南通市通州区人民政府文件

通政规〔2021〕6号

区政府印发《关于宅基地使用权及房屋

所有权确权登记颁证中若干问题的

处理意见（试行）》的通知

南通高新区管委会，各镇（街道）人民政府（办事处），区各委办局，区各直属单位：

《关于宅基地使用权及房屋所有权确权登记颁证中若干问题的处理意见（试行）》已经区人民政府第75次常务会议讨论通过，现印发给你们，请认真贯彻执行。

 南通市通州区人民政府

 2021年5月27日

 （此件公开发布）

关于宅基地使用权及房屋所有权确权登记

颁证中若干问题的处理意见（试行）

为深入践行以人民为中心的发展理念，妥善解决因历史遗留问题导致的农村宅基地及地上房屋“办证难”问题，根据有关法律法规和规范性文件等规定，结合实际，现就处理全区宅基地使用权及房屋所有权确权登记颁证中有关问题明确如下意见。

一、关于权利主体问题

（一）宅基地使用权及房屋所有权登记由宅基地批准文件载明的“户”中家庭成员共同申请，也可以委托申请登记，权利主体登记为宅基地批准文件载明的“户”中家庭成员。

（二）上世纪八十年代及以前的宅基地批准文件，未载明“户”中家庭成员的，可由当地村（居）委会及镇（街道）人民政府（办事处）经核实后出具当时的“户”家庭成员清单。

（三）宅基地使用权及房屋所有权为“户”中家庭成员共同共有，也可约定为按份共有。

（四）因婚娶、入赘、出生等原因造成“户”中人口增加且该增加的人口符合在当地建房条件的，经“户”中权利人、属地村（居）委会及镇（街道）人民政府（办事处）同意，可依申请办理增加权利人变更登记；该增加的权利人原所享有的在他处的相应权利，经原“户”中权利人、属地村（居）委会及镇（街道）人民政府（办事处）同意，可依申请办理减少权利人变更登记。

（五）因分户新建房屋，剩余未拆除老房的合法部分，经原宅基地批准文件载明的“户”中家庭成员协商一致，并经属地村（居）委会及镇（街道）人民政府（办事处）同意，其产权可确定给原“户”中未新建房屋的家庭成员。

二、关于权源材料问题

（六）宅基地使用权及房屋所有权登记，应当提交宅基地批准文件和乡村建设规划许可证（或建设工程规划许可证、准建证、载明房屋建设规模的选址意见书）等权属来源材料；上世纪九十年代初及以前乡镇出具的既审批地、又审批房的批准文件，可同时作为宅基地及地上房屋的权属来源材料；2021年4月30日前乡镇（街道）人民政府（办事处）出具的居民占用宅基地建房批准文件，均作为确权登记颁证的有效批准文件。

（七）居民建房所占用的宅基地，没有权属来源证明文件的，应当查明土地历史使用情况和现状，由所在农民集体经济组织或村民委员会对宅基地使用权人、面积、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（居）委会出具证明，并报镇（街道）人民政府（办事处）审核批准，该证明以及审核批准材料作为宅基地确权登记的权属来源证明文件，相关制式文本见《通州区农村宅基地和地上房屋情况确认申请审核表》（详见附件）。

（八）居民在合法宅基地上所建的房屋（含加二层），没有符合规划或建设相关材料的，由所在农民集体经济组织或村（居）委会对该宅基地上房屋的规划或建设情况进行确认，公告15天无异议或者异议不成立，并报镇（街道）人民政府（办事处）审核批准，该确认及审核结果作为宅基地上房屋符合规划或建设相关材料，相关制式文本见《通州区农村宅基地和地上房屋情况确认申请审核表》。

三、关于政策标准面积问题

（九）宅基地使用权及房屋所有权的政策标准面积，应当以宅基地批准文件、乡村建设规划许可证（或建设工程规划许可证、准建证）、各类已经颁发的不动产权属证书等权属来源材料的载明为准。

（十）没有权属来源材料，但在1982年2月《村镇建房用地管理条例》发布之前占用宅基地建房，迄今未经拆迁、原地翻建以及异地新建的，遵循“有多少认多少”的原则，按实际使用的宅基地面积和房屋面积，界定宅基地和房屋的政策标准面积。

（十一）没有权属来源材料，但在1982年2月《村镇建房用地管理条例》发布时起至2013年1月止（全国农村乱占耕地建房问题专项整治的起始时点）占用宅基地建房，迄今未经拆迁、原地翻建以及异地新建的，按照“当地当时规定的宅基地面积标准（原则上按当地当时规定的建房占地面积标准除以0.7计）和建房面积标准（平房按当地当时规定的建房占地面积标准计，楼房按当地当时规定的建房占地面积标准的双倍计）”，界定宅基地和房屋的政策标准面积。

