如皋市农村宅基地和房屋确权登记历史遗留问题的处理意见（试行）

（征求意见稿）

按照《中共江苏省委江苏省人民政府关于抓好“三农”领域重点工作确保如期实现高水平全面小康的意见》（苏发〔2020〕1号）文件精神和南通市统一部署，为加快推进全市农村宅基地及房屋不动产登记颁证工作，本着“尊重历史、注重现实、依法依规”的原则，依据《中华人民共和国土地管理法》《不动产登记暂行条例》《江苏省土地管理条例》《江苏省不动产登记条例》及《如皋市农村房地一体不动产登记颁证实施方案》（皋政办发〔2020〕103号）等法律、法规和规范性文件的规定。就处理全市农村宅基地及房屋不动产登记工作相关历史遗留问题拟定如下意见：

一、确权登记的必备条件

农村宅基地及房屋登记必须同时具备以下条件：

1.一户一宅，因继承取得房屋形成的“一户多宅”除外。

2.建房时为本集体经济组织成员且符合宅基地申请条件，或虽非本集体经济组织成员，但有合法权属来源或经逐级确认的房屋。

二、不予确认的情形

农村宅基地及房屋有下列情形之一的，不予确认：

1.除继承外，一户超过一宅的第二处及以上的宅基地及地上房屋，当事人申请登记的。

2.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、小产权房的。

3.宅基地使用权、房屋权属有争议的。

4.属于临时性建筑的房屋。

5.出卖、出租、赠与住宅或因征收、搬迁等原因已享受搬迁安置政策后再次建房的。

6.法律、法规、规章、规范性文件等规定的其他不予确认的情形。

三、登记对象和范围

(一)申请登记的权利主体的界定

1.宅基地使用权和房屋所有权以户为单位登记，由户主或者家庭成员共同确定的登记人申请登记，家庭成员作为不动产共有人，记载在不动产登记簿中，不动产权证书附记栏中备注共有性质和共有人。

2.因继承取得房屋所有权的，可以作为申请登记的权利主体，依法使用宅基地，在不动产登记簿及证书附记栏注记“该权利人为本农民集体经济组织原成员住宅的合法继承人”。

3.1999年5月6日《国务院办公厅关于加强土地转让管理严禁炒卖土地的通知》（国办发〔1999〕39号）印发前，回原籍村庄、集镇落户的职工、退伍军人、离（退）休干部以及回乡定居的华侨、港澳台同胞等，原在农村合法取得的宅基地，或因合法取得房屋而占用宅基地的，经公告无异议或异议不成立的，由该农民集体经济组织出具证明,可依法确权登记，在不动产登记簿及证书附记栏注记“该权利人为非本农民集体经济组织成员”。

4.本集体经济组织成员户籍迁移至其他集体经济组织，但未再次申请使用宅基地，仍继续使用原宅基地及房屋的，可以作为申请登记的权利主体，在不动产登记簿及证书附记栏注记“该权利人为非本农民集体经济组织成员”。

5.建房时为本集体经济组织成员，现为在校生、现役军人、以及服刑、收容教育在押人员或因购买城镇户口将户口迁出的，申请原宅基地及房屋登记的，可以作为申请登记的权利主体。

6.非本农民集体经济组织成员，因新农村建设、重大项目建设、移民安置等原因在其他集体经济组织经政府统一规划新建住房的，在退出原宅基地并依法确定新建住房占用的宅基地使用权后，可以作为申请登记的权利主体。

(二)登记范围的界定

1.有宅基地和房屋审批手续的，宅基地和房屋实际面积不超过审批面积的，按照实际面积办理登记；超过批审批面积的，按照审批的面积登记，并在附记栏中注明超过审批的宅基地面积和房屋面积。

