宁波市鄞州区农村宅基地

和集体建设用地使用权及房屋所有权

确权登记发证实施细则

　　　　 　　（征求意见稿）

第一章　总则

第一条　为加快推进全区农村宅基地和集体建设用地使用权及房屋所有权确权登记发证工作（以下简称农房确权登记发证工作），保障农民宅基地使用权和住房财产权，依据《物权法》《土地管理法》《不动产登记暂行条例》（国务院令第656号）和省、市有关农房确权登记工作要求，结合本区实际，制定本实施细则。

第二条　本细则所称农村宅基地，是指农村村民经依法批准用于建造住宅（包括住房、附属用房和庭院等，下同）的集体所有土地。

本细则所称农村村民住房，是指农村村民依法使用宅基地建造的房屋(含通过新村建设建造的多层、高层及联排住宅，下同）。

本细则所称集体建设用地及房屋，是指依法使用集体土地兴办企业、建设公共设施、从事公益事业的土地和房屋。不包括畜禽舍、设施农用地和临时用地等其他用途土地上建造的临时性生产用房和其他附属用房。

第三条　本细则适用于本区行政区域内农村宅基地、集体建设用地及房屋的土地使用权及房屋所有权首次登记（以下简称房地一体登记）。农房变更、转移、注销等按不动产登记有关法律法规执行。

第四条　本次农房确权登记办理时限不受现行的不动产登记办理时限限制，调查、登记经费由区财政保障。

　　第五条　根据《浙江省人民政府办公厅关于规范农村宅基地管理切实破解农民建房难的意见》（浙政办发〔2014〕46号）精神，宅基地审批权限自本细则实施之日起由区政府以委托方式下放给镇政府、街道办事处。

第二章　确权登记基本原则

　　第六条　农房权籍调查工作委托有资质的不动产测绘机构承担，遵循“权属清楚、界址清晰、面积准确”的原则，全面核实、调查农房权利归属、界址状况以及土地及房屋建筑面积，保证权籍调查成果真实准确。

第七条　1999年1月1日《土地管理法》修订实施后未经批准建造的农房，只开展权籍调查，不登记发证。

因城镇建设规划、项目建设、城中村改造、危旧房改造等需要已列入征收拆迁范围的农房，以及高山移民后原宅基地及房屋，只开展权籍调查，不登记发证。涉及征收拆迁的，具体以拆迁公告为准。

第八条　除了重大的登记错误及本细则规定暂缓或不予确权登记外，农村宅基地初始登记时颁发的土地使用权证应予以认可，并按规定进行房地一体登记。

第九条　处理历史遗留问题，按照先确地权、再确房权、分类处置的原则确认宅基地使用权和房屋所有权，但在登记时应当按照房地一体要求进行统一登记。

　　第十条　申请农房登记的宅基地使用权人与房屋所有权人权利主体应当一致，不相符的应当重新确定权利主体，权利主体一致后符合条件的予以确权登记。

　　第十一条　农村村民一户只能拥有一处宅基地，因继承、分家析产、依法批准等合法取得，或已依法登记有二处及以上宅基地的，不受“一户一宅”限制。

　　第十二条　农村村民每户宅基地面积标准按《宁波市鄞州区农村宅基地管理办法（试行）》执行，依法可以确权登记的除外。

　　第十三条　农村宅基地使用权和房屋所有权确权登记面积，以经不动产登记机构确认的权籍调查成果为准。

第十四条　农房首次登记应当在不动产登记机构门户网站以及本农村集体经济组织指定场所进行公告，公告期不少于15个工作日。

第十五条　本次农房确权登记前，宅基地和房屋已分别登记，依法取得的土地使用权证、房屋所有权证继续有效。因故未能参加本次登记的，按“不变不换”的原则，在今后申请变更、转移等登记时，换发房地一体的不动产权证书。

