



郴政办发〔2020〕25号 郴州市人民政府办公室关于加快推进农村宅基地和集体建设用地房地一体确权登记工作的指导意见

索引号：763261399/2020-3161846

文号：郴政办发〔2020〕25号

统一登记号：CZCR-2020-01024

公开方式：主动公开

公开范围：面向社会

信息时效期：2025-05-14

签署日期：

登记日期：2020-05-22

所属机构：

所属主题：

发文日期：2020-05-14

公开责任部门：郴州市自然资源和规划局

郴政办发〔2020〕25号

郴州市人民政府办公室

关于加快推进农村宅基地和集体建设用地房地一体确权登记工作的指导意见

各县市区人民政府，市政府各工作部门，中省驻郴各单位：

根据《土地管理法》《不动产登记暂行条例》及其实施细则、《湖南省农村住房建设管理办法》（湖南省人民政府令 第299号）等法律法规和政策的有关规定，经市人民政府同意，现就推进全市农村宅基地和集体建设用地房地一体确权登记提出以下指导意见：

一、明确确权登记范围

全市集体土地范围内未登记的农村宅基地和集体建设用地以及地上房屋所有权，属于本次确权登记范围。对于宅基地已登记、地上房屋没有登记，权利人有换发不动产权证书意愿的，可以申请办理不动产登记。杂房、厕所和庭院晒坪用地的范围做好全貌调查，按有关规定适时登记。

已纳入城市规划区并成片征拆范围的，各县市区根据实际情况可以不列入本次确权登记范围。

二、严格规范确权登记主体

（一）宅基地使用权及地上房屋所有权确权登记。宅基地使用权及地上房屋所有权确权登记主体为本集体经济组织成员。但有下列情形之一的非本集体经济组织成员，可以按规定申请确权登记，同时在不动产登记簿和不动产权利证书附记栏注明取得方式：

- 1.非本集体经济组织成员或城镇居民依法继承房屋和分家析产取得房屋所有权的；
- 2.原集体经济组织成员因升学、服兵役、进城就业等原因转为城镇居民，其已合法取得的宅基地或房屋所有权的；
- 3.因地质灾害防治、新农村建设、移民安置、易地扶贫搬迁等政策要求，经相关人民政府批准异地建房的；
- 4.非农业户口居民（含华侨）在1999年1月1日《土地管理法》修订实施前合法取得的宅基地；或因合法取得房屋而占用宅基地且房屋产权没有变化，经该农民集体出具证明并公告无异议的。

（二）集体建设用地使用权及地上房屋所有权确权登记。凡合法使用集体建设用地的，将集体建设用地使用权及地上

房屋依法确权登记给使用集体土地的权利主体：

- 1.使用集体土地用于兴办乡（镇）、村医疗卫生、教育等公益事业和村委会办公室等公共设施的。
- 2.集体经济组织依法使用集体土地或以土地使用权入股、联营等方式与其他单位共同兴办企业的。
- 3.依法使用集体土地建设的非营利性养老设施和旅游基础设施的。
- 4.新《土地管理法》施行后，通过集体土地所有者出让、出租等方式取得集体经营性建设用地的。

对在合法集体建设用地上建设的房屋，无法提供有关建筑物符合规划、已竣工证明材料的，由集体建设用地使用权人做出已竣工的承诺，作为已竣工的证明材料，可先确权登记集体建设用地使用权，并在附记栏中注明有关房屋建设情况；经县市区自然资源、住房和城乡建设主管部门审查并出具符合规划、质量合格和消防安全证明后，再进行房地一体确权登记。

三、明确确权登记面积标准

宅基地确权登记应严格落实“一户一宅”及面积标准要求。“一户一宅”是指具有本组常住户口的集体经济组织成员资格家庭或达到法定婚龄具备分户建房条件的集体经济组织成员，可以拥有或者申请一处符合面积标准的住宅及其生活附属设施的宅基地。“面积标准”是指确权登记面积不超过省土地管理相关法规规定的“一户”集体经济组织成员使用宅基地的最大面积，即：“使用荒山荒地不超过210平方米，使用耕地不超过130平方米，使用村内空闲地和其他土地不超过180平方米”。

