

# 广州推行不动产电子证照 房屋交易落户入学都能用

新快报讯 记者沈逸云报道 5月19日,记者从市不动产登记中心获悉,广州市在全市范围内推行不动产登记电子证照,与纸质证书具有同等法律效力,可用于办理多种业务。

据悉,不动产电子证照包括不动产权证书和不动产权证明,是证明权利人享有不动产权利的有效电子凭证。经核验有效的不动产电子证照,可以在房屋

交易登记、户籍管理、入学、企业开办等领域使用,试点推进在金融服务领域使用。不动产电子证照与纸质证书具有同等法律效力,但法律、行政法规另有规定的除外。

如何申请不动产电子证照呢?根据规定,对受理审核通过的不动产登记事项,在登簿阶段生成电子证照,产权人可登录广州市不动产登记网上申请系统,

进入不动产电子证照模块查看名下的电子证照。此外,企业可通过实名身份认证登录“穗好办”APP、“粤商通”APP,个人可通过实名身份认证登录“穗好办”APP、“粤省事”小程序查看名下的电子证照。产权人可以将领取到的电子证照进行预览、打印、下载保存。

值得关注的是,不动产电子证照还实现了“同步生成”和“同步注销”。不动

产权首次登记、转移登记、变更登记、更正登记登簿时同步生成不动产权证书电子证照;不动产权注销登记登簿时,不动产权证书电子证照自动注销。预告登记、抵押登记、异议登记、地役权设立登记登簿时同步生成不动产登记证明电子证照;在预告登记、抵押登记、异议登记、地役权注销登记登簿时,不动产登记证明电子证照自动同步注销。

## 广州年底前完成农村宅基地和集体建设用地确权 严禁通过不动产登记将违法用地合法化

5月19日,记者从广州市规划和自然资源局获悉,《广州市“房地一体”农村宅基地和集体建设用地确权登记发证工作方案》(下称《方案》)正式印发。其中提出,广州“房地一体”农村宅基地和集体建设用地确权登记发证工作将于2020年底前基本完成。《方案》还明确,集体所有土地上开发的商品住房一律不予确权登记,同时严禁通过不动产登记将违法用地合法化。

■新快报记者 沈逸云

## 集体用地商品房不予确权登记

《方案》提出,广州将以“总登记”方式,重点对未确权登记的符合登记发证条件的农村宅基地、集体建设用地使用权及地上房屋所有权进行统一确权登记并颁发不动产权证书,确保2020年底基本完成“房地一体”确权登记发证工作。

哪些属于登记范畴?根据《方案》,全市集体土地范围内符合登记发证条件的农村宅基地、集体建设用地及地上永久存续的、结构完整的农村主要房屋,不包括简易房、棚房、农具房、圈舍、厕所等临时性建筑物和构筑物。值得关注的是,集体所有土

地上开发的商品住房,一律不予确权登记。

同时,已登记的农村宅基地、集体建设用地,按照“不变不换”原则,之前依法颁发的宅基地证、集体建设用地使用证等继续有效,不重新登记。不动产统一登记实施后已经组织完成房地一体权籍调查的,可以换发房地一体的不动产权证书。对于宅基地已登记、农房没有登记,群众有换发不动产权证意愿的,申请人可提交农房补充调查信息,向登记机构申请办理不动产登记。

对于申请主体,《方案》明确,有下

列情形之一且经该村集体经济组织认定,也可按规定申请登记发证:本村集体经济组织原成员合法取得宅基地使用权或房屋所有权,因婚姻、就业、投靠等原因将户口迁出的;非本村集体经济组织成员因扶贫搬迁、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建房的;已拥有一处宅基地的

本村集体经济组织成员、非本村集体经济组织成员,因继承房屋占用农村宅基地;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。

但《方案》强调,城镇居民非法购买农村宅基地及地上房屋的,一律不予确权登记。

## 面积超“一户一宅”标准的不作登记

对于存量宅基地的房地一体确权登记,《方案》规定了几个具体情况。一方面,1986年12月31日前已建成的农村住宅,至今未扩建或翻建的,经农村集体经济组织或居委会【下称“村(社)”】同意并公示30日且无异议的,出具证明,由村(社)报镇(街)审核同意后,予以确权登记。

另一方面,对于有合法的宅基地使用权来源材料的:(1)1987年1月1日至1998年12月31日已建成的农村住宅,经村(社)同意并公示30日且无异议的,出具证明,由村(社)报镇(街)确认符合建房面积标准后,按实测房屋面积予以确权登记;(2)1999年1月1日至2015年7月14日已建成的农民住宅,经村(社)同意并公示30日无异议的,出具证明,经

镇(街)确认符合“一户一宅”和建房面积标准后,按实测房屋面积予以确权登记。

而无宅基地使用权来源材料的,未经批准占用土地建设的住房,应当查明土地历史使用情况和现状,依法依规分类处理后进行确权登记,严禁通过不动产登记将违法用地合法化。

同时,《方案》称,符合确权登记的房屋,用地面积、建房面积超过“一户一宅”建房标准的,按照标准规定的面积予以确权登记,超过部分在登记簿和权属证书附记栏中注明不作为权属面积登记。存量宅基地房屋的用地面积、建房面积标准由各区人民政府依据辖区历史施行政策确定。2015年7月15日后建成的农民住宅,按现行相关法律法规处理。

## 调查登记不收取农民任何费用

根据《方案》,今年3月至10月,各区政府开展农村房屋调查,补充土地调查,全面查清农村土地及房屋的位置、面积以及权属等基本情况,形成满足“房地一体”确权登记发证要求的权籍调查成果,并由不动产登记机构进行预审、公告。对符合登记发证条件的宅基地、集体建设用地使用权及地上房屋所有权予以确权登记并颁发不动产权证书。

今年11月至12月,要求建立农村权籍调查成果数据库。在现有的不

动产登记信息平台中办理“房地一体”确权登记,做好登记成果数据汇交,建立成果信息动态更新机制,实现登记发证成果的数字化管理和信息化应用。

需留意的是,各区确权登记发证以及宣传发动等具体工作经费列入各区财政预算安排,除证书工本费、申请人自行提供高精度权籍调查成果产生的费用外,由各区政府统一组织的农村权籍调查、登记发证等工作不得向农民收取任何费用。

**ICBC**

**助力复工复产**  
**融e借年利率低至4.35%**

融e借是指工行向符合特定条件借款人发放的用于个人合法合规用途的无担保、无抵押的人民币贷款

**更优惠**

2020年5月7日至2020年6月30日,融e借年利率低至**4.35%**(具体以办理业务时界面实际展示为准),支持按期付息一次还本,最长可贷**三年**。

**线上办**

符合条件客户在工银e生活App、手机银行、网上银行等渠道**7\*24小时**线上办理

**说明:**

1. 融e借实行差异化定价,部分客户可享受4.35%年利率。
2. 融e借实行浮动利率,根据最新贷款市场报价利率(LPR)加成计算,按月更新,最低年利率为LPR+0.5%,目前为4.35%。

扫描关注官方微博  
回复“融e”了解详情