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

确权登记发证实施意见

（征求意见稿）

为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”），保障农民宅基地使用权和住房财产权，依据《土地管理法》、《不动产登记暂行条例》（国务院令第656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）、《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）和省、市有关农房确权登记相关规定和工作要求，结合本区实际，制定本实施意见。

1. 严格把握农房确权登记有关政策要求
2. 严格把握政策界线

1、合法部分的农村宅基地及房屋先予以确权登记。对违法占用宅基地或违反村镇规划的，按照“三改一拆”工作相关政策规定进行处理。对符合补办条件的，经处理（处罚）后允许补办审批手续。

2、农村村民一户只能拥有一处宅基地，合法取得的除外。

3、对乱占耕地建房、城镇居民非法购买的宅基地和房屋等，不得办理登记，不得通过登记将违法行为合法化。

4、农房确权登记以户为单位申请，户的认定原则上以公安部门户籍登记信息为准，持证人一般为户主，特殊情形的除外。

5、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。

6、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。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。

1. 严格确认权利主体

农村宅基地应依法确认给本农村集体经济组织成员，并符合“一户一宅”政策,但以下情况除外：

1. 已合法拥有一处宅基地的本农村集体经济组织成员、非本农村集体经济组织成员或城镇居民，因依法继承、分家析产取得宅基地上房屋的，不受“一户一宅”政策限制，可按规定确权登记。
2. 原为农村集体经济组织成员，因就学、兵役、婚姻、就业、服刑、进城落户等正常人口迁移成为非原农村集体经济组织成员的，其在原农村集体经济组织内经合法审批建造的宅基地及房屋，可申请不动产登记。
3. 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，在落实原宅基地处置政策后，可凭相关权属证明文件办理不动产登记。
4. 1982年《村镇建房用地管理条例》实施前，非农业户居民（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，可按实际用地面积予以确权登记。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。
5. 严格落实房地一体原则

1、按照先确地权、再确房权以及房地不可分离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”原则进行统一登记。

2、宅基地使用权人与房屋所有权人权利主体应当一致，不一致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。

1. 严格规范登记行为
2. 农房确权登记发证工作应当遵循“权属合法、界址清楚、面积准确”的原则，全面核实、调查农房权利归属、界址状况以及土地面积、房屋建筑面积，保证权籍调查成果真实准确。
3. 农村房屋房地一体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。
4. 非本农村集体经济组织成员按本意见规定可以登记的，应当在不动产登记簿和不动产权证书附记栏中注记相关信息。

二、妥善处理农房确权登记历史遗留问题

本着“尊重历史、保护权益、先地后房、分类处理”的原则，分阶段做好农房确权登记历史遗留问题的处理。

1. 农房宅基地及房屋确权登记

1、农房宅基地确权规则

（1）1982年2月13日《村镇建房用地管理条例》实施前，农民占用宅基地建房且至今未扩建或翻建的，可按现有实际使用面积确定宅基地使用权。

（2）1982年2月13日《村镇建房用地管理条例》实施起至1987年1月1日《中华人民共和国土地管理法》实施前，农民建房未经批准或超过批准面积占用宅基地的，若已按《中共中央国务院关于加强土地管理制止乱占耕地的通知》（中发〔1986〕7号）及当地政府有关规定处理的，可按实际使用面积确定宅基地使用权；若至今未处理的，可由本农村集体经济组织出具证明，参照当时的处理政策进行处理后，按实际使用面积确定宅基地使用权。

（3）1987年1月1日《中华人民共和国土地管理法》实施起至2009年12月31日，农民建房未经批准或超过批准面积占用宅基地，但建房者符合建房条件，且所占宅基地符合土地利用总体规划和村镇规划的，经本农村集体经济组织同意并公示无异议，在对规定面积标准内的未批部分进行处理（处罚）后，按土地利用现状补办用地审批手续，并按批准面积确定宅基地使用权。

