

中牟县人民政府文件

牟政〔2017〕4号

中牟县人民政府 关于中牟县农村宅基地和集体建设用地使用权 确权登记发证工作的指导意见

各乡镇人民政府，各街道办事处，县人民政府各部门，各有关单位：

为落实《中共中央 国务院关于加大统筹城乡发展力度进一步夯实农业农村发展基础的若干意见》（中发〔2010〕1号）、《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）、《国土资源部关于进一步加快宅基地和集体建设用地使用权确权登记发证有关问题的通知》（国土资发〔2016〕191号）和《河南省国土资源厅 中共河南省委农村工作办公室 河南省财政厅 河南省住房和城乡建设

设厅 河南省农业厅 河南省民政厅关于河南省农村宅基地使用权确权登记发证的指导意见》(豫国土资规〔2016〕10号)精神，为规范和加快推进我县农村宅基地和集体建设用地使用权确权登记发证工作，现提出以下意见。

一、确权登记的原则

(一)依法依规原则。按照《中华人民共和国物权法》、《中华人民共和国土地管理法》、《河南省实施〈土地管理法〉办法》、《土地登记办法》、《土地权属争议调查处理办法》、《确定土地所有权和使用权的若干规定》、《不动产登记暂行条例》等法律、法规和政策规定，充分运用第二次土地调查成果，参照不同时期的政策界限，规范开展农村宅基地使用权和集体建设用地使用权确权登记发证工作。

(二)实事求是原则。尊重历史、注重现实、有利于发展、方便生产生活、促进社会和谐稳定。原以勘丈法测绘登记发证的土地，需按《河南省农村集体土地使用权确权登记发证实施细则(试行)》的要求以实测法(解析法)调查宗地范围后，发放或重新换发不动产权证书。

(三)“一户一宅”原则。严格落实农村村民一户只能拥有一处宅基地的法律规定。“一户”是指无子女的户，有子女父母身边留一子女的户，成年子女另立的户。

农民村民进城落户的，其原合法取得的宅基地使用权应依法予以确权登记。

通过继承房屋等其他合法形式取得的农村宅基地的，可按规定确权登记。

农村妇女因婚嫁离开原农民集体，取得新家庭宅基地使用权的，应依法予以确权登记，同时注销其原宅基地使用权。

（四）“公开、公平”和“村民自治”原则。结合我县实际情况开展宅基地使用权和集体建设用地使用权确权登记发证工作，认真做好地籍调查结果和确权登记结果的公示工作，确保村民的知情权、参与权。对“一户一宅”确认、建设占地时间、权属纠纷调处、是否符合村镇规划等要充分发挥农村集体经济组织及乡镇（街道）的重要作用，依法有序地开展农村宅基地和集体建设用地使用权确权登记发证工作，切实维护集体土地权利人的合法权益，维护社会的稳定。

二、确权登记的依据

（一）1987年1月1日《中华人民共和国土地管理法》实施以来，中牟县人民政府的批准文件，颁发的许可证、建设用地批准书和土地使用证。

（二）县政府的处理决定。

（三）国土资源部门制作并已生效的调解书。

（四）人民法院生效的判决、裁定或者调解书。

（五）当事人之间依法达成的有效协议。

（六）履行指界程序形成的地籍调查表、土地权属界线协议书等地籍调查成果。

(七) 法律、法规等规定的其他文件等。

三、确权登记的程序

(一) 地籍调查结束后，乡镇（街道）组织地籍调查结果公示，公示期不低于 7 日。公示过程中发现的问题由各乡镇（街道）组织村委统一收集，国土资源部门按规定协调处理。

(二) 公示无异议宗地，国土资源部门组织数据库建设，制作《地籍调查表》。

(三) 乡镇（街道）组织村组完善《地籍调查表》。凡村组集体土地所有权界限清楚，宗地四邻由涉及的村、组集体经济组织确认；村组集体土地所有权界线不清的，可以采取“组由村管”的方式，宗地四邻涉及到的集体土地暂由村集体经济组织确认，签字结果不作为集体土地所有权确权依据。

