

ZFFD-2021-004

**大竹县人民政府办公室**  
**关于印发大竹县房地一体农村宅基地和集体建设**  
**用地确权登记有关问题的指导意见的通知**

竹府办〔2021〕20号

各乡镇人民政府、街道办事处，县级各部门：

经县政府同意，现将《大竹县房地一体农村宅基地和集体建设用地确权登记有关问题的指导意见》印发你们，请认真组织实施。

大竹县人民政府办公室

2021年5月8日

# 大竹县房地一体农村宅基地和集体建设用地 确权登记有关问题的指导意见

为进一步规范我县农村宅基地的管理，推进“房地一体”确权登记发证工作，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》《确定土地所有权和使用权的若干规定》和原国土资源部《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）和原四川省国土资源厅《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）等法律法规规定，现就我县房地一体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有关问题提出如下指导意见。

## 一、之前依法颁发的土地证和房产证是否继续有效问题

按“不变不换”原则，之前依法颁发的土地使用证、房产证等继续有效，不重新登记。不动产统一登记实施后已经组织完成房地一体权籍调查的，可以换发房地一体的不动产权证书。对于宅基地已登记、农房没有登记，群众有换发不动产权证意愿的，申请人可提交农房补充调查信息，向登记机构申请办理不动产登记。

## 二、确权中“户”是如何规定问题

农村宅基地及房屋申请登记时，按照“户”进行登记，户内所

有家庭成员都在“不动产权利人”一栏进行登记。集体建设用地及房屋申请登记时，由权利主体申请登记。

### **三、每户面积是如何规定问题**

按照《四川省〈中华人民共和国土地管理法〉实施办法》第五十二条：农村村民享有的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。

### **四、符合分户建房条件又未分户的如何登记问题**

符合当地分户建房条件未分户，但未经批准另行建房分开居住的，其新建房屋占用的宅基地符合相关规划，经本农民集体同意并公告无异议的，可按规定补办有关用地手续后，依法予以确权登记；未分开居住，其实际使用的宅基地没有超过分户后建房用地合计面积标准的，依法按实际使用面积确权登记。

### **五、农村村民一户可以有几处宅基地问题**

农村村民一户只能拥有一处宅基地，其宅基地面积不得超过规定标准。因此，在开展农村“房地一体”确权登记时，必须坚持“一户一宅”原则，对于一户多宅的只对一处合法宅基地进行确权登记发证，因继承或生效的法律文书取得房屋而占有宅基地的除外。

### **六、非本集体经济组织成员的宅基地能否登记问题**

（一）城镇居民因继承或生效的法律文书取得房屋所有权而

取得农村宅基地使用权的可以登记，应注明该权利人为本农民集体原成员住宅的合法继承人。

（二）非本农民集体成员因扶贫搬迁、地质灾害防治、新农村建设、移民安置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，依法确定新建房屋占用的宅基地使用权。

（三）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。

（四）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。

## 七、家中无人如何指界问题

户主在家的由户主指界；户主不在家的由具有完全民事行为能力的家庭成员代申请和指界确认后予以确权登记；全家人都不

在家的，由村组电话征求意见或书面委托（邮寄）予以申请，电话征求意见的应做好电话记录，并由具体经办人签字确认；确系无法联系的由组长、村民代表和一名村干部共同组织指界确权小组，代农户申请指界，但只作不动产测绘、权籍调查和初审，待当事人确认无误后再进行确权登记；对权属权籍调查中相邻权利人拒不到场指界或指界后不签字的，可按有关规定予以确权。

#### **八、登记中宅基地权属界线如何确定问题**

有相关部门批准文件的以文件为准；无批准文件的，有房屋滴水界线的以滴水为界，无房屋滴水的以墙（柱）外边界线为界；附属设施（厨房、厕所、院坝）等可调查为集体建设用地。

#### **九、没有土地权属来源材料的宅基地如何确权登记问题**

对于没有权属来源材料的宅基地，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 天无异议或异议不成立的，由所在农民集体经济组织或村委会证明，经乡镇人民政府审核批准，属于合法使用的，予以确权登记。

#### **十、符合宅基地申请条件的如何补办审批手续问题**

对于权利人符合宅基地申请条件而无审批手续或审批手续不全的宅基地和房屋，由权利人申请，村民小组确认，村委会初审，乡镇人民政府审核，以“三级确认”方式解决符合宅基地及建房申请条件但无用地和建房手续或手续不齐的问题。经“三级确认”出具的审核表可作为农村宅基地、集体建设用地及房屋所有权的权

属来源材料。

### **十一、除宅基地外还有哪些集体建设用地可进行确权登记问题**

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。

### **十二、没有土地权属来源材料的集体建设用地如何确权登记问题**

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 天无异议或异议不成立，经乡镇人民政府审核，报县级人民政府批准，予以确权登记。

### **十三、关于暂缓办理、不予办理土地确权登记的情况**

（一）城镇规划区内土地已统征、撤销村组建制的不纳入本次登记范围。

（二）不符合土地利用总体规划或村镇建设规划的不予确权登记。

（三）“以租代征”使用农民集体土地进行非农业建设的。

（四）以兴办乡（镇）村企业和公共设施、公益事业为名，非法占用（租用）集体土地进行非农建设的不予确权登记。

（五）对城镇居民在农村购买和违法建房申请宅基地使用权登记的，不予确权登记。

（六）房屋已坍塌、拆除的，已经县住建局或乡镇人民政府认定为不能满足安全居住的危房，不予确权登记。

（七）除继承、受遗赠外，农民集体成员一户拥有一宗以上宅基地且合计面积超过省、市政府规定面积标准的，不予确权登记。

（八）农村村民出售、出租住房后再建房的，不予确权登记。

（九）土地权属有争议或地上建筑物权属不清的，暂缓办理确权登记。

（十）土地违法违规行为未处理或正在处理的，暂缓办理确权登记。

（十一）城市规划区或纳入重大项目征地拆迁范围内的，暂缓办理确权登记。

（十二）法律法规规定的其他不予登记的情形。

对乱占耕地建房、违反生态保护红线管控要求建房、城镇居民非法购买宅基地、小产权房等不得办理登记，不得通过登记将违法用地合法化。

#### **十四、申请登记需提交的材料**

申请人身份证明；不动产权属证书或者有批准权的人民政府批准用地文件等权属来源材料、房屋或建设工程符合规划或建设的相关材料；若无以上材料的提供“三级确认”审批表；权籍调查表、宗地图、房屋平面图以及宗地界址点坐标等有关不动产界址、面积等材料；其他必要材料。

#### **十五、继承取得的房屋是否需要公证问题**

因继承、受遗赠取得不动产的需由全部合法的继承人共同到县不动产登记中心申请，除提供权属来源材料外还应当提交死亡

证明材料、与被继承人的亲属关系材料、遗嘱或者全部法定继承人关于不动产分配的协议等，也可以提交经公证的材料或者生效的法律文书。为减轻农民负担，对不能提交公证材料或全部继承人不能共同到不动产登记中心现场申请的，可由全部合法继承人在村、组干部的见证下达成不动产分配协议并在村、组进行公示。

#### **十六、分家析产等情况需提交的资料问题**

分家析产的需提供全体家庭成员达成的分家析产协议或材料，并在村、组进行公示。

#### **十七、集体经济组织内部成员转让需提交的资料问题**

集体经济组织内部成员转让、互换房屋的，提交转让、互换协议书。同时，还应提交本农村集体经济组织同意转移以及双方为本集体经济组织成员的材料，并在村、组进行公示。

#### **十八、本《指导意见》自公布之日起施行，有效期5年。**