

青岛西海岸新区管委办公室文件

青西新管办发〔2020〕80号

青岛西海岸新区管委办公室 关于印发《青岛西海岸新区海域使用权不动产 登记规范化试点工作方案》的通知

各大功能区管委

各镇人民政府，各街道办事处，灵山岛省级自然保护区管委，管委各部门，区直各单位，驻区各单位：

《青岛西海岸新区海域使用权不动产登记规范化试点工作方案》已经新区管委（区政府）同意，现印发给你们，请认真遵照执行。

青岛西海岸新区管委办公室

2020年7月30日

（此件主动公开）

青岛西海岸新区海域使用权不动产登记 规范化试点工作方案

为切实履行全类型不动产登记职责，研究解决海域使用权不动产登记重点难点问题，探索形成规范做好相关登记工作的经验做法，根据自然资源部《关于开展海域使用权不动产登记规范化试点工作的通知》（自然资登记函〔2020〕21号）（简称“通知”）的要求，结合我区工作实际，制定本工作方案。

一、工作目标

按照“法治化、规范化、标准化、信息化”的原则，开展海域使用权不动产登记规范化试点工作。结合本区实际，有效组织开展海域使用权与海上建筑物、构筑物所有权一体登记，构建海域使用权和国有土地使用权登记相衔接的业务流程，探索依法使用无居民海岛不动产登记具体路径，规范海域使用权各类型不动产登记收件标准、审查要点、操作程序，总结试点经验做法，研究可行政策，进一步落实便民利企举措，为全国海域使用权不动产登记规范化建设提供先进经验。

二、工作依据

1. 《中华人民共和国物权法》；
2. 《中华人民共和国海域使用管理法》；
3. 《中华人民共和国海岛保护法》；
4. 《中华人民共和国土地管理法》；

5. 《不动产登记暂行条例》;
6. 《不动产登记暂行条例实施细则》;
7. 《确定土地所有权和使用权的若干规定》;
8. 《不动产登记操作规范(试行)》;
9. 《国土部 国家海洋局关于加强围填海造地管理有关问题的通知》(国土资发〔2010〕219号);
10. 《关于开展海域使用权不动产登记规范化试点工作的通知》(自然资登记函〔2020〕21号)。

三、组织领导

(一) 组织机构

成立青岛西海岸新区海域使用权不动产登记规范化试点工作小组，区政府分管领导任组长，小组成员单位包括区自然资源局、区海洋发展局、区财政局、区发展改革局、区交通运输局、区住房城乡建设局、区生态环境分局。小组办公室设在区自然资源局。

(二) 责任分工

区自然资源局按照职能负责海域使用权和海上建筑物、构筑物所有权以及无居民海岛的登记工作。负责制定试点工作实施方案，制定规范化流程和标准。

区海洋发展局按照职能负责海域使用权的批准、确权工作，负责无居民海岛的确权工作。

区财政局负责海域使用权不动产登记规范化试点工作的经

费保障工作。

其他成员单位按各自单位职能负责办理试点工作涉及项目的相关手续和过程监管，协助开展海域使用权不动产登记规范化试点工作。

四、工作任务

（一）对当前实行的海域使用权不动产登记工作中关于收件标准、工作流程进行梳理汇总，分析存在的问题，积极与相关职能部门进行对接，找出解决问题的可行办法，并及时对不动产登记流程进行优化。

（二）试点开展海域使用权与海上建筑物、构筑物所有权一体登记。梳理海上建筑物、构筑物的主要类型和相关部门的管理要求，针对现实的需要，通过地籍调查以及历史成果的沿用等方式方法，细化实施一体登记的申请材料、审核要点，研究提出需要前序管理环节予以明确的相关政策及标准规范的建议。对于港口等陆海结合项目，结合实际操作，提出规范高效办理不动产登记的建议。

（三）构建海域使用权和国有土地使用权登记相衔接的业务流程。围填海项目竣工验收后形成的土地，涉及海域管理和土地管理的衔接，海域使用权要相应的转换为国有土地使用权。区分不同围填海主体、类型，探索地籍调查及成果沿用的方式方法，衔接好项目竣工验收后海域使用权注销登记或变更登记与国有土地使用权首次登记，细化申请材料、审查要点和工作流程。对于