(四) 乡镇（街道）组织村组对地籍调查结果公示无异议的名单进行“一户一宅”确认。无权属来源的宗地（占地时间在 1987 年之前的除外），乡镇（街道）组织村组对是否符合“一户一宅”、建设占地时间、拟确权面积等进行确认；乡镇（街道）负责核实是否符合村镇规划，国土资源部门负责核实是否在第二次全国土地调查确定的村庄和建制镇建设用地范围内。

(五) 乡镇（街道）组织村组开展确权登记结果公示，有权源的公示期不低于 7 日；无权源的公示期不低于 30 日。公示期间群众提出异议的，国土资源部门结合村组意见予以处理；公示无异议且符合登记的宅基地、集体建设用地地籍调查和地籍测量

成果，以村为单位经乡镇（街道）审核由县政府确认。

（六）国土资源部门组织资料完整性审查，对符合登记的宗地进行登记结果公示，公示期不低于7日。公示期内土地权利人和利害关系人对公示结果有异议的，国土资源部门组织复查，无异议的注册登记。

四、不予确权登记的情形

（一）农村集体经济组织非法出让或出租土地用于非农业建设的。

（二）农村村民一户申请第二宗宅基地使用权的。属“一户多宅”的，原则上经村组同意，申请人只能选择其中的一处宅基地确权登记发证，其余的只调查不登记。

（三）将原有住房出卖或转让他人再申请登记的。

（四）年龄未满十八周岁的（未成年人因继承房屋取得的宅基地除外）。

（五）城镇居民在农村购买和违法建造的房屋，“小产权房”等违法用地的。

（六）超出原批准面积部分。

（七）虽持有县级人民政府批准文件或登记证书，但无固定建筑物、构筑物的。

（八）已列入乡镇（街道）拆迁范围，并享受拆迁补偿的；因城乡建设用地增减挂钩试点、小城镇建设、新农村建设和统一

搬迁等原因，按规定已分配新住房，应当拆除地上房屋的原有宅基地或应当交回的原有宅基地。

（九）法律法规、政策规定的其他不予确权登记的情形。

五、暂不予确权登记的情形

（一）城市中心区拆迁范围和重点项目拆迁范围，扶贫搬迁、整村搬迁范围，按县政府确定意见执行。

（二）宅基地使用权权利主体不明确的。

（三）宅基地存在权属或界址争议的。

（四）因司法机关依法查封地上建筑物和其他附着物等原因限制土地权利，权利人变更的。

（五）其他原因导致未确权登记的情形。

六、按照不同历史阶段对超面积宅基地进行确权登记发证

（一）1982年《村镇建房用地管理条例》实施日前，农村村民建房占用的宅基地，在《村镇建房用地管理条例》实施日后至今未扩大用地面积的，可以按现有实际使用面积进行确权登记。

（二）1982年《村镇建房用地管理条例》实施日起至1987年《中华人民共和国土地管理法》实施日止，农村村民建房占用的宅基地，使用权最大面积按照233平方米（原城关镇所辖部分行政村为167平方米）标准确定，经乡镇（街道）、村、组“三级确认”重新确认后，超出233平方米面积标准的，只调查不登

记。

(三) 1987年《中华人民共和国土地管理法》实施日后，农村村民建房占用的宅基地，使用权最大面积按照167平方米（原城关镇所辖部分行政村为133平方米）标准确定。以前经依法审批登记的宅基地，应按照批准面积填写使用权面积。实际占用面积超过批准面积或167平方米（原城关镇所辖部分行政村为133平方米）标准的，在登记簿和证书内注明：超过的批准面积，宗地图按实际占用范围绘制，能确定超占范围的，要在宗地图上虚线标注超占部分。