（一）依法依规妥善处理“一户多宅”的确权登记问题

1.因继承房屋或通过生效的法律文书取得房屋而占用宅基地的，可按规定予以确权登记。

2.1999年1月1日《土地管理法》修订实施前，农村集体经济组织成员已经合法取得的一处以上宅基地，且合计面积未超过面积标准的，可按规定予以确权登记。超过面积标准，符合当地分户建房条件的，可按分户后的“一户一宅”及面积标准予以确权登记。

3.1999年1月1日《土地管理法》修订实施后至2020年1月1日新《土地管理法》实施前，农村集体经济组织成员的“一户多宅”问题，符合当地分户建房条件的，经村民小组和村委会审查并报乡镇（街道）审核确认后，可按分户后的“一户一宅”及面积标准予以确权登记。分户后仍超过面积标准的部分不予确权登记。暂不符合当地分户建房条件的，只按规定确权登记一处符合面积标准的宅基地。待具备分户条件后，再依法按规定确权登记。

4.2020年1月1日新《土地管理法》实施后，农村集体经济组织成员的“一户多宅”问题，必须按现行法律法规和政策规定依法处理后，只确权登记一处依法取得的宅基地。

（二）分阶段妥善处理超面积标准问题

1.1987年5月17日《湖南省土地管理实施办法》实施前，农村集体经济组织成员取得的宅基地且至今未扩大的，按实际使用面积予以确权登记。

2.1987年5月17日《湖南省土地管理实施办法》实施后至2020年1月1日新《土地管理法》实施前，农村集体经济组织成员超过批准面积但未超过面积标准的，经村民小组和村委会审查，报乡镇（街道）依法审核确认后，可按实际使用面积予以确权登记。超过面积标准的，超面积标准部分不予登记，同时，在不动产登记簿和不动产权利证书附记栏注明：待以后现有房屋拆迁、改建或翻建时，按“一户一宅”以及面积标准，重新确权登记。

3.2020年1月1日新《土地管理法》实施后，农村集体经济组织成员宅基地超面积的，必须按现行法律法规和政策规定依法处理后，按规定只确权登记依法取得的宅基地。

四、依法妥善处理权属来源问题

（一）宅基地使用权及地上房屋所有权确认

1.1999年1月1日《土地管理法》修订实施前，没有土地、房屋权属来源资料的宅基地。由村民小组根据权籍调查资

料，组织对宅基地使用权人、面积、四至范围、建房时间、房屋建筑面积等进行复核，公告30天无异议后，以村民小组为单位，按批次报村委会和乡镇（街道）依法审核确认。1999年1月1日《土地管理法》修订实施后的，还必须符合相关规划和“一户一宅”及面积标准的相关规定，且不涉及违法占用基本农田。

2.宅基地及地上房屋流转或转移的确权登记。农村宅基地可在本集体经济组织内部符合建房条件的成员之间流转。宅基地上房屋分割或分家析产、赠与的，由家庭成员协商一致并签署相关财产分割或分家析产、赠与协议，经村民小组审核后，按照房屋分割或分家析产、赠与协议，依法办理房地一体确权登记。继承地上房屋的，应当由村民小组组织全部法定继承人签订房屋继承协议书，经乡镇（街道）核实后，依法办理房地一体确权登记。

3.对合法取得宅基地但房屋没有规划手续，在2012年8月10日《湖南省村镇规划管理暂行办法》（湘政办发〔2012〕80号）实施前的，可不提供房屋符合规划和建设的相关材料。《湖南省村镇规划管理暂行办法》实施后的，应符合相关规划要求，并由乡镇（街道）出具验收合格意见后予以确权登记。其中，位于城市规划区范围内的，由乡镇（街道）出具验收合格意见，并报县市区人民政府审核确认。

（二）集体建设用地使用权属确认

1.对于没有（或者缺少）土地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，用地行为发生在1987年5月17日《湖南省土地管理实施办法》实施前，且迄今未与被征收的农村集体经济组织发生补偿安置等问题纠纷的，依法予以确权登记。