国务院批准的围填海项目涉及“换权”的，研究提出部与属地登记有效衔接的建议。

（四）探索开展依法使用无居民海岛的不动产登记路径。根据经批准开发利用无居民海岛的实际情形，探索在无居民海岛上对依法建造形成的建筑物或者设施等通过地籍调查的技术方法，针对整体使用或分割使用情况，细化办理不动产登记的申请材料、审查要点并规范操作。

五、组织实施

（一）前期工作准备（2020年6月中旬结束）

对海域使用权登记的类型及该项工作存在的问题通过与相关职能部门对接，及时梳理出所有登记类型，并将历史形成的遗留问题进行梳理汇总。

（二）制定工作方案（2020年7月下旬结束）

根据“通知”要求，结合本区实际情况，针对本区申请海域使用权登记的业务，制定标准化、规范化的实施方案。邀请相关领域的专业技术和管理人员进行专题研讨并形成最终意见，评审通过后开始试行实施方案。

（三）方案实施及任务分解（2020年8月-2021年6月）

按实施方案开展试点工作，任务分解如下：

1. 继续沿用现行不动产登记的先进做法，进一步规范办理模式、优化办理程序。

2. 加强自然资源管理与海洋发展管理部门间工作的衔接，减

少企业或群众办事跑腿次数，规范一次性告知事项。

3. 规范信息共享、不动产权证书信息记载。力争实现海域使用权审批、交易与登记信息的实时共享。进一步规范不动产权证书的填写要求。

4. 制定海域使用权与海上建筑物、构筑物所有权一体登记程序和标准。

(1) 制定海上建筑物、构筑物的权属调查程序和测量标准。

(2) 制定海上建筑物、构筑物的成果入库收件标准、测绘成果资料明细以及成果数据包格式标准。

(3) 细化海上建筑物、构筑物登记的申请材料、登记流程、不动产登记簿记载事项填写标准。

(4) 对于国务院批准的围填海项目涉及“换权”的，研究提出部与属地登记有效衔接的建议。

5. 规范制定海域使用权和国有土地使用权登记相衔接的业务流程。

(1) 对围填海竣工验收的项目主体相同的，探索海域使用权注销登记或变更登记与国有土地使用权首次登记合并办理的路径，并制定规范的收件标准和可行的登记程序。

(2) 对围填海竣工验收的项目主体不同的，探索制定海域使用权注销登记、变更登记的流程和申请材料的标准。国有土地使用权首次登记的流程和申请材料的标准暂按现行标准执行。

(3) 针对历史上形成的陆海交叉地带审批用地的的问题，制定

合法可行的整改措施，夯实不动产登记的成果。

6. 制定无人居住海岛上依法建造形成的建筑物及设施的不动产登记程序。针对整体利用或分割使用等情况，细化办理不动产登记的申请材料、审查要点和操作规范。

（四）工作总结评估（2021年7月-8月）

结合实际工作的开展，总结实施方案的可行做法并加以推广，查找实施方案存在的问题，及时与相关职能部门共同研究并制定改进措施，完善实施方案的内容。

六、工作保障

（一）密切配合，合作协调。各部门按责任分工做好部门间工作程序上的衔接，积极作为，主动服务，引导权利人积极申请海域使用权不动产登记。对工作中遇到的问题，及时与区试点工作小组沟通，区试点工作小组将定期组织各成员单位共同研究解决。

（二）统筹安排，保障经费。由区政府统筹安排，切实将海域使用权不动产登记规范化试点所需经费纳入财政预算，确保经费到位。加强对专项经费使用的管理和监督工作，切实做到专款专用。

（三）跟踪进度，确保质量。建立定期报告、集中会诊、检查督导制度，确保试点工作能按时、保质、保量完成。

（四）依法确权，规范登记。严格按照国家法律法规、政策要求，结合本区实际，依法确权，规范登记。对于历史遗留的问题，相关部门研究后提出合理可行的解决措施，形成指导意见，

对符合登记条件的按指导意见依法登记。

抄送：工委各部门，区人大常委会办公室，区政协办公室，区纪委
区监委机关办公室，区人武部办公室，区法院，区检察院。

青岛西海岸新区管委办公室

2020年7月30日印发