（4）2010年1月1日起至2014年3月27日《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村建房难的意见》（浙政办发〔2014〕46号）下发之日前，农民建房未经批准或超过批准面积占用宅基地，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，且县（市、区）政府决定可以确定宅基地的，应经本农村集体经济组织同意并公示无异议，对当地规定面积标准内的未批部分进行处理（处罚）后，按违法占用前的地类补办用地审批手续，按批准面积确定宅基地使用权。

（5）2014年3月27日《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村建房难的意见》（浙政办发〔2014〕46号）下发后的违法占地建房，一律按现行政策处理。

2、农村宅基地上房屋确权规则

（1）1982年2月13日《村镇建房用地管理条例》实施前，农民占用宅基地建房且至今未扩建或翻建的，在按浙政办发〔2014〕73号文件规定确定宅基地使用权的基础上，对该宅基地上的房屋可按现有实际建筑面积确定房屋所有权。

（2）1982年2月13日《村镇建房用地管理条例》实施起至1993年11月1日《村庄和集镇规划建设管理条例》实施前，农民未经批准或超过批准面积占用宅基地建房的，且在1993年11月1日后未发生变化的，在按浙政办发〔2014〕73号文件规定确定宅基地使用权的基础上，根据已确定宅基地使用权范围内的房屋建筑面积确定房屋所有权；对超过已确定宅基地使用权范围的房屋建筑面积不予确定房屋所有权。

（3）1993年11月1日《村庄和集镇规划建设管理条例》实施起至2014年3月27日《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）出台前，农民未经批准或超过批准面积占用宅基地建房的，在按浙政办发〔2014〕73号文件规定确定宅基地使用权的基础上，对已确定宅基地使用权范围内的房屋，补办村镇规划审批手续后，按照村镇规划批准的建筑面积确定房屋所有权；对超过村镇规划批准的建筑面积以及超过已确定宅基地使用权范围的房屋建筑面积，不予确定房屋所有权。农民占用经依法批准的宅基地建房，但未办理村镇规划审批手续的，补办村镇规划审批手续后，按村镇规划批准的建筑面积确定房屋所有权。

（4）2014年3月27日浙政办发〔2014〕46号文件出台后，农民违法占用宅基地或违反村镇规划建房的，一律按现行政策处理。

（二）集体建设用地及房屋确权登记

1、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，经所在农村集体同意，报镇人民政府（街道办事处）审核后，依法确定使用单位集体建设用地使用权。

2、1987年《土地管理法》实施后，镇村公益事业和公共设施用地、镇企业用地和其他经依法批准用于非住宅建设的集体土地，经镇政府（街道办事处）审核，报区政府批准确定使用单位集体建设用地使用权。

3、对于没有权属来源的集体建设用地，应当查明土地历史使用情况和现状，认定属于合法使用的，经所在村同意，并公告无异议，经镇政府（街道办事处）审核，报区政府批准确定使用单位集体建设用地使用权。

4、在确定建设用地使用权基础上，符合规划、消防和房屋质量安全的集体建设用地上的房屋，可以申请房地一体登记。

三、农房确权登记发证工作流程

（一）农房确权登记发证工作按下列程序进行：

1、资料收集。农村房屋的权源资料收集工作由自然资源和规划分局牵头，镇政府（街道办事处）属地负责，各行政村具体组织；

2、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；

3、完善手续。符合经村、镇政府（街道办事处）两级确认后可确权登记的农村房屋，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2014年3月27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；

4、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；

5、组件申报。符合登记条件的农村房屋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；

6、受理审核。各村完成登记材料组件后，应统一分批报区自然资源和规划分局正式受理。区自然资源和规划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；

7、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；

8、核发证书。经公告无异议或经区自然资源和规划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；

9、整理归档。登记发证结束，区自然资源和规划分局应按规定将登记资料整理后归档保存和管理。

（二）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，申请登记的农村房屋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。

四、附则

本意见自2020年月日施行。本意见实施前公布的有关农村房屋确权登记规定与本意见不一致的，以本细则规定为准。