（十二）没有权属来源材料，但在2013年1月后居民占用宅基地建房，未占用耕地的，按照本意见第（十一）的规定界定宅基地和房屋的政策标准面积；占用耕地的，按“农村乱占耕地建房问题专项整治”的有关要求，界定宅基地和房屋的政策标准面积。

（十三）搬迁实行异地迁建方式安置的，宅基地及房屋的政策标准面积结合当时当地的搬迁政策界定。

四、关于实际面积问题

（十四）实际使用的宅基地四至原则上按照现状房屋房前2.0米、两山及房后各1.0米确定（合山、临路等房前不足2.0米、两山及房后不足1.0米特殊情况除外），并据此测算实际使用的宅基地面积；1982年8月15日原南通县人民政府《关于发布＜南通县人民政府关于村镇建房用地的管理办法＞的通知》（通政发〔1982〕287号）下发前，当地政府对宅基地面积有规定的，按其规定执行。

（十五）实际的房屋建筑面积按现行房产测量规范测算，房屋测量面积与原房屋所有权证记载面积不一致的，以精度高的测量方法测得的面积为准；运用同种测量方法测量，属于精度误差范围内的，以原房屋所有权证记载面积为准；对于房屋翻建后造成面积不一致的，应当提供翻建房屋的规划许可等材料申请登记。

五、关于登记（确认）面积问题

（十六）按照“两者相比取其小”的原则，实际面积小于政策标准面积的，按实际面积进行确认、核实、批准和登记；实际面积大于政策标准面积的，按政策标准面积进行确认、核实、批准和登记。

（十七）不得以行政处罚代替合法审批，除已经补办了相关合法手续及本意见规定的情形外，超占（建）的面积不予登记，在不动产登记簿和证书附记栏注记“超占的宅基地\*\*平方米以及超建的房屋\*\*平方米不予登记”等内容。

六、关于登记单元问题

（十八）宅基地使用权及房屋所有权应当按宗地和宗地内独立成幢的所有房屋设定一个不动产单元。

（十九）因继承、分家析产等原因，造成房地权利主体不一致，若遗嘱或者分家析产协议对宅基地作了明确分割，分割的宅基地使用权及房屋所有权经通州自然资源和规划局认定符合不动产单元划定标准的，可以分别设定不动产单元办理登记；若遗嘱或者分家析产协议未作明确分割的，设立一个不动产单元，按照共同共有或按份共有办理登记。

七、关于新老证书衔接问题

（二十）已经分别办理仅记载户主的土地登记和仅记载户主或户主及配偶的房屋登记，土地使用证所载权利人与房屋所有权证所载一致或系房屋所有权证所载权利人之一，且自办理登记后房屋未拆迁、原地翻建以及异地新建的，实行“不变不换”，可在今后办理变更、转移、更正登记中统一颁发不动产权证书；对前述“不变不换”的，也可由宅基地批准文件载明的“户”中家庭成员共同申请换领不动产权证书。

（二十一）已经办理仅记载户主的土地登记，但未办理房屋登记的，可按本意见第（六）条或第（八）条的规定，提交房屋权源材料，连同原土地证书等材料，由宅基地批准文件载明的“户”中家庭成员共同申请宅基地使用权及房屋所有权首次登记，领取不动产权证书。

（二十二）已经办理仅记载户主或户主及配偶的房屋登记，但未办理土地登记，可按本意见第（六）条或第（七）条的规定，提交土地权源材料，连同原房屋所有权证书等材料，由土地权源材料载明的“户”中家庭成员共同申请宅基地使用权及房屋所有权首次登记，领取不动产权证书。

（二十三）原已颁发的土地证书、房屋所有权证书记载的内容发生变化的，可按规定申请变更、转移登记；原已颁发的土地证书、房屋所有权证书记载的内容被证实有误，或土地证书、房屋所有权证书须与宅基地批准文件一并作为登记原因文件提交，但土地证书、房屋所有权证书所载与宅基地批准文件所载不一致的，应当按规定办理更正登记；房屋已拆迁、原地翻建以及异地新建的，原已颁发的土地证书、房屋所有权证书须收回注销，按本意见第（六）条、第（七）条和第（八）条的规定重新提交权源材料，连同不动产登记规定的其他材料申请宅基地使用权及房屋所有权首次登记，领取不动产权证书。

八、关于转移登记问题

（二十四）宅基地使用权不得单独转移；除因房屋依法继承、房屋分家析产、集体经济组织内部互换房屋、生效法律文书等导致宅基地使用权及房屋所有权发生转移外，原则上不得办理其他类型的转移登记。