七、分阶段依法确定集体建设用地使用权

1987年《中华人民共和国土地管理法》实施日前，使用集体土地兴办乡镇（村）公益事业和公共设施，经所在乡镇人民政府审核后，可依法确定使用单位集体建设用地使用权。乡镇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，经所在村农民集体同意，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。1987年《中华人民共和国土地管理法》实施日后，乡镇（村）公益事业和公共设施用地、乡镇企业用地和其他经依法批准用于非住宅建设的集体土地，应当依据县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。

八、具体情况的处理

(一) 农村宅基地

1. 有权属来源，确权登记办法及面积标准

(1) 实际占地面积与原批准面积一致的：原有证书作为权属来源资料归入新的登记档案，按照批准面积确权登记，宗地图按实际占用范围绘制。

(2) 实际占地面积与原批准面积不一致的，收回的土地证书归入新的登记档案作为权属来源参考资料，并分为两种情况进行处理：①实际占地面积超出原批准面积的：乡镇（街道）组织村组依据原权属来源，结合村镇规划实地情况进行核实，经乡镇（街道）、村、组“三级确认”（附件1），公示后无异议的按批准面积确认登记，超占面积不予确认。宗地草图按实际占用范围绘制，超占面积范围可在宗地图上用虚线标注。登记簿和证书内同时注明：“本宗地实际占地面积、确权面积、超占面积和现有房屋改建、翻建的超出部分退还集体等内容”。②实际占地面积少于原批准面积的：乡镇（街道）组织村组依据原权属来源，结合村镇规划和实地情况进行核实，经乡镇（街道）、村、组“三级确认”，公示后无异议的，按实际面积重新确认，宗地草图按实际占用范围绘制。

(3) 原有权利证书有登记资料的，证书内没有附具北京1954或西安1980解析法测绘宗地图的（宗地位置无法定位的或原证载面积不准确的），证书有关记载信息可参考使用，并依规重新调查登记发证。

(4) 宅基地使用权人变更的（包括房产买卖导致权利人发

生变更的情形): 经原权利人同意, 乡镇(街道)、村、组“三级确认”, 公示后无异议的由县政府重新确认。

(5) 原农民集体成员(含华侨)原在农村合法取得的宅基地及房屋, 房屋产权没有变化的: 经乡镇(街道)、村、组“三级确认”, 公示后无异议的由县政府确认。在登记簿和证书内注明: “该权利人为非本农民集体成员”。

2. 无权属来源, 确权登记办法及面积标准

(1) 1982年《村镇建房用地管理条例》实施日前, 农村村民建房占用的宅基地至今未扩大用地面积的, 经农民集体确认符合“一户一宅”的, 公示30天后无异议的, 宗地草图按实际占用范围绘制, 宗地面积按实际占地面积确认。

(2) 1982年《村镇建房用地管理条例》实施日起至1987年《中华人民共和国土地管理法》实施日止, 宅基地面积超过233平方米标准的, 按233平方米确认登记; 超出233平方米面积标准的, 只调查不登记。宗地草图按实际占用范围绘制, 超占面积范围可在宗地图上用虚线标注, 登记簿和证书内同时注明: “本宗地实际占地面积、确权面积、超占面积(可用虚线表示)和现有房屋改建、翻建的超出部分退还集体”等内容; 不足233平方米面积标准的, 按实际使用面积确认登记, 宗地草图按实际占用范围绘制。并在村内对土地权利人、面积和取得时间等内容公示30天, 公示后无异议的, 经乡镇(街道)、村、组“三级确认”(附件2)符合“一户一宅”。通过以上条件的农村宅基地农