2.无审批手续或者审批手续不全等缺少权属来源证明材料的，在2019年12月31日《如皋市农村住房规划建设管理办法（试行）》实施前房屋已建成的，经村民小组、村（居）委会、镇（区、街道）逐级确认后，作为登记的权属来源依据。2020年1月1日，《如皋市农村住房规划建设管理办法（试行）》实施后建成的房屋，按照此文件的要求执行。

(三)逐级确认登记面积的界定

1.1982年2月13日《村镇建房用地管理条例》实施前，农村村民使用宅基地建房，至今宅基地范围未扩大，房屋未翻建、改建、扩建的，其宅基地及房屋按实际面积认定。

2.1982年2月13日《村镇建房用地管理条例》实施起至2019年12月31日《如皋市农村住房规划建设管理办法（试行）》实施前止，宅基地及房屋面积认定的标准，参照《如皋市农村住房规划建设管理办法（试行）》的规定执行：1～4人户宅基地135平方米、建筑面积不超过217平方米，5～6人户宅基地165平方米、建筑面积不超过265平方米，7人以上户宅基地178平方米，建筑面积不超过286平方米。房屋占地面积不得超过宅基地面积的70%。

3.享受的宅基地和建筑面积认定的人口数，原则上按照建房时该户的人口数予以确认，确因人口增加等原因造成住房紧张的，可以现人口数作为认定的依据。

4.出嫁的女儿或者入赘的女婿，原则上在现居住地作为认定的人口，如确需在原籍认定的，需现居住地出具未在当地作为认定人口的证明。

5.宅基地或者房屋实际面积超过规定面积标准或者批准面积，但有两个及以上子女，且至少有一个子女成年并具备独立生活能力，符合宅基地申请条件，经确认可以分户的，给予分户登记或者按共用宗地登记，且宅基地使用权和房屋所有权申请登记的面积不得大于可分户的面积标准之和。

6.因继承、婚姻变化等分家析产的，可分别提出申请，以原有的合法宅基地和房屋面积进行分割登记，且分割后的房屋必须具有独立使用功能。无法分割的房屋，按共用宗申请登记。

四、享受宅基地的集体经济组织成员认定

农村集体经济组织成员身份界定按照市政府办公室关于印发《如皋市农村集体经济组织成员界定办法》的通知（皋政办发〔2014〕164号）执行。

五、逐级确认程序

2019年12月31日前没有权属来源证明的宅基地及房屋，对登记权利人的身份、房屋建设年代、登记面积以及分户的认定，统一以组为单位填写《如皋市宅基地及房屋权属公示表》，在村（居）委会公示栏张贴公示30天。

1.权利人申请。公示结束后无异议或异议不成立的权利人，填写《如皋市宅基地及房屋登记申请表》，权利人承诺对申请的内容真实性负责。

2.村民小组认可。在申请人完成申报的基础上，由村民小组对权利人申请的内容真实性进行核实。

3.村（居）委会初审。在村民小组认可的基础上，由村（居）委会进行确认，报镇（区、街道）核定。

4.镇（区、街道）核定。镇（区、街道）组织相关部门审核权利人是否符合宅基地申请的条件、允许登记的宅基地和房屋面积等，核定无误后由镇（区、街道）负责人在《如皋市宅基地及房屋权属确认表》签字盖章最终确认。

六、矛盾化解途径

因家庭内部涉及继承、分户、婚姻变化等析产情形，关系到各权利人合法权益的，各权利人可自行协商解决；协商未达成一致意见的，在不增加权利人负担的前提下，可以通过司法公证或人民调解委员会调解等方式解决，明确权利人主体。

七、新型农村社区或多（高）层多户农民公寓住房的登记

属于新型农村社区或多（高）层多户农民公寓的，按照《不动产登记暂行条例实施细则》第四十三条，参照国有建设用地使用权及建筑物区分所有权的规定，办理集体建设用地上的建筑物区分所有权登记。

八、相关责任

对于在确权登记过程中弄虚作假的行为，将依照有关规定严肃处理，情节严重的移交相关部门追究相关责任人的纪律、法律责任。