（二十五）经宅基地所有权人同意，在本集体内部向符合宅基地申请条件的农户转让、赠与宅基地上房屋，导致宅基地使用权附随房屋所有权发生转移的，可依法予以确权登记，提交不动产权属证书或者其他权属来源材料、集体内部转让、赠与协议等材料办理宅基地使用权及房屋所有权转移登记；接受转让、赠与房屋后，受让方、受赠方的宅基地面积及房屋面积超过当地规定面积标准的，按照转让、赠与行为发生时对超面积标准的政策规定，予以确权登记。

九、关于登记范围问题

（二十六）农村简易房、闲置空闲房、圈舍、农具房、厕所、应拆未拆老房、房前屋后家庭式小作坊等临时性建（构）筑物，乱占耕地建房、违反生态保护红线管控要求建房、城镇居民非法购买的宅基地以及小产权房等，不予确权登记颁证。

（二十七）农民公寓楼及其用地的确权登记颁证，按照2018年8月《区政府办公室关于进一步完善集体土地上多层及多层以上农村居民住宅用地审批和不动产登记的通知》（通政办发〔2018〕125号）执行。

十、附则

（二十八）符合在当地建房条件的人员由属地村（居）委会、镇（街道）人民政府（办事处）负责认定。

（二十九）因宅基地批准文件载明的“户”中某个家庭成员去世或其他原因导致所有共有人暂不能共同申请的，可由户主申请登记，不动产登记簿及不动产权证书仅记载户主姓名，并标注“由户主申请登记”；具备条件后，可由所有共有人共同申请，权利主体登记为各共有人。

（三十）因“户”中家庭成员增加、且增加的家庭成员符合在当地建房条件的，已建房屋超出批准面积但没有超出现政策标准面积的部分，可视同批准面积予以登记。

（三十一）本意见适用于2021年4月30日前占用的宅基地及建成的房屋。

（三十二）本意见由通州自然资源和规划局负责解释。

附件：通州区农村宅基地和地上房屋情况确认申请审核表

附件

通州区农村宅基地和地上房屋情况确认申请审核表

 不动产单元号：

|  |  |
| --- | --- |
| 房屋/土地坐落 | 镇（街道） 村（居） 组 号 |
| 建房时户主 |  | 身份证号码 |  |
| 建房时其他家庭成员 | 姓名 | 身份证号 | 与户主关系 | 备注 |
|  |  |  |  |
|  |  |  |  |
|  |  |  |  |
|  |  |  |  |
|  |  |  |  |
| 房屋建成时间 | 年 月 | 是否位于原城市、镇规划区 | □是 □否 |
| 建房时当地审批规定（文号） |  |  |
| 宅基地面积情况 | 房屋建筑面积情况 |
| 政策标准面积 | 平方米 | 政策标准面积 | 平方米 |
| 现实际面积 | 平方米 | 现实际面积 | 平方米 |
| 拟确认面积 | 平方米 | 拟确认面积 | 平方米 |
| 备注 |  | 备注 |  |
| 申请人意见 | 本人并代表其他共有人承诺：以上内容真实，若有造假和隐瞒，愿承担一切经济与法律责任。现申请按宅基地 平方米和房屋 平方米进行确认，并报审核。申请人： 日期： |
| 村（居）委会确认意见 | 经核实，情况属实。村（居）核实确认经办人： （公章）日期： |

注：本页内容由申请人据实认可签名，并由属地村（居）委会核实确认后公示。

通州区农村宅基地和地上房屋情况确认申请审核表（续表）

 不动产单元号：

|  |  |
| --- | --- |
| 公示情况 | 自 年 月 日至 年 月 日，共计 天，就 户建房时家庭成员、宅基地及地上房屋面积等情况在进行了公示，公示期满无异议（或异议不成立）。村（居）公示经办人： （公章） 日期： |
| 村（居）委会证明意见 | 经公示，并经核实，该户房屋位于原城市、镇规划区 ， 年 月建成，符合宅基地申请使用条件，且该房屋自建成后没有拆迁、改建、翻建以及异地新建，拟确认面积属于合法使用，同意该户按宅基地 平方米和房屋 平方米进行确认。负责人： （公章） 日期： |
| 镇（街道）审核批准意见 | 经审核，同意村（居）委会确认证明意见。负责人： （公章） 日期： |
| 备注 | 　 |

注：本页内容由村（居）委会、镇（街道）人民政府（办事处）填写。

****

抄送：区委各部门，区人大常委会办公室，区政协办公室，区法院、

 检察院，区各人民团体；区各垂直管理部门。



南通市通州区人民政府办公室 2021年5月27日印发

