

隆化县人民政府

隆政字〔2023〕40号

隆化县人民政府 关于印发《隆化县推进农村宅基地房地一体化 首次登记工作的指导意见》的通知

各乡镇人民政府、安州街道办事处，县直有关部门：

《隆化县推进农村宅基地房地一体化首次登记工作的指导意见》已经县政府常务会议审议通过，现印发给你们，请结合工作实际，认真抓好贯彻落实。



隆化县推进农村宅基地房地一体化首次登记工作的指导意见

为全面贯彻落实国家、省、市关于农村不动产登记工作部署，扎实有序推进我县农村宅基地房地一体化首次登记工作，有效保障农村不动产权益，根据《中华人民共和国民法典》《中华人民共和国土地管理法》《中华人民共和国城乡规划法》《不动产登记暂行条例实施细则》等法律法规规定以及《自然资源部关于加快宅基地和集体建设用地使用权确权登记工作的通知》（自然资发〔2020〕84号）《自然资源部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）《河北省自然资源厅关于扎实推进宅基地和集体建设用地使用权确权登记颁证工作的通知》（冀自然资字〔2020〕21号）《河北省自然资源厅办公室关于印发〈农村宅基地房地一体化首次登记操作指南（试行）〉的通知》等文件精神，结合我县实际，制定如下指导意见。

一、依法依规开展农村宅基地房地一体化首次登记

1. 农村宅基地房地一体化首次登记应严格按照土地确权政策和不动产登记法律法规要求，坚持“依法依规、尊重历史、切合实际、为民利民”的原则，做到“权属合法、界址清楚、面积准确”，依法确权，规范登记。

2. 已登记发证的农村宅基地，按照“不变不换”的原则，之前颁发的宅基地证、房屋产权所有证继续有效。

3. 本次登记范围包括隆化县农村集体土地范围内符合登记发证条件的农村宅基地及地上结构完整牢固且层高 2.20 米以上(含 2.20 米)的农村永久性居住建筑, 不包括简易房、棚房、农具房、圈舍、厕所等临时建筑物和构筑物。

二、明确农村宅基地权利主体

1. 农村宅基地使用权应依法确定给本农民集体成员。本农民集体成员依法使用的农村宅基地以户为单位, 登记到户, 对“户”的认定参照《隆化县农村宅基地审批和住房建设管理实施细则(试行)》第十三条规定执行。

2. 非本农民集体成员或非农业户口居民合法取得的农村宅基地、落户城镇的农村村民申请原农村宅基地确权登记的, 可以确定宅基地使用权。

3. 因生效法院判决、仲裁委员会仲裁以及其他符合法律、行政法规规定的情形, 权利人申请办理农村宅基地登记发证的, 依照有关法律文书和法律法规予以确权登记发证。

三、分类分阶段处理农村宅基地确权面积问题

1. 农村宅基地已登记发证的, 权利人申请换发证书, 宅基地面积以原登记发证为准。宅基地现状四至界线与原登记发证时四至相符, 但因原丈量测绘技术原因导致原发证四至界线尺寸、面积计算不准确的, 经四邻签字认可、所在村组同意, 公告无异议或异议不成立的, 可按现状权籍调查测量界线尺寸、面积计算结果登记换发证书。宅基地四至已发生变化, 与原发证四至不符, 或者难以确定原发证属于丈量测绘技术原因导致界线尺寸、面积

计算不准确的，且现状地籍调查面积大于原发证面积的，仍按原发证面积进行登记换发证书，超出面积在不动产登记簿和不动产权证书附记栏内注明。

2. 农民集体成员经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，按照《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）规定的分阶段处理原则办理：

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，范围在《村镇建房用地管理条例》实施后至今未扩大的由所在村委会公告无异议或异议不成立的，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1987年《中华人民共和国土地管理法》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。

1987年《中华人民共和国土地管理法》实施后，农村村民经批准建房占用的宅基地，超过规定面积标准的，按照实际批准面积进行确权登记；农村村民未经批准建房占用的宅基地，符合规划但超过规定面积标准的，在依法补办相关用地手续后，按照批准面积予以确权登记。超过批准的面积在不动产登记簿和不动产权证书附记栏内注明。

3. 因历史上接受转让、赠与房屋占用的宅基地超过规定面积标准的，以转让、赠与行为发生时为准，按第三条第2项宅基地

超面积标准的规定，予以确权登记。

四、妥善解决农村宅基地“一户多宅”问题

1. 农村宅基地确权登记发证严格执行“一户一宅”的法律规定。但由于下列原因，造成“一户多宅”的，应根据情况分别处理，并在不动产登记簿和不动产权证书附记栏内注明形成原因：

