平顶山市卫东区人民政府

关于卫东区农村宅基地和集体建设用地确权

登记发证指导意见

各街道办事处，区政府各部门及相关单位：

根据《平顶山市人民政府办公室关于开展农村房屋不动产登记工作的通知》（平政办明电〔2018〕5号）及《平顶山市卫东区人民政府办公室关于印发<卫东区农村房屋不动产登记发证工作实施方案>的通知》（平卫政办〔2018〕17号）精神，农村房屋不动产登记工作已按要求全面开展，现已进入审核登记发证阶段。为加快卫东区农村房屋不动产登记工作，维护农民合法权益，促进农村社会秩序和谐稳定，推动权属审核及确权登记发证工作有序开展，依据区政府第80次常务会议纪要（〔2020〕19号），结合我区实际情况，制定如下意见：

一、适用范围

本意见适用于全区集体土地范围内的宅基地使用权、集体建设用地使用权及地上房屋所有权的确权登记发证。

二、总体原则

为加快构建权属清晰、权能完整的农村集体土地产权制度，切实保护农民合法财产权益，遵循“尊重历史、实事求是；一户一宅、房地一体；依法依规、便于操作”的原则，妥善处理历史遗留问题，开展确权登记发证工作。

 二、切实落实“一户一宅”规定

（一）建房主体必须属于本村农民集体成员。

（二）农村村民一户只能拥有一处合法批准的宅基地。

（三）符合当地政府分户建房规定而尚未分户的农村居民，其现有的宅基地没有超过分户建房用地合计面积标准的，可按现有宅基地面积确定宅基地使用权。

三、依法确定非本村农民集体成员合法取得的宅基地使用权

（一）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。

（二）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。

（三）非本农民集体成员的农民，因地质灾害防治、新农村建设（新型农村社区建设）、易地扶贫拆迁、移民安置等集中迁建，在符合土地利用总体规划等相关规划的前提下，经本农民集体大多数成员或村民代表同意并经有关部门批准异地建房的，可按规定确权登记发证。

（四）农村村民进城落户的，其原合法取得的宅基地使用权应依法予以确权登记。

四、宅基地面积标准的确定

（一）区政府已批准的宅基地，经所在街道办事处确认同意后，按照批文面积确认宅基地合法面积。（批准面积超过河南省实施《土地管理法》办法规定标准的另行处理)。

（二）其余符合登记条件的按照河南省实施《土地管理法》办法第五十三条第二款中“宅基地的面积按下列标准执行：（一）城镇郊区和人均耕地六百六十七平方米以下的平原地区，每户用地不得超过一百三十四平方米；（二）人均耕地六百六十七平方米以上的平原地区，每户用地不得超过一百六十七平方米”（三）山区、丘陵每户用地不得超过二百平方米，占用耕地的适用本款（一）（二）项的规定”进行登记。

五、对超面积宅基地按照不同历史阶段进行确权登记发证

（一）1982年《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，可以按现有实际使用面积进行确权登记。

（二）1982年《村镇建房用地管理条例》实施起至1987年《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。

（三）1987年《土地管理法》实施后，农村村民建房占用的宅基地，应按照批准面积填写使用权面积。实际占用面积超过批准面积的，可在证书“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。

六、对没有土地权属来源材料的宅基地、集体建设用地规范确权登记程序

对于无权属来源证明或权属来源证明不齐全的宅基地，在2009年12月31日第二次全国土地调查结束之前建成使用，并在第二次全国土地调查确定的村庄用地范围内，应当查明土地历史使用情况和现状；符合土地利用总体规划等相关规划的，由本农村集体经济组织（村委会）出具证明，对土地权利人、面积、四至范围、取得时间等进行确认，并公告30天。公告无异议的，经街道办事处审核后，报区政府审定，确定宅基地使用权。

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天无异议的，经街道办事处审核后，报区政府批准，确定集体建设用地使用权。

