平顶山市新华区人民政府办公室文件

平新政办〔2020〕31号

新华区人民政府办公室
关于新华区农村房屋不动产权属审核的意见

焦店镇人民政府、各街道办事处（管委会）、区人民政府各部门、有关单位：

根据《平顶山市人民政府办公室关于开展农村房屋不动产登记工作的通知》（平政办明电〔2018〕5号）和《新华区人民政府办公室关于印发新华区农村房屋不动产登记发证工作实施方案的通知》（平新政办〔2018〕42号）精神，农村房屋不动产登记工作已按要求全面开展，现已进入审核登记发证阶段。为加快新华区农村房屋不动产登记工作，维护农民合法权益，促进农

村社会秩序和谐稳定，推动权属审核工作的有序开展，结合新华区实际情况，提出如下意见。

一、目的和意义

十八届三中全会提出：“赋予农民更多财产权利，保障农户宅基地用益物权，改革完善农村宅基地制度；建立城乡统一的建设用地市场，在符合规划和用途管制前提下，允许集体经营性建设用地实行与国有土地同等入市、同权同价”。宅基地使用权和房屋所有权是农民的重要财产权利，直接关系到每户农户的切身利益，实施农村房地一体不动产统一调查、统一确权登记发证工作，建立“产权清晰、权属明确、权益保障”的农村不动产权体系，依法确认农村不动产权，能有效化解权属纠纷、化解社会矛盾、维护农民利益、维护社会稳定，夯实农村发展基础，提高政府行政效能和监管水平。

二、工作目标

在已完成的农村集体土地使用权和宅基地使用权确权调查测量的基础上，进一步明确主体责任、规范登记程序、完善登记措施，按照“应发尽发”的工作目标，对已完成农村宅基地和房屋不动产权籍调查的成果，全面开展农村房屋不动产权属审核工作，建立健全完善的不动产登记体系。

三、认定方法

按照尊重历史、面对现状、实事求是、解决问题、便民利民的原则，农村房屋不动产登记在遵循《不动产登记暂行条例》规

定的同时，按以下认定方法处理工作中的具体问题：

（一）村、组认定的内容

充分发挥基层组织自治作用，村、组先行把关确认，如实填报登记表，对宅基地的权利人、建筑年份、是否符合“一户一宅”、权利人取得宅基地的来源、户籍情况、是否存在纠纷、是否未经村集体同意抢占宅基地等情况予以认定。

1. 家庭成员达到法定年龄，已经建有住宅，符合村镇规划，采用“4+2”工作法公示后无人提出异议的，可予以认定。

2. 对权利人身份复杂的，原则上以其申请宅基地时候的身份为认定依据。

3. 已拥有一处宅基地的本农村集体经济组织成员、非本农村集体经济组织成员的农村或城镇居民，因继承房屋占用农村宅基地的，可按规定登记发证，在证书记事栏应注记“该权利人为本农村集体经济组织原成员住宅的继承人”。

4. 一处宅基地只能由一人申请登记，但离婚夫妻、两人或两人以上共同继承房屋的除外。

5. 其他应当由村组认定的情形。

（二）区国土资源管理部门认定的内容

区国土资源管理部门对宅基地用地性质予以认定，套合对比第二次全国土地调查成果，对是否符合村镇规划进行确认，对用地合法性进行审核认定。

（三）镇、街道（管委会）认定的内容

由镇、街道（管委会）对已完成农村宅基地和房屋不动产权籍调查的宅基地确认是否符合村镇规划并进行用地合法性审查。

（四）只登记不予确权的类型

有下列情形之一的，只调查登记不予确权发证：

1. 用地对比第二次土地调查成果属非建设用地的；
2. 家庭成员不满十八岁使用宅基地的；
3. 宅基地权属争议尚未处理结束的；
4. 所划宅基地未进行建设的；
5. 城镇居民购买宅基地建房的；
6. 属小产权房的；
7. 已异地安置或批准新建，需要拆除原有房屋的；
8. 土地违法违规行为尚未处理或正在处理的；
9. 不符合村镇规划的。

四、确权登记程序

审核认定工作结束后，要将认定结果在村庄内予以公示。公示无异议或异议明显不成立的，由镇、街道（管委会）及区国土资源部门对是否符合村镇规划及用地合法性进行审核确认，汇总后按程序移交不动产登记发证。

五、宅基地面积标准的确定

（一）《焦店镇人民政府关于对焦店镇农村新划宅基地使用面积的通知》（平新焦政〔2001〕82号）中涉及的村，现经所属镇（街道）确认同意后，仍然按照平新焦政〔2001〕82 号文件

确认宅基地合法面积标准。

（二）平新焦政〔2001〕82 号文件中不涉及的村，由村委会出具人均耕地面积说明，经所处镇（街道）确认同意后，依照《河南省实施〈土地管理法〉办法》相关条款确认宅基地合法面积标准。

六、审核认定时间安排

新华区农村房屋不动产权属审核工作由工作人员及作业队根据工作进度安排入村开展，2020 年 11 月 30 日前全部完成，如因村集体内部原因导致不能顺利开展此项调查确认工作的，将视为放弃免费办理农村房屋不动产登记的权利。调查作业队合约到期撤离后，再申请办理的，自行负担测绘、调查等费用。

本办法由市国土资源局新华分局负责解释。

平顶山市新华区人民政府办公室

2020 年 8 月 10 日

平顶山市新华区人民政府办公室　　2020年8月10日印发