

连政办发〔2020〕77号

市政府办公室关于印发连云港市区“房地一体” 农村不动产登记历史遗留问题 处理意见的通知

海州区、连云区人民政府，市各有关单位：

《连云港市区“房地一体”农村不动产登记历史遗留问题处理意见》已经市政府同意，现印发给你们，请认真贯彻执行。

连云港市人民政府办公室

2020年11月30日

（此件公开发布）

连云港市区“房地一体”农村不动产登记 历史遗留问题处理意见

为进一步加快推进连云港市区“房地一体”宅基地和集体建设用地等农村不动产确权登记工作，根据《中华人民共和国土地管理法》《不动产登记暂行条例》《江苏省不动产登记条例》和《国土资源部 财政部 住房和城乡建设部 农业部 国家林业局关于进一步加快推进宅基地和集体建设用地使用权确权登记发证工作的通知》（国土资发〔2014〕101号）等有关规定，本着“尊重历史、面对现实、依法依规、实事求是、为民利民”的原则，妥善解决农村不动产登记过程中历史遗留问题，结合我市实际，制定本意见。

一、确权登记范围

本意见登记范围为市区（不含赣榆区）集体土地范围内符合登记发证条件的农村宅基地、集体建设用地及地上永久性的建（构）筑物。

二、确权登记主体

（一）宅基地使用权及房屋所有权的确权登记主体

1. 农民集体成员申请宅基地使用权及房屋所有权登记以户为单位，由户主或者家庭成员共同确定的登记人申请登记；家庭成员作为不动产共有人的，登记在不动产登记簿中。

2. 非本农民集体成员，符合以下情形可作为宅基地使用权

及房屋所有权权利主体:

(1) 因扶贫搬迁、地质灾害防治、新农村建设、移民安置等集中迁建, 经本农民集体同意并经有权机关批准异地建房的;

(2) 非本农民集体成员或者已拥有一处宅基地的本农民集体成员, 因继承宅基地上的房屋申请登记的;

(3) 非农业户口居民(含华侨)原合法取得的宅基地使用权及房屋所有权, 权属没有变化且房屋没有翻建、扩建、改建, 经所在农民集体出具证明并公告无异议的;

(4) 农民进城落户后, 其原合法取得的宅基地使用权及房屋所有权的。

上述四类情形应在不动产登记簿和不动产权证书附记栏中标注“该权利人为本集体原成员住宅的合法继承人”或“该权利人为非本农民集体成员”。

(二) 集体建设用地使用权及建(构)筑物所有权的确权登记主体

1. 使用集体建设用地兴办乡镇(街道)村公益事业和公共设施的乡镇(街道)村办企业事业单位、农村集体经济组织、村民委员会;

2. 使用集体建设用地兴办乡镇(街道)企业的主体;

3. 其他经依法批准在集体建设用地上进行非住宅建设并使用的主体。

三、确权登记面积

市区宅基地使用权标准面积为 135 平方米，建筑物占地面积不得超过宅基地面积的 70%，已确权登记的宅基地使用权和房屋所有权面积按实际登记面积认定。房屋层数不超过两层且建筑面积在上述面积标准以内的，按实际建筑面积登记；建筑面积超过标准面积且总建筑面积低于 300 平方米的，在登记簿和证书附记栏中注明超标面积。

四、处理原则

（一）未履行批准手续的宅基地使用权确权登记要求

1. 1982 年 2 月 13 日《村镇建房用地管理条例》实施前，农民集体成员占用宅基地建房，在《村镇建房用地管理条例》实施后至今未扩大用地面积的，经村民小组、村（居）委会、乡镇人民政府（街道办事处）“三级确认”并公示 15 个工作日无异议后，按实际使用面积予以确权登记。

2. 1982 年 2 月 13 日《村镇建房用地管理条例》实施起至 1987 年 1 月 1 日《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，超过部分按照当时国家和地方有关规定处理后，经村民小组、村（居）委会、乡镇人民政府（街道办事处）“三级确认”并公示 15 个工作日无异议后，按实际使用面积予以确权登记。

