔造”理念精神，实现老旧小区改造全民参与、全面参与、全程参与。

（三）坚持整体推进、重点突破原则。统筹规划和部署改造工作，采用“整体规划先行”的原则，因地制宜的为每一个小区制定专属方案，实行“一区一案”。

（四）坚持把握重点，分步实施原则。先基础后提升，以完善老旧小区配套设施为切入点，争取将其打造为智慧社区，重点解决道路、排水等基础设施问题。根据建成年代先早后晚，基础设施先旧后新的原则，科学编制老旧小区改造计划，明确推进时序，确保两年内完成全部老旧小区改造任务。

五、改造内容

（一）建筑物修缮

老旧小区房屋修缮方案根据建筑功能和类别、设防要求并结合建筑物年代、城市风貌等实际情况，按照技术先进、经济合理，安全适用的原则制定：整修或安装单元防盗门；修缮公共楼梯踏步和扶手；维修更新公共部位窗户；修缮楼体雨水管；粉刷楼梯间内墙。

（二）专业经营设施

改造年久失修的供水、供电、供气、供暖、排水、通信、有线电视等专业经营设施，实现雨污分流，整治污水外溢。老旧小区内入户端口以外需要改造的供水、供电、供气、供暖、排水、通信、有线电视等专业经营设施，产权属于专营单位的，由专营单位负责改造；产权不属于专营单位的，政府通过“以奖代补”

等方式，支持专营单位出资改造，与老旧小区改造同步设计、同步实施。改造后的专营设施产权移交给专营单位，由专营单位负责维护管理。

（三）排水管网

对建设标准低、使用时间长、堵塞破损的排水管道及附属设施，进行局部维修或整体更换，并接入市政管网；对渗漏、损坏的化粪池进行拆除、维修或更换；雨水系统改造时与海绵城市建设相结合，整体实施，确保改造后的径流量不超过原有径流量。

（四）道路更新

老旧小区道路结合现状条件，设置道路标识，明确消防通道和无障碍通道。非机动车道、人行道宜采用透水路面，停车场、广场可采用透水砖铺装（参照海绵城市建设标准）。根据实际情况结合地下管网改造工程，修缮路面同时修缮破损井盖。

（五）绿化

根据现状条件，优化绿地空间布局，结合季节变化，强化植物景观空间效果，改善居住景观环境，满足居民户外活动遮阳需要。

（六）公共照明

完善小区内车行道路、步行道路、公共场地等照明系统，提供实用、有效、美观的照明设施。

（七）环卫设施

增补分类垃圾箱，设置不合理、损坏老旧且影响居民生活的垃圾转运站、垃圾收集点、公共厕所、化粪池等，应进行拆除、改造或重建。

（八）消防设施

明确消防通道，设置“消防车道、禁止占用”警示牌，清理疏通消防通道，补充完善室外消防设施，有条件小区增加室外消火栓。

（九）安防设施

老旧小区主要出入口、停车场出入口、非机动车集中停放区安装电子监控设备，条件允许时接入物业值班室。根据国家相关政策和疫情防控的要求，在老旧小区改造过程中适当考虑封闭管理的。

（十）拆违拆临

坚持安全、快速、经济、扰民小的原则，对私搭乱建、超期使用的临时性建筑物、构筑物、设施等依法进行拆除，确保人身和财产安全；及时拆除、清理楼宇公共空间和疏散通道内的乱堆杂物及墙体违规附着物，恢复原有使用功能。

（十一）特色风貌

根据小区实际，结合小区主出入口、围墙、建筑外立面、景观构筑物、绿化、照明等对环境景观风貌进行综合改造和提升设计。

（十二）物业管理与服务用房

有条件的小区可通过改建、扩建、新建等方式增设社区管理服务用房和物业服务用房。党建用房的设置应按照中共山东省委办公厅《关于进一步加强城市社区党组织建设的若干意见》执行。

（十三）室外健身设施及公共活动场地

有条件的小区增设室外健身设施，室外健身设置符合现行国家标准《城市居住区规划设计标准》GB50180居住街坊配套设施的规定，建设安装与管理维护应按照现行国家标准《室外健身器材的安全通用要求》GB19272的规定

执行。

（十四）无障碍及适老化改造

遵循易识别、易到达、无障碍、保安全的原则，在有条件的小区室外主要部位和公共活动区域应增设或完善无障碍设施。

（十五）非机动车停车棚及充电设施

对有条件的小区设置非机动车停车棚，面积按照0.8-1.2平方米/辆的标准配置，适当位置配置电动自行车充电设施，并应采取视频监控、防雨、防雷、防火等安全防护措施。

（十六）机动车停车位（场、库）

有条件的老旧小区根据现状条件重新规划停车位（场、库），合理增加停车位（场、库）数量，有条件的宜进行生态化改造设计，实现绿地与停车相结合。因地制宜设置非机动车停车棚，在小区适当位置可配置电动自行车充电插座，并配置防雨、防雷、防火等安全防护措施和灭火器材。

（十七）智能信包箱、快递柜

根据小区的实际情况，在单元门及小区出入口附近设置智能信包箱、快递柜，并满足无障碍通行、安全疏散的要求。

（十八）文化休闲设施

结合小区实际情况，结合小区居民年龄结构、人口数量确定设置规模，合理设置文化休闲设施。

（十九）信息发布设施

在主入口设置信息发布设施，主要包括宣传栏或电子显示屏等；现有宣传栏破损、锈蚀严重的，统一样式进行更换；

（二十）建筑垃圾资源化利用

结合烟台市建筑垃圾资源化利用措施，在

老旧小区改造过程中所使用的道板砖、植草砖、成品砼检查井等材料，使用建筑垃圾资源化利用产品。

六、实施步骤和方法

（一）调查摸底阶段（2022年11月30日前）

属地政府组织开展老旧小区摸底调查工作，摸清老旧小区底数，建立老旧小区数据库。通过对楼长和居民代表进行问卷调查，广泛听取居民对小区改造的意见和建议，确定改造项目和内容清单。