申请办理新的不动产权证书时，原持有的土地使用权证和房屋所有权证应当收回，证书遗失的由不动产登记机构公告作废。

第三章　农房权利主体及确权登记情形

第十六条　符合下列情形之一的权利人，可以作为农房权利主体的申请人：

　　（一）已拥有权属来源合法的宅基地及房屋的本农村集体经济组织成员；

（二）有依法取得的宅基地，因升学、兵役、婚姻、就业、服刑等原因人口迁移的原本农村集体经济组织成员；

（三）以依法继承或分家析产取得宅基地上房屋的权利人；

　　（四）1999年1月1日《土地管理法》修订实施前，经依法批准合法取得宅基地的非农业户口居民（含华侨）；

（五）因重点工程建设、地质灾害防治、新农村建设、移民安置、扶贫搬迁等依法批准异地建房的非本农村集体经济组织成员；

（六）有土地证书且户口迁入我区农村十年以上或已入社的区外农民；

（七）因人民法院、仲裁委员会的生效法律文书等取得农房权属的权利人。

符合上述（二）至（七）项情形的，应当在不动产登记簿和不动产权证书附记栏中注明相关信息。

　　第十七条　宅基地使用权或房屋所有权已登记的农房，至今未扩建、翻建，且符合下列情形之一的，权利人可以申请房地一体登记：

（一）有土地使用权证、房屋所有权证或登记簿有记载的；

（二）有土地使用权证或登记簿有记载，无房屋所有权证的；

（三）有房屋所有权证或登记簿有记载，无土地使用权证，且权利人符合宅基地审批条件的。

　　第十八条　宅基地使用权、房屋所有权均未登记，但符合下列情形之一的，权利人可以申请房地一体登记：

（一）经依法批准，且未扩建、翻建的；

（二）未批先建的，按下列规定处理：

１、1982年2月13日《村镇建房用地管理条例》实施前建造的房屋，且未翻建、扩建的，经村、镇二级确认后，按现有实际使用的土地、房屋建筑面积确定宅基地使用权和房屋所有权。

２、1982年2月13日《村镇建房用地管理条例》实施起至1999年1月1日《土地管理法》修订实施前止，农民未经批准占用宅基地，但建房者符合建房条件，所占宅基地符合土地利用总体规划和村镇规划，且宅基地面积未超过规定面积标准的，经村、镇二级确认后，权利人可以申请房地一体登记。超过规定标准面积的未批部分宅基地及房屋建筑面积不予确权登记。

第十九条　宅基地已登记或经批准未登记，但存在少批多占、私自翻建、搭建的，按下列规定处理：

1. 1982年2月13日《村镇建房用地管理条例》实施起至1999年1月1日《土地管理法》修订实施前扩建、翻建、搭建的：

　　１、未经批准私自扩建，但扩建后的总面积未超过宅基地规定面积标准的，经村、镇二级确认后准予确权登记；扩建后的总面积超过宅基地规定面积标准的，超过规定标准的部分不予确权登记；

２、未经批准在宅基地登记或批准面积范围内翻建、搭建的，经村、镇二级确认后准予确权登记。

（二）1999年1月1日《土地管理法》修订实施后，未经批准私自扩建、翻建、搭建的，新增部分土地及房屋面积不予确权登记。

（三）违法超占、超建的宅基地及房屋，登记时能区分超占、超建位置的，应当在宗地图和房屋楼层平面图中标明超占、超建的位置和面积；不能区分超占、超建位置的，应当注明超占、超建面积。

第二十条　一户多宅的处理。权利人多处农房中有一处或以上属于新村建设、旧村改造取得的住宅，应视同已享受宅基地分配权利。

（一）权利人在本村有两处及以上宅基地的：

１、已分别持有土地证书或有用地批文的，可以分别申请房地一体登记；

２、部分有土地证书或批文，登记或批准面积已达到宅基地规定标准９０%的，无证书或无批文的宅基地不予确权登记。登记或批准面积未达到规定标准９０%的，合计面积未超过规定面积标准，且具有合法权属来源或符合农房确认条件的，允许以一宅计算，登记时注明该处与另外一处或多处合为一宅。超过规定标准面积部分不予确权登记。

