

渠府办〔2021〕49号

渠县人民政府办公室  
关于印发《渠县房地一体农村宅基地和集体建设  
用地确权登记工作有关问题处理方案》的通知

各乡镇人民政府、街道办事处，县级各部门（单位）：

《渠县房地一体农村宅基地和集体建设用地确权登记工作有关问题处理方案》已经第十八届人民政府第89常务会审定通过，现印发你们，请认真遵照执行。

渠县人民政府办公室

2021年4月18日

# 渠县房地一体农村宅基地和集体建设用地 确权登记工作有关问题处理方案

为进一步规范我县农村宅基地管理，推进农村“房地一体”确权登记颁证工作，根据《中华人民共和国物权法》《中华人民共和国土地管理法》《四川省〈中华人民共和国土地管理法〉实施办法》《不动产登记暂行条例》《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）、《自然资源确权登记局关于进一步做好农村不动产确权登记工作的通知》（自然资登记函〔2019〕6号）、《四川省国土资源厅关于进一步推进农村房地一体和集体建设用地确权登记工作的通知》（川国土资发〔2018〕44号）、《四川省自然资源厅办公室关于印发〈四川省农村不动产确权登记颁证工作实施方案〉的通知》（川自然资办发〔2019〕33号）、四川省人民政府令第319号《四川省农村住房建设管理办法》等法律法规和政策规定，特制定我县房地一体农村宅基地和集体建设用地确权登记工作有关问题处理方案。

## 一、基本原则

### （一）身份合法、自愿申请原则

以“农户自愿申请、权属来源合法、面积量算准确、产权清晰无争议”为前提，农村宅基地权利人原则上为本集体经济组织成员或本村村民，且符合宅基地申请条件。非本集体经济组织成

员但经依法批准使用宅基地建房，或因继承（遗赠）取得农村宅基地使用权及房屋可申请确权登记。

申请可由户主代家庭成员提出，以户为单位进行登记，家庭成员为该宅基地（使用权）和房屋（所有权）的共同共有人。

### （二）“一户一宅、面积法定”原则

根据《四川省〈中华人民共和国土地管理法〉实施办法》第五十二条：农村村民一户只能拥有一处不超过规定面积标准的宅基地，宅基地面积标准为每人 20 至 30 平方米；3 人以下的户按 3 人计算，4 人的户按 4 人计算，5 人以上的户按 5 人计算，扩建住宅所占的土地面积应当连同原宅基地面积一并计算。新建住宅全部使用农用地以外的土地的，用地面积可以适当增加，增加部分每户最多不得超过 30 平方米。因继承或受遗赠形成的“一户多宅”除外。

### （三）“三级确认”原则

户主对登记权利人（全部共有人）、户籍人口数、占地面积、建筑面积、层数、建成年代、合法用地面积以及合法建筑面积等情况如实提出申请，交由农村村民小组、村委会、乡镇政府（街道办）进行“三级确认”，填制“渠县房地一体农村宅基地和集体建设用地确权登记审核表”，确认的结果作为不动产登记的依据。

## 二、登记范围和要求

本方案适用于渠县域内的农村宅基地、集体建设用地及房屋产权登记，渠县农村房地一体和集体建设用地确权登记颁证工作

以乡（镇）或村为单位，严格落实村民一户只能拥有一处宅基地及房屋的法律规定，按照《中华人民共和国土地管理法》《中华人民共和国物权法》《不动产登记暂行条例》《不动产登记暂行条例实施细则》《村庄和集镇规划建设管理条例》等法律法规，以及省、市深化农村产权制度改革的要求，收集农户、宗地相关资料，开展地籍调查、房屋产权调查，对符合登记条件的，颁发《不动产权证书》。

经依法批准用于修建房屋的宅基地以及建设的房屋，不同历史时期颁发的《集体土地使用权证书》、用地批文等作为土地权属来源证明材料进行确权登记。不同历史时期颁发的房屋产权证书，规划行政主管部门出具的建设规划手续、证明等可作为房屋所有权确权登记依据。

申请所有权登记的房屋必须是具有永久性屋盖、有围护结构且结构牢固、自然层高 $\geq 2.2$ 米的永久性建筑。

### 三、相关情况的处理意见

#### （一）关于宅基地使用权的取得

1. 有用地批文的，以批文为准。

2. 对于没有权属来源证明的宅基地，应当查明土地历史使用情况和现状，由所在农民集体或村委会对宅基地使用权人、面积、坐落、四至范围等进行确认后，公告30天无异议，并出具证明，经乡镇人民政府（街道办）审核，属于合法使用的，按规定补办有关手续后依法确权登记。

## （二）关于房屋所有权的取得

1.已取得宅基地使用权和相关部门规划许可。

2.合法宅基地上房屋没有符合规划或建设相关材料的，地方已出台相关规定，按其规定办理。未出台相关规定，按以下规定办理：

(1)位于原城镇规划区内的，出具规划意见后办理登记。

(2)位于原城镇规划区外且在《城乡规划法》实施前建设的，在办理登记时可不提交符合规划或建设的相关材料；在《城乡规划法》实施后建设的，由村委会公告 15 天无异议，经乡镇人民政府（街道办）审核后，按照审核结果办理登记。

## （三）依法处置“一户多宅”问题

1.农村村民原则上只能拥有一处符合规定面积标准的宅基地。已拥有一处宅基地的本集体经济组织成员、非本集体经济组织成员的农村或城镇居民，因继承房屋使用农村宅基地的，可按规定确权登记发证，在产权证书记事栏上备注“该权利人为本集体经济组织原成员住宅的合法继承人”。除继承外，对于一户多宅的，只对一处宅基地进行审批和确权登记发证，其余的只进行调查统计，不予确权登记发证。