户经乡镇（街道）审核后，报县政府确认。

（3）1987年《中华人民共和国土地管理法》实施日后至2009年12月31日第二次全国土地调查结束之前，无权属来源证明或权属来源证明不齐全的农村宅基地，实际位置在第二次全国土地调查确定的中牟县村庄和建制镇建设用地范围内，宅基地面积超过167平方米（原城关镇所辖部分行政村为133平方米）标准的，按167平方米确认登记；超出167平方米（原城关镇所辖部分行政村为133平方米）的，只调查不登记。宗地草图按实际占用范围绘制，超占面积范围可在宗地图上用虚线标注，登记簿和证书内同时注明：“本宗地实际占地面积、确权面积、超占面积（可用虚线表示）和现有房屋改建、翻建的超出部分退还集体”等内容；不足167平方米面积标准的，按实际面积确认登记，宗地草图按实际占用范围绘制。并在村内对土地权利人、面积和取得时间等内容公示30天，公示后无异议的，经乡镇（街道）、村、组“三级确认”符合“一户一宅”，同时需通过国土资源部门对宅基地是否位于2009年第二次全国土地调查村庄或建制镇建设用地范围确认审核。通过以上条件的农村宅基地农户经乡镇（街道）审核后，报县政府确认。

3. 超出一处以上宅基地予以确权登记的情形

已拥有一处宅基地的本农民集体成员、非本农民集体成员的农村或城镇居民，因生效法律文书取得房屋，经镇、村、组“三级确认”，公示无异议的，由县政府确认。

4. 非本农民集体成员确权登记的情形

非本农民集体成员，因村镇规划拆迁、地质灾害防治、新农村建设（新型农村社区建设）、易地扶贫搬迁和移民安置等集中迁建使用本集体经济组织土地集中迁建，在符合土地利用总体规划等相关规划的基础前提下，经本农民集体同意并经有权机关批准用地建房的，公示后无异议的，由县政府确认。

5. 已有土地登记结果的处理

按照《河南省农村集体土地使用权确权登记发证实施细则》要求，进行权属调查和地籍测量的宗地，复制已发放的土地证书作为农民宅基地土地权属源证明或参考资料。

持有权属来源，不符合确权登记的宗地，由村委会出具花名册，国土资源部门组织公示，县政府收回土地使用权，注销土地登记。

土地证书遗失或者使用权人未按规定上缴证书等原因造成无法收回的，在发放不动产权证书同时，统一注销原登记，废止已发放的土地证书。

（二）集体建设用地使用权

1. 1987年《中华人民共和国土地管理法》实施日前，没有权属来源的集体建设用地，应当查明土地历史使用情况和现状，认定属于合法使用的，并在2009年12月31日前第二次全国土地调查确定的村庄和建制镇建设用地范围内的，经所在农村集体经济组织同意，并公告30天无异议的，经乡镇人民政府审核，

报县政府批准。宗地草图按实际占用范围绘制，按实际占地面积确认登记。

2. 经依法批准的企业用地及其他用于非住宅建设的集体土地，收回的土地证书归入新的登记档案，按批准面积确认登记，超出批准部分不予确权，宗地草图按实际占用范围绘制。

(1) 实际占地面积与原批准面积一致的：原有证书记载内容、登记资料与实地一致的，按原批准面积确认登记。

(2) 实际占地面积与原批准面积不一致的，收回的土地证书作为权属来源证明参考资料与新登记资料合并归档，并分为两种情况进行处理：①实际占地面积超出原批准面积的，按批准面积确认登记，超占面积不予确认。宗地草图按实际占用范围绘制，超占面积范围可在宗地图上用虚线标注。登记簿和证书内同时注明：“本宗地实际占地面积、确权面积、超占面积（可用虚线表示）和现有房屋改建、翻建的超出部分退还集体”等内容。②实际占地面积少于原批准面积的，按实际面积确认登记，宗地草图按实际占用范围绘制。

3. 持有权属来源，不按照批准用途使用土地，或因撤销、迁移等原因停止使用的集体土地，由农村集体经济组织按程序报县政府批准收回土地使用权，土地交由集体安排使用，注销土地登记。

4. 已取得相关用地批准手续或已办理土地登记的原乡镇企业用地，因改制、买卖等原因导致主体发生变化，不再符合使用

集体土地条件的，应当按照有关规定办理集体土地征收及土地有偿使用等手续后，再进行登记。

九、集中迁建村庄宅基地调查和确权登记问题

因地质灾害、新农村建设（新型农村社区建设）、易地扶贫搬迁和移民安置等集中迁建的村庄（含2017年6月30日前已集中拆迁和2017年以后三年计划要集中迁建的村庄），不再列入农村宅基地确权登记发证范围，认定程序上由乡镇（街道）向县政府请示，县政府认可后进行批复确认。同时，县国土资源部门对以上县政府确认集中迁建的村庄不再调查、不再登记。