（二）动员部署阶段（2022年12月30日前）

召开专题会议，对2023年我市老旧小区改造工作进行动员，明确各单位责任分工，由住建局会同相关部门建立横向联动机制，精心安排、严密部署、加强舆论宣传，共同推进改造工作。

（三）具体实施阶段（2023年12月31日前）

2023年4月底前，由市住建局会同相关部门，做好老旧小区的可研报告、项目立项、设计单位、施工单位、监理单位的招投标工作，完成图纸设计工作；属地政府根据烟台市“四前置”要求，落实成立业主委员会、选聘物业服务企业、完善拆临拆违工作。

2023年4月份开始全面开工建设，计划12月份全部完工。水、电、暖、气、弱电等各专营单位应按照小区改造工作的统一安排，协同进行改造实施。

（四）工程验收阶段（2023年12月31日前）

老旧小区改造工程竣工后，住建局组织设计单位、施工单位、监理单位、社区居委会、居民代表进行专项验收，要严格按照改造方案、改造标准及验收程序进行统一验收并出具验收报告，

进行项目备案，做好老旧小区完成施工改造后的移交管理工作。

七、组织保障和政策支持

（一）成立领导小组。成立由市长任组长，市分管领导为副组长，东村街道、方圆街道、市发展和改革委员会、市工业和信息化局、市公安局、市财政局、市民政局、市自然资源和规划局、市住建局、市综合行政执法局、市卫生健康局、市审计局、市行政审批服务局、市应急管理局、市体育运动中心、市金融服务中心、市消防大队、融媒体中心、各专营单位为成员单位的海阳市老旧小区改造工作领导小组（以下简称领导小组），负责老旧小区改造的组织领导、综合协调、监督指导工作。具体分工如下：

1. 市住建局：牵头指导和协调老旧小区改造工作；及时传达上级关于老旧小区改造相关政策；负责老旧小区改造组织实施、竣工验收等建设过程；及时向区领导小组上报老旧小区整治改造进度。

2. 相关镇区街道：负责调解改造过程中的矛盾纠纷、清理公共区域的乱堆乱放、占用绿地等问题；协助综合行政执法局清除小区内的私搭乱建；对无物业管理的小区组织成立业主委员会，选聘正规的物业公司接管；

3. 市发展和改革委员会：负责会同住建局做好中央预算内投资项目储备、投资计划申报和投资计划执行情况监督审查，争取国家老旧小区改造等保障性安居工程配套基础设施建设中央预算内资金，协调海阳供电公司做好老旧小区供配电设施改造等工作。

4. 市工业和信息化局：协调各通信运营商做好通信线缆入地及规范梳理工作。

5. 市公安局：负责老旧小区治安秩序维护工作，指导安防设施建设。

6. 市民政局：指导社区养老设施建设，将符合条件的社区养老服务设施纳入相关专项资金补助范围。

7. 市财政局：争取中央、省、市补助资金；统筹安排上级奖补资金；积极筹措改造资金，并确保拨付到位；指导地方融资平台依法合规筹集项目资本金。

8. 市自然资源和规划局：负责老旧小区违建认定，负责老旧小区内及周边新建、改扩建公共服务和社会服务设施等的规划、用地、不动产登记手续；协助行政审批服务局做好小区改造的立项工作。

9. 市综合行政执法局：负责做好老旧小区内的违建拆除工作。

10. 市卫生健康局：指导社区医疗、抚幼设施建设工作。

11. 市应急管理局：负责老旧小区应急管理工作，指导消防设施、应急救援站建设工作。

12. 市审计局：负责改造资金的审计监督工作。

13. 市行政审批服务局：负责项目立项审批工作。

14. 市体育运动服务中心：指导老旧小区的体育健身场地建设及设施配套工作。

15. 市金融服务中心：负责协调金融机构加大金融支持力度。

16. 市消防大队：指导老旧小区的消防安全管理工作，保障改造前及改造过程中消防安全。

17. 融媒体中心：负责老旧小区改造宣传工作。

18. 供水、供暖、供气等企业：负责做好供水、供暖、供气等专业经营设施设备改造工作。

19. 海阳供电公司：负责产权范围内老旧小区的供配电设施改造；负责改造移交小区的工程验收和接收管理工作。

20. 海阳联通公司：负责老旧小区联通线缆及设施的梳理及改造工作。

21. 海阳移动公司：负责老旧小区移动线缆及设施的梳理及改造工作。

22. 海阳电信公司：负责老旧小区电信线缆及设施的梳理及改造工作。

23. 海阳广电网络公司：负责老旧小区广电线缆及设施的梳理及改造工作。

（二）成立工作专班。成立由住建局局长为组长，住建局副局长为副组长，领导小组成员单位分管领导为组员的工作专班，负责老旧小区改造的具体实施工作。

（三）加强督导评估。市领导小组建立督导评估机制，以制度保障推动工作目标实现。各有关部门和单位要细化任务，明确标准，落实责任。领导小组成员要加强调度，跟踪指导及时掌握存在问题，有针对性地提出意见和建议，确保改造活动有序推进并取得实效。

（四）资金保障。今年的老旧小区改造，除上级财政专项补助资金外，剩余缺口部分由地方财政自筹。具体的补助额度以正式文件为准。