2.符合分户建房条件未分户，但未经批准另建房分开居住，其新建房屋占用宅基地符合相关规定，村委会出具证明材料并公告无异议，附分家协议，按规定补办有关手续后依法确权登记；未分开居住其实际使用的宅基地没有超过分户的建房用地合计

面积标准，依法按实际面积确权登记。

(四) 分阶段对超面积的宅基地、房屋进行确权登记

### 1. 宅基地超占面积处理办法

经过批准建房占用宅基地的，按照批准面积予以确权登记，未履行批准手续建房占用宅基地的，按以下规定处理：

(1) 1982年《村镇建房用地管理条例》实施前，农民集体成员建房占用的宅基地，范围在《村镇建房用地管理条例》实施后至今未扩大的，按实际使用面积予以确权登记。

(2) 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，农民集体成员建房占用的宅基地，超过规定面积标准的，超过面积按国家和地方有关规定处理的结果予以确权登记。

(3) 1987年《中华人民共和国土地管理法》实施后，农民集体成员建房占用的宅基地，符合规划但超过规定面积标准的，在补办相关用地手续后，依去对标准面积予以确权登记，超占面积在登记簿和权属证书附记栏中注明。

(4) 历史上接受转让、赠与房屋占用的宅基地超过当地规定面积标准的，按照转让、赠与行为发生时对宅基地超面积标准的政策规定，依法确权，予以登记。

### 2. 房屋超建筑面积处理办法

(1) 未超批准建筑面积的房屋，按实际建成的房屋予以确权登记；超批准建筑面积的房屋，按批准的建筑面积予以确权登记。

(2)未按相关规定批准建筑面积的房屋，按以下规定予以确权登记：

2层及以下的房屋，按实际建成的房屋予以确权登记，但其用地面积应符合《四川省〈中华人民共和国土地管理法〉实施办法》第五十二条的规定，

3层以上(含3层)、建筑面积300平方米及以上或者跨度6米及以上的房屋，需按四川省人民政府令第319号第十八条“村民新建、改建住宅应当委托建筑施工企业、劳务分包企业承担施工，并向乡(镇)人民政府申报，纳入工程质量监督”的要求，提交相关资料予以确权登记。未能提交相关资料，需填写《自建安全承诺书》，由乡镇政府(街道办)、村、社盖章确认，按2层房屋予以确权登记，但其用地面积应符合《四川省〈中华人民共和国土地管理法〉实施办法》第五十二条的规定。

(五)依法确定非本集体经济组织成员合法取得的宅基地使用权

非本集体经济组织成员因新农村建设、移民搬迁、易地扶贫搬迁、拆迁安置、自然灾害避险搬迁、增减挂钩项目等按照政府统一规划和批准使用宅基地的，在退出原宅基地并注销登记后(附迁出、迁入证明)，依法确定新建房屋占用的宅基地使用权。

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。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，在产权证书记事栏上备注“该权利人为非本农村集体经济组织成员”。

（六）依法维护农村妇女和进城落户农民的宅基地权益

农村妇女作为家庭成员，其宅基地权益应记载到不动产登记簿及权属证书上。农村妇女因婚嫁离开原农民集体，取得新家庭宅基地使用权的，应依法予以确权登记，同时注销其原宅基地使用权。

农民进城落户后，其原合法取得的宅基地使用权应予以确权登记，在产权证书记事栏上备注“该权利人为非本农村集体经济组织成员”。

（七）关于如何确定集体建设用地使用权的问题

村委会办公室、医疗教育卫生等公益事业和公共设施用地、乡镇企业用地及其他经依法批准用于非住宅建设的集体土地，应当依法进行确权登记发证，确认集体建设用地使用权。

分阶段依法确定集体建设用地使用权。

1987年《土地管理法》实施前，使用集体土地兴办乡（镇）村公益事业和公共设施，经所在乡（镇）人民政府审核后，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，经所在农民集体同意，报乡（镇）人民政府审核后，依法确定使用单位集体建设用地使用权。1987年《土地管理法》实施后，乡（镇）村公益事业和公共设施用地、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，应当依据合法批准文件，确定使用单位集体建设用地使用权。对于没有权属来源证明的集体建设用地，应查明土地历史使用情况和现状，认定合法使用的，由村委会出具证明并公告30个工作日无异议的，经乡（镇）人民政府审核，报县级人民政府审批，确权登记发证。

#### 四、不予登记的情形

结合房地一体确权登记工作，全面加强我县土地登记规范化建设，严格按照法律法规和政策规定开展房地一体确权登记工作，农村宅基地及房屋有下列情形之一的，不得登记发证：

- （一）土地权属争议未解决的；
- （二）土地违法行为未处理或正在处理的；
- （三）以兴办乡镇村公共设施、公益事业和乡镇村企业为名，非法占用（租用）农村集体土地进行非农建设的；
- （四）“以租代征”使用农民集体土地进行非农建设的；
- （五）对于借户籍管理制度改革或者擅自通过“村改居”等方式非经法定征收程序将农民集体所有土地转为国有土地的；
- （六）明确定性为“小产权房”的；
- （七）城镇居民在农村购买和建造住宅申请宅基地使用权登

记的；

(八)易地重建的，原房未签订拆迁旧协议的，新建宅基地暂不登记发证；

(九)除继承外，一户村民拥有一处以上的宅基地且合计面积超过县政府面积标准的部分；

(十)法律法规规定的其他不予登记的情形。

**信息公开选项：主动公开**

抄送：县委办公室，人大常委会办公室，县政协办公室，县纪委监委，县法院，县检察院，县人武部。

渠县人民政府办公室

2021年4月18日印