 八、不予确权登记的情形

有下列情形之一的，只调查不予确权发证：

1.用地套合第二次土地利用现状调查成果，属于非建设用地的；

2.已异地安置或批准新建的原有房屋和宅基地；

3.权属来源不清楚或权属争议尚未处理结束的；

4.家庭成员不满十八岁使用宅基地的；

5.土地违法违规行为尚未处理或正在处理的（符合相关政策的另行处理）；

6.空闲或房屋坍塌、拆除两年以上未恢复使用的宅基地；

7.已批划宅基地未进行建设的；

8.非法买卖的（含城镇居民非法购买宅基地建房的）；

9.属小产权房的；

10.一户多宅的；

11.法律法规、政策规定的其他不予确权登记的情形。

九、认定方法

按照尊重历史、面对现状、实事求是、解决问题、便民利民的原则，农村房屋不动产登记在遵循《不动产登记暂行条例实施细则》规定的同时，按以下认定方法处理工作中的具体问题：

**（一）村、组认定的内容**

充分发挥基层组织自治作用，村、组先行把关确认，如实填报《平顶山市卫东区农村房屋不动产调查结果认定表》，对宅基地权利人、房屋建筑年份、是否符合“一户一宅”、权利人取得宅基地的来源、家庭户籍情况、是否存在纠纷、是否属于合法批划宅基地、是否经过处理等历史遗留问题等予以认定。

（1）家庭成员达到法定年龄，已经分户建有住宅，符合相关规划的，采用“4+2”工作法公示后无人提出异议的，应予以认定。

（2）对已拥有一处宅基地的本农民集体的成员、非本农民集体的成员或城镇居民，因继承房屋占用农村宅基地的，应予以认定。

（3）一处宅基地只能由一人申请登记（原申请批划权利人），但两人或两人以上共同继承房屋的除外。

（4）其他应当由村组认定的情形。

**（二）街道办事处认定的内容**

街道办事处对村、组认定的宅基地合法性进行审查并出具审核意见。

**（三）国土部门认定的内容**

国土部门套合第二次土地利用现状调查成果，对宅基地地类性质予以认定。

**（四）农业农村部门认定的内容**

 农业农村部门负责完善各行政村宅基地用地标准，并对宅基地的合法性出具审核意见。

十、确权登记程序

**（一）审核。**由村集体召集村委、组长、村民代表共同审核填报《平顶山市卫东区农村房屋不动产调查结果认定表》，街道办事处、农业农村和国土部门根据各自职能对权属及合法性进行审核。

**（二）公示。**由国土部门在所在村的政务公开栏等显要位置对审核结果进行公示，公示期为15个工作日。

**（三）上报。**公示期满，对符合发证条件的，由国土部门行文上报区政府进行确认。

**（四）报送。**经区政府确认后，由国土部门对符合发证条件的宗地信息和资料进行整理，报送市不动产登记机构审核。

**（五）发证。**经不动产登记机构审核符合发证条件的，且公告无异议的，予以发证。

十一、相关要求

**（一）强化组织领导。**各带村街道办事处要对农村宅基地及住房历史遗留问题处理和确权登记发证工作总负责，加强组织领导和工作协调，组织村集体查明历史使用情况、村民身份确认等工作，组织基层司法所做好确权登记工作中的纠纷调解工作；相关街道办事处、农业农村和国土部门共同做好审核工作。

**（二）严格规范操作。**本次登记发证工作涉及面广、政策性强，要坚持政策导向，按照确权登记程序要求，开展确权登记工作，切实保证权属调查真实、准确。

**（三）严肃追究责任。**当事人提供虚假材料的，一经发现，不予登记并对当事人及提供虚假材料证明的有关人员依法追究法律责任。对不依法依规进行农房确权登记发证工作或登记发证不规范造成严重后果的，严肃追究有关人员责任。

 2021年3月 日