

各市、县、自治县自然资源和规划局，三沙市自然资源和规划建设局，洋浦经济开发区规划建设土地局：

为妥善解决我省农村不动产确权登记历史遗留问题，切实维护集体土地权利人的合法权益，促进和规范农村产权制度改革，助力乡村振兴，根据《中华人民共和国物权法》《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》《海南省土地权属确定与争议处理条例》等法律法规规定，结合我省实际，现就我省农村不动产确权登记有关问题通知如下：

一、明确农村不动产确权登记范围和基本工作原则

本意见所指农村不动产确权登记范围包括宅基地、集体建设用地及地上房屋等建筑物、构筑物，不包括未建造房屋的宅基地。

解决农村不动产历史遗留问题，应以土地使用权确权登记为基础、房地一体确权登记为原则。对难以认定地上房屋等建筑物、构筑物的规划合法性的，可单独对宅基地、集体建设用地予以确权登记。

二、依法妥善处理宅基地取得相关问题

(一) 依法认定农村宅基地的取得资格“户”。

农村集体经济组织成员，符合下列条件之一的，可以独立作为“户”在本村申请宅基地确权登记：

- 1.已婚或达到法定结婚年龄的；
- 2.依法继承房屋及宅基地使用权的未成年人；
- 3.法律法规规定的其他情形。

对以上情形之外，确需以“户”申请宅基地的，可提交村民代表会议集体讨论决定，并经乡镇人民政府审核后公示认定。

(二) 妥善处理超面积使用宅基地问题。

- 1.经依法批准获得的宅基地，按批准文件确权登记。

2.1982年2月13日《村镇建房用地管理条例》实施之前建房占用的宅基地，至今未扩大用地面积的，按实际使用现状面积确权登记。

3.1982年2月13日至1999年9月24日《海南省经济特区土地管理条例》实施之前使用的宅基地，在175 m²面积限额内给予确权。超过面积限额部分在登记簿和不动产权证书记事栏内

注明，以后分户建房或者重新建设时，按照当地政府规定的面积标准重新确权登记；或者按照宅基地有偿使用等规定处理后予以确权登记。

4.1999 年 9 月 24 日之后使用的宅基地，在 175 m²面积限额内给予确权。超过面积限额部分可按照宅基地有偿使用等规定处理后予以确权登记，否则超过部分不予确权登记。

（三）依法处理 “一户多宅” 问题。

农村宅基地实行 “一户一宅” 。村民一户占用两处以上宅基地且总面积超过 175 m²的，认定为一户多宅，总面积不超过 175 m²，不认定为一户多宅。对村民 “一户一宅” 之外的宅基地，按以下原则处理：

1.村民合法继承房屋所取得的宅基地，造成 “一户多宅” 的，予以确权登记。

2.村民合法购买房屋取得的宅基地，以及经农村集体组织决定规划建设新村且在 2017 年 1 月 1 日《海南省人民政府办公厅关于加强农村建设规划报建管理工作的通知》实施之前已建设的房屋，但原有房屋（含 “祖屋” ）未拆除、腾退，造成 “一户多宅” 的，可按照宅基地有偿使用等规定处理后，予以确权登记。

3.符合分户建房规定而尚未分户的农村集体经济组织成员，其实际使用的宅基地合计没有超过分户后用地合计面积标准的，按照实际使用面积予以确权登记。

（四）依法维护农村妇女和进城落户农民宅基地权益。

农村妇女作为集体经济组织成员，享有平等的宅基地分配权，其宅基地权益应记载到不动产登记簿及权属证书上。农村妇女因婚嫁离开原农村集体经济组织，取得新家庭宅基地使用权的，应依法予以确权登记，但不得再主张原农村宅基地使用权。

农民进城落户，其原合法取得的宅基地使用权应予以确权登记。

（五）依法维护非本集体经济组织成员宅基地权益。

1.非本农村集体经济组织成员因扶贫搬迁、地质灾害防治、新农村建设、移民安置等按照政府统一规划和批准使用宅基地，并经本农民集体三分之二以上成员或村民代表同意，在退出原宅基地并注销登记后，依法确定新建房屋所占用宅基地使用权，予以确权登记。

2.1982年2月13日《村镇建房用地管理条例》实施之前，非本农村集体经济组织成员原有的宅基地或合法取得（含合法继

承取得) 房屋而占用的宅基地, 范围在《村镇建房用地管理条例》实施后至今未扩大的, 可按实际使用面积予以确权登记; 扩大使用宅基地范围的, 可按照宅基地有偿使用等规定处理后, 予以确权登记。

3.1982 年 2 月 13 日《村镇建房用地管理条例》实施之后, 非本农村集体经济组织成员原有的宅基地或因合法取得 (含合法继承取得) 房屋而占用的宅基地, 在 175 m² 范围内确权登记。如用地面积超过 175 m² 的, 超过面积限额部分, 可按照宅基地有偿使用等规定处理后, 予以确权登记。

4.原集体经济组织成员户口迁离本村后, 未经批准, 回村另外建设房屋或购买房屋所占用的宅基地, 不予确权登记。

5.1999 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》实施之后, 城镇居民违反规定在农村购买或违法建造的房屋和宅基地, 不予确权登记。

预览已结束, 完整报告链接和二维码如下:

https://www.yunbaogao.cn/report/index/report?reportId=11_4997