（二）权利人跨村、跨镇拥有二处及以上宅基地的：

１、多处宅基地权属来源合法或已分别持土地证书的，准予分别申请房地一体登记；

２、多处宅基地部分有土地证或合法的权属来源，有证书或有合法来源的部分准予登记。

　　（三）一户多宅的家庭，子女单独成家但没有分户，可以通过分户的方式予以确权登记；

（四）多处宅基地均不能提供土地证书或合法权属来源证明的，根据一户一宅要求，按第十八条第（二）项规定处理；

（五）权利人在本村或跨村已取得新村建设、旧村改造的住宅，按规定应拆未拆的旧房不予确权登记；

（六）高山移民后，按规定原山上应拆未拆的旧房不予确权登记；

（七）多处宅基地中属于非法购买、违法建造的农房不予确权登记；

（八）已登记二处以上宅基地，宅基地面积之和已达到规定面积标准，本次又提出新的无合法权属来源的农房登记的，不予确权登记。

第二十一条　其它暂缓、不予确权登记的情形：

（一）下列情形之一，暂缓确权登记，待有关问题妥善解决后，再予以确权登记：

１、不符合土地利用总体规划的宅基地、新村建设和旧村改造住宅；

２、取得新村建设、旧村改造建造的住宅，但权利主体不符合拆旧建（购）新或宅基地审批条件的；

３、通过非法购买的方式取得农房的权利人，已持有房屋所有权证，但登记权利主体不符合宅基地审批条件，本次提出房地一体登记的；

４、土地、房屋权属有争议或相邻权有纠纷的；

　　５、不能提供合法有效的土地权属来源证明、身份证明及其他申请材料的，或申请登记的证明文件、调查资料与实地查看情况不一致的；

　　６、农房被依法查封的；

７、宅基地使用权人与房屋所有权人主体不一致的；

８、区外农民户口迁入不足十年的；

９、法律法规及有关政策规定暂缓登记的其他情形。

（二）有下列情形之一的，不予确权登记：

１、已公告列入拆迁范围的；

２、城镇居民非法购买、违法建造的；

　　３、非本农村集体经济组织成员的农民非法购买、违法建造的；

　　４、出售宅基地或房屋后又申请新宅基地及房屋登记的；

５、土地及房屋违法违规行为尚未处理的；

６、宅基地空闲两年以上或其地上房屋坍塌、拆除两年以上未恢复使用的（镇村有组织开展旧村改造、新村建设的除外）；

７、依法不予确权登记的其他情形。

第四章　集体建设用地及房屋确权登记

第二十二条　经依法批准的生产性、经营性、公益性集体建设用地及房屋，至今仍继续使用的，应当根据批准情况依法确定使用单位集体建设用地使用权及房屋所有权。

第二十三条　未经批准的生产性、经营性、公益性集体建设用地及房屋，分阶段依法处理：

（一）1987年《土地管理法》实施前，使用集体土地兴办镇村公益事业和公共设施，经所在镇政府（街道办事处）审核后，可依法确定集体建设用地使用权。

（二）1987年《土地管理法》实施后，镇村公益事业和公共设施用地、镇企业用地和其他未经批准用于非住宅建设的集体土地，符合土地利用总体规划和村镇建设规划的，应当补办相关用地和规划审批手续，经区政府批准确定使用单位集体建设用地使用权及房屋所有权。不符合土地利用总体规划的，按现行政策处理。

第五章 确权登记程序

第二十四条　本次农房确权登记发证工作按以下程序进行：

（一）资料收集。农房的权源资料收集工作由区国土分局牵头，镇政府（街道办事处）属地负责，各行政村具体组织。

　　（二）权籍调查。包括权属调查和宅基地、集体建设用地及房屋建筑面积测量。

　　（三）完善手续。符合经村、镇政府（街道办事处）二级确认后可确权登记的农房，1982年2月13日之前建造的，需取得《鄞州区农村宅基地及房屋具结审核表》，1982年2月13日之后至1999年1月1日之前建造的，需取得《鄞州区农村宅基地及房屋确认意见书》，作为权属来源的依据。