3. 1987 年 1 月 1 日《中华人民共和国土地管理法》实施时起至 2019 年 5 月 1 日《江苏省不动产登记条例》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，在补办相关用

地手续后，经村民小组、村（居）委会、乡镇人民政府（街道办事处）“三级确认”并公示 15 个工作日无异议后，对规定面积标准以内的部分予以确权登记，超过部分在登记簿和权属证书附记栏中注明。

4. 2019 年 5 月 1 日《江苏省不动产登记条例》实施后，农民集体成员占用宅基地建房，应提供宅基地和房屋建设的合法审批手续作为登记权源材料。

（二）未履行批准手续的房屋所有权确权登记要求

1. 1993 年 11 月 1 日《村庄和集镇规划建设管理条例》实施前，农民集体成员占用宅基地建房至今未翻建、改建、扩建的，其宅基地面积、房屋面积、房屋建设年代以及分户等情况经村民小组、村（居）委会、乡镇人民政府（街道办事处）“三级确认”并公示 15 个工作日无异议后，房屋面积按照实际建筑面积予以登记。

2. 1993 年 11 月 1 日《村庄和集镇规划建设管理条例》实施时起至 2019 年 5 月 1 日《江苏省不动产登记条例》实施时止，农民集体成员占用宅基地建房的，其宅基地面积、房屋面积、房屋建设年代以及分户等情况经村民小组、村（居）委会、乡镇人民政府（街道办事处）“三级确认”并公示 15 个工作日无异议后，房屋建筑面积按照标准面积予以登记，房屋实际建筑面积超过标准面积的，在登记簿和证书附记栏中注明。

3. 2019 年 5 月 1 日《江苏省不动产登记条例》实施后，农民集体成员占用宅基地建房，应提供用地和建房的合法审批手续

作为登记权源材料。

（三）未履行批准手续的集体建设用地使用权确权登记要求

1. 1987年1月1日《中华人民共和国土地管理法》实施前，使用集体土地兴办乡镇（街道）村公益事业和公共设施，经所在乡镇人民政府（街道办事处）审核同意后，可依法确定使用单位集体建设用地使用权。乡镇（街道）企业用地和其他经依法批准用于非住宅建设的集体土地，至今仍继续使用的，经所在农民集体同意，报乡镇人民政府（街道办事处）审核后，依法对使用单位的集体建设用地使用权予以确权登记。

2. 1987年1月1日《中华人民共和国土地管理法》实施后，乡镇（街道）村公益事业和公共设施用地、乡镇（街道）企业用地和其他经依法批准用于非住宅建设的集体土地，应当依据区级以上人民政府批准文件，确定使用单位集体建设用地使用权。

3. 对于没有权属来源材料的集体建设用地，应当查明土地历史使用情况和现状，认定属于合法使用的，经所在农民集体同意并公告30天无异议，经乡镇人民政府（街道办事处）审核，报区级以上人民政府批准后，予以确权登记。

五、不予确权登记情形

- （一）存在土地和房屋权属争议的；
- （二）小产权房的；
- （三）未经批准且建筑面积大于300平方米的；
- （四）不符合一户一宅条件的多余宅基地及房屋（因继承房

屋取得宅基地的除外);

(五) 出卖、出租、赠与宅基地及房屋后在新宅基地上建房的;

(六) 户口虽已合法迁入, 但原籍宅基地尚未退还集体的;

(七) 拆旧复垦项目、整村搬迁或列入拆迁和危房改造范围的;

(八) 宅基地空闲两年以上或其地上房屋坍塌、拆除两年以上未恢复使用的;

(九) 非农业户口居民、非本农民集体成员在农村购置宅基地及房屋的;

(十) 农村集体经济组织非法出让或出租集体土地用于非农业建设的;

(十一) 非法占用耕地建房的;

(十二) 法律、法规规定的其他不予登记的情形。

六、实施时间

本意见自印发之日起施行。

抄送： 市委各部门，市人大常委会办公室，市政协办公室，市纪委监委，市法院，市检察院，连云港警备区。

连云港市人民政府办公室

2020年11月30日印发