2.用地行为发生在1987年5月17日《湖南省土地管理实施办法》实施后至1999年1月1日《土地管理法》修订实施前，且迄今未与被征收的农村集体经济组织发生补偿安置等问题纠纷，经所在农村集体同意并公告30天无异议后，经乡镇（街道）审核，报县市区人民政府审核确认后，予以确权登记。

3.1999年1月1日《土地管理法》修订实施后至2020年1月1日新《土地管理法》实施前，根据县级以上人民政府批准文件确定集体建设用地使用权。违法占用集体土地建设的，由县市区自然资源主管部门出具符合相关规划审核意见，依法补办建设用地批准手续后，再进行确权登记。

4.2020年1月1日新《土地管理法》实施后，必须严格按照县级以上人民政府批准建设的面积和范围进行确权登记。涉及违法占地的，一律按现行政策处理到位后，再进行确权登记。

五、其他确权登记问题的处理

（一）对于符合农村一二三产业融合发展要求的农村宅基地混合用途，但符合“一户一宅”的，原则上按宅基地用途认定。

（二）公路建筑控制区范围（高速公路不少于30米、国道不少于20米、省道不少于15米、县道不少于10米、乡道不少于5米）内的宅基地，原则上不予确权登记，但在公路修建前或者经公路主管部门审查并已取得相关人民政府批准的宅基地除外。公路修建后，在公路建筑控制区范围内改建或翻建的宅基地，经县级以上公路主管部门审查确认后，予以确权登记。

六、不予和暂缓确权登记的情形

（一）不予确权登记的情形

- 1.违法占用基本农田的；
- 2.农村集体经济组织非法改变用途出让或出租农村集体土地进行非农业建设的；
- 3.城镇居民在农村购置宅基地或属于“小产权房”的；
- 4.已异地安置或批准新建，需要拆除的原宅；
- 5.土地、房屋权利已被依法征收或收回的；

6.空闲或房屋坍塌、拆除两年以上未恢复使用的宅基地；

7.法律、法规规定的不予登记的其他情形。

（二）暂缓确权登记的情形

1.不动产权属争议尚未解决的；

2.违法违规行为尚未处理或者正在处理的；

3.法律、法规规定暂缓登记的其他事项。

七、规范登记程序

（一）申请。以村民小组为单位，由受托人收集本组所有确权登记申请资料，按批次到乡镇（街道）不动产登记所集中申请登记。

（二）审核。不动产登记机构对权属、面积、界址进行审核。

（三）公告。对符合登记要求的土地、房屋权属情况，在登记机构门户网站或村组发布公告，公告期为15个工作日。具备条件的地区，可将权籍调查结果与拟确权登记结果一并公示或公告。

（四）登簿。经审核符合登记条件且公告无异议或异议不成立的，将登记事项记载于登记簿。

（五）发证。不动产登记机构根据不动产登记簿，如实、准确填写并核发不动产权证书，由受托人统一领取。具备条件的地区，经农村集体经济组织成员同意，可签发电子证照。

八、确权登记的申请资料

（一）不动产登记申请书。

（二）单位或个人身份证明、户籍资料（含户籍成员）。

（三）相关人民政府批准用地材料或乡镇（街道）审核确认证明。

（四）房屋符合规划或建设的相关材料（2012年8月10日以前建设的可不提供）或乡镇（街道）验收合格意见。

（五）不动产权籍调查表、宗地图、房屋平面图等材料。

（六）公告张贴照片及现场查看记录。

（七）法律法规和政策规定的其它材料。

本指导意见由市自然资源和规划局负责解释，自发布之日起施行。

附件：1.郴州市农村宅基地房地一体确权登记审核确认表

2.郴州市集体建设用地使用权确权登记审核确认表

□□□□

郴州市人民政府办公室

2020年5月14日

文档附件：

郴政办发〔2020〕25号.doc

扫一扫在手机打开当前页





[网站地图](#) | [网站帮助](#) | [联系我们](#)

主办单位：郴州市人民政府办公室

联系电话：0735-2368507

湘公网安备：43100202000023号

承办单位：郴州市政务服务中心

备案/许可证编号：湘ICP备13003667号

网站标识码：4310000046