（四）成果公示。权籍调查成果应送达农村集体经济组织，并在本地进行公示。对于外出人员，应通过电话、微信等方式将调查结果告权利人及利害关系人。

（五）组件申报。符合登记条件的农房权利人应以户为单位，由户主或户主指定委托人书面提出申请登记，报本村农房登记工作小组组件，各村应落实专门人员和场地做好登记材料组件申报工作。

（六）受理审核。各村完成登记材料组件后，应统一分批报区国土分局正式受理。区国土分局收到申请材料后，应及时将相关信息录入不动产登记系统，并出具不动产受理通知书。经审核，认为需要补正申请材料的，应当一次性通知送件人在规定期限内补正；认为不符合登记条件的，应及时将登记材料退回送件人，并说明不予登记的理由。

（七）登记公告。 经审核，符合登记要求的，应当在登记事项记载于不动产登记簿前进行公告。公告内容应包括：申请人姓名、不动产坐落、面积、用途、权利类型、提出异议的期限、方式和受理机构。

　　（八）核发证书。经公告无异议或经区国土分局审查异议不成立的，应当将登记事项及时记载于不动产登记簿，打印制作不动产权证书。证书制作完毕后，应通知所在村凭不动产登记申请受理通知书统一领取证书后再发放给相应权利人。

（九）整理归档。农房确权登记发证结束，区国土分局应按规定将登记资料整理后归档保存和管理。

第二十五条　申请农房确权登记，应当提交下列资料：

1. 不动产登记申请书；
2. 申请人身份证复印件，如委托办理的，需提供授权委托书和委托代理人身份证复印件；
3. 申请人户口簿复印件；
4. 门牌号，申请登记的农房坐落应以民政部门确定的门牌编号为依据，无门牌编号的，应由村集体认可的以其他唯一性区位标志进行登记；
5. 已取得权属证书的，需提供土地使用权证和房屋所有权证（原件）；无权属证书的，提供土地权属来源资料；
6. 不动产权籍调查表、宗地图、房屋平面图、宗地界址点坐标等有关不动产界址、面积等材料；
7. 经镇政府（街道办事处）确认的，提供《鄞州区农村宅基地及房屋具结审核表》或《鄞州区农村宅基地及房屋确认意见书》；
8. 申请人《房屋符合居住条件承诺书》；
9. 其它必要资料。
10. **监督管理**

第二十六条　宅基地、集体建设用地使用权和房屋所有权首次登记，应当将权属调查成果在本集体组织范围内进行公示。

第二十七条　依法妥善处理农村违法宅基地问题，严禁利用农房确权登记工作将违法占用的宅基地和违法建筑合法化。

第二十八条　权利人采取提供虚假材料或者利用隐瞒、欺骗手段获取农房确认意见书的，一经发现，不予登记并依法予以查处。

第二十九条　有关工作人员不依法依规进行农房确权登记，为权利人提供虚假材料证明，引发纠纷、信访等造成严重后果的，严肃追究有关工作人员责任。

第三十条 不动产登记机构工作人员利用职权进行虚假登记，擅自修改农房确权登记事项，或者存在其他滥用职权、玩忽职守行为，情节严重的，依法给予处分；构成犯罪的，依法追究刑事责任。

第七章　 附则

第三十一条　本细则自发文之日起开始施行。

第三十二条　本细则实施前公布的有关农房确权登记规定与本细则不一致的，以本细则规定为准。

第三十三条　原为集体所有土地，后经批准确权为国有划拨或国有出让的个人住宅，按国有土地使用权及房屋所有权登记有关规定执行。

第三十四条　本实施细则由宁波市国土资源鄞州分局负责解释。