

海南省自然资源和规划厅

关于农村不动产确权登记历史遗留问题

处理意见的通知

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。

6、非本农村集体经济组织成员在农村不动产确权登记发证时，其不动产登记簿和不动产权属证书的附记栏应注记“该权利人为非农村集体经济组织成员历史取得”。

（六）依法维护华侨、归侨宅基地权益。

对华侨、归侨原有或者合法继承的农村房屋，房屋产权没有变化的，可以依法确定其房屋宅基地使用权；其宅基地已被占用无法退回，归侨、华侨申请另外安排用地的，农村集体经济组织应当优先予以安排。

三、依法妥善处理宅基地建房的规划合法性问题

（一）2008年1月1日《城乡规划法》施行之前使用宅基地建房的，办理不动产确权登记时可不审查是否符合规划。

（二）《城乡规划法》施行后使用宅基地建房的，符合当时实施的土地利用总体规划、村庄规划或“多规合一”总体规划之一的，可视为符合规划。

四、依法确定集体建设用地使用权，分类妥善处理集体建设用地上建筑物、构筑物的规划合法性问题

（一）1987年《土地管理法》实施之前，使用集体土地兴办乡（镇）村公益事业、公共设施和乡镇企业的，经所在农民集体同意，报乡（镇）人民政府审核后，依法确定使用单位集体建设用地使用权。

（二）1987年《土地管理法》实施之后至1999年1月1日，使用集体土地兴办乡（镇）村公益事业、公共设施和乡镇企业用地，由所在农民集体同意，经乡（镇）人民政府审核，报县级人民政府批准后，确定使用单位集体建设用地使用权。

（三）1999年1月1日之后办乡（镇）村公益事业、公共设施和乡镇企业用地，应当依据县级以上人民政府依法批准的用地文件进行确权登记。

（四）依法确定使用单位集体建设用地使用权的，地上所建为公益事业、公共设施等建筑物、构筑物的，办理不动产确权登记时可不审查是否符合规划。

（五）依法确定使用单位集体建设用地使用权且确定为经营性集体建设用地的，审查地上房屋等建筑物、构筑物的规划合法性时，应综合考虑建设当时有关城乡规划的法律法规规定和规划覆盖情况，结合现行规划要求予以认定。可以认定的，一并确权登记；难以认定的，不对地上建筑物、构筑物予以确权登记。

五、依法妥善处理其他相关的历史遗留问题

(一) 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》实施之前建设的房屋等建筑物、构筑物，凡是已核发了宅基地使用证或者土地来源合法，且建设时符合本意见有关规划要求，用地在村庄或城镇建设用地范围内，由申请人提交《保证质量安全具结书》，可按使用现状办理房地一体的不动产确权登记。

如所建房屋等建筑物、构筑物不符合本意见有关规划要求或者最新土地利用现状调查为非建设用地的，应按照“缺什么补什么”的原则，按程序完善相关规划调整或用地手续后，予以确权登记。

(二) 2017年1月1日至《海南省村庄规划管理条例》实施前建设的房屋等建筑物、构筑物，凡是已核发了宅基地使用证或者土地来源合法的，且建设时符合本意见有关规划要求，用地在村庄或城镇建设用地范围内，由申请人提交《保证质量安全具结书》，按照以下原则办理：

- 1、房屋等建筑物、构筑物在村庄建设用地范围内的，按不超过3层、高度一般不超过12米内登记发证，超出部分在登记簿和权属证书附记栏中注明，或者按照有偿使用等规定处理后予以确权登记。

2、房屋等建筑物、构筑物在城镇建设用地范围内的，执行所在城镇的规划或规划标准，符合要求的，予以确权登记发证。

3、如所建房屋等建筑物、构筑物不符合本意见有关规划要求或者最新土地利用现状调查为非建设用地的，应按照“缺什么补什么”的原则，按程序完善相关规划调整或用地手续后，予以确权登记。

（三）对于原已经依法确权登记发证的宅基地，界线没变化的，不需再开展宅基地权籍调查，只需开展农房补充调查，完成房地一体不动产登记。已依法确权登记的宅基地，本次调查核实面积与发证面积不符的，可将宅基地的变更登记和房屋的首次登记，一并申请办理。

（四）两户或两户以上农村村民共同使用一处宅基地的，相关农户自行协商确定各自使用范围和面积。经协商能够确定各户准确使用界线，按协商确定的界线分割单独确权登记。不能确定使用界线但能明确各自分摊面积的，按共同共有办理确权登记，并按协商确定的分摊面积在不动产登记簿和不动产权属证书的附记栏注记。不能确定各户使用界线和分摊面积的，直接按共同共有办理确权登记。

对本意见未明确解决措施的农村不动产确权登记历史遗留问题，将根据我省农村土地制度改革的精神和实践需要另行制定相应办法。各市县在执行本意见过程中，如发现重大问题要及时报告。

本意见自发布之日起有效期 5 年。

海南省自然资源和规划厅

2020 年 7 月 16 日

（此件主动公开）