(1) 因法院判决、仲裁委员会仲裁形成一户多处宅基地的，可以确权登记。

(2) 依法继承房屋而使用宅基地的，可以确权登记。

(3) 1999年1月1日《中华人民共和国土地管理法》修订实施前，因合法批准、分家析产、接受赠与等原因形成“一户多宅”的，可以确权登记。

(4) 农村村民两处宅基地面积合计没有超过规定标准的，可以确权登记。

2. 因建新不拆旧或者1999年1月1日《中华人民共和国土地管理法》修订实施后接受赠与、分家析产、购买住宅等造成“一户多宅”的，不予确权登记。

五、稳步开展农村宅基地“房地一体”登记

1. 对合法宅基地上的房屋没有规划或建设相关资料的，分阶段针对不同区域按以下方式分别处理：

1990年4月1日《中华人民共和国城市规划法》实施前建设的，办理登记时不需提交规划或建设的相关资料。

1990年4月1日《中华人民共和国城市规划法》实施后至2008年1月1日《中华人民共和国城乡规划法》实施前建设的，

中心城区范围内的,由村委会公告无异议或异议不成立的,统一提交镇人民政府(街道办)审核,出具规划意见后办理登记;其他区域的,不需提交规划或建设的相关资料。

2008年1月1日《中华人民共和国城乡规划法》实施以后至2012年1月1日《河北省城乡规划条例》实施前建设的,中心城区及原建制镇规划区内的,由村委会公告无异议或异议不成立的,统一提交镇人民政府(街道办)审核,出具规划意见后办理登记;其他区域的,不需提交规划或建设的相关资料。

2012年1月1日《河北省城乡规划条例》实施后建设的,由村委会公告无异议或异议不成立的,统一提交乡(镇)人民政府(街道办)审核,出具规划意见后办理登记。

2. 农村合法宅基地上的房屋建设时是否位于建制镇规划区内,按建制镇实际设立时间为准,建制镇实际设立前的合法宅基地上建设的房屋视为位于建制镇规划区之外。

3. 农村宅基地已取得用地批准文件,实际用地四至、尺寸与批准文件不符,但没有超出批准面积并符合规划的,四邻指界确认无争议,经村委会公告无异议,报乡(镇)人民政府审批同意后,可按原批准面积及实际用地范围确权登记发证。

4. 农村宅基地上的房屋占地范围超过宅基地确权登记范围的,其房屋超占部分不予登记。

六、依法开展农村宅基地转移登记

因依法继承、分家析产及本农民集体内部互换、买卖、赠与、受遗赠房屋等导致宅基地使用权及房屋所有权发生转移的,经所

在地乡（镇）人民政府（街道办）审核批准后，权利人可提交相关材料申请宅基地转移登记，登记部门按照有关规定予以办理。

七、严格规范确权登记相关问题

1. 未经批准的宅基地，未依法补办用地批准手续或按有关程序予以认定的，不得登记发证。

2. 房屋坍塌、拆除两年以上未恢复使用的宅基地，不确定宅基地使用权。

八、加强协调配合，完善工作机制

1. 农村宅基地占地时间和建房时间的确定，由农村村民自行申报，经村组认可后，公示无异议，报乡（镇）人民政府（街道办）审核认定。

2. 按照本意见的规定，需要公示的事项，由所在地乡（镇）人民政府（街道办）组织，村委会实施。在“房地一体”调查中已按照有关规定公示的事项，符合本意见规定的可不再公示。

3. 已完成农村宅基地“房地一体”调查，其调查成果经审核后，作为不动产登记申请材料。对于未完成调查的、权利人或界址等信息发生变化的、公示期内当事人有异议且经审核异议成立的、统一地籍调查后申请宅基地新建住宅或在原宅基地翻建、改扩建住宅的，需进行补充调查。

4. 农村宅基地“房地一体”调查中已获取的资料且符合登记要求的，不再要求申请人重复提交，资料不齐全或者不符合不动产登记要求的，申请人申请登记时一并补正。

九、其他

1. 本意见由县自然资源和规划局负责解释。
2. 本意见未尽事宜以相关法律法规为准。
3. 本意见自下发之日起执行，有效期 5 年，在执行中如遇上级政策调整，依照上级政策规定执行。