对因建设未完成、用地手续不齐全或暂不具备农村宅基地确权登记发证的社区或村庄，暂不确权登记发证；在2017年以后对符合以上条件的社区或村庄，由乡镇（街道）在每年的9月底向县政府申请确权登记，县政府批复后，由县国土资源局根据工作量测算工作经费，列入部门下一年度专项工作经费预算，由县财政部门进行经费保障，县国土资源局负责项目实施。

十、不动产登记和土地登记资料的整理归档和移交

县国土资源部门在完成农村宅基地和集体建设用地使用权确权登记后，要按照《农村地籍和房屋调查技术方案（试行）》及时组织开展房屋补充调查，形成满足不动产登记要求的权籍调查成果后，再按照《不动产登记暂行条例》、《不动产登记暂行条例实施细则》和《不动产登记操作规范（试行）》，统一对农村宅基地和集体建设用地使用权颁发不动产权证书，全面实现不动产

登记“发新停旧”。取得不动产权证书的农村宅基地和集体建设用地，与该宗地以往有关的建房许可证、建设用地批准书或土地使用证等证书一律作废，土地登记一律注销。

县国土资源部门要做好农村各类土地登记资料的收集整理和归档工作，保证登记资料的全面、完整和规范。农村宅基地使用权、集体建设用地使用权确权登记发证工作结束后，登记档案资料全部移交县不动产登记机构管理。

- 附件：1. 农村宅基地使用权确认申请审核表（有权源）
2. 农村宅基地使用权确认申请审核表（无权源）

2017年7月18日

附件 1

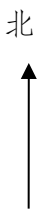
农村宅基地使用权确认申请审核表（有权源）

坐落： 乡镇（街道） 村 组

权利人		性别		年龄		联系方式	
权利人户口状况			变更原因	1. 无变化不填；2. 兄弟分家、夫妻名称变更、父子名称变更、买卖等			
权属来源基本情况	证号		原权利人	位置		面积（平方米）	
家庭成员姓名							
与权利人关系	父亲	母亲	丈夫（妻子）	长子	长媳	次子	
户口状况	农业（非农业）						
年龄							
宗地编码			占地面积（平方米）		拟确权面积（平方米）		

附图

按照《地调表》上的草图画或附具本户宗地示意图。



权利人签名： （指印）

年 月 日

注：批少占多的，标注拟确权面积和超占面积，其中超占面积部分可用虚线表示。

附件 2

农村宅基地使用权确认申请审核表（无权源）

坐落： 乡镇（街道） 村 组

权利人		性别		年龄		联系方式	
家庭成员姓名							
与权利人关系	父亲	母亲	丈夫(妻子)	长子	长媳	次子	
户口状况							
年龄							
宗地编码		占地时间		占地面积(平方米)		拟确权面积(平方米)	

附图

按照《地调表》上的草图画或附具本户宗地示意图。

北



权利人签名（按指印）：

年 月 日

注：批少占多的，标注拟确权面积和超占面积，其中超占面积部分可用虚线表示。

确权申请

权利人：（签名按指印）

年 月 日

村民小组 意见	<p style="text-align: center;">签 名： 年 月 日</p>
村委会 意见	<p style="text-align: center;">签 名： (公章) 年 月 日</p>
乡镇(街 道)意见	<p style="text-align: center;">签 名： (公章) 年 月 日</p>
国土部门 意见	<p style="text-align: center;">签 名： (公章) 年 月 日</p>

抄送：县委各部门，县人武部。

人大常委会办公室，县政协办公室，县法院，县检察院。

中牟县人民政府办公室

2017年7月18日印发
