关于《桐庐县农村宅基地使用权及房屋所有权登记发证实施办法》的起草说明

为加快推进农村宅基地使用权及房屋所有权统一登记工作，妥善处理农村宅基地及房屋历史遗留问题，保护权利人合法权益，县规划和自然资源局研究起草了《桐庐县农村宅基地使用权及房屋所有权登记发证实施办法》，现说明如下：

一、文件制定背景

农村房地一体工作是维护农民权益、维护农村社会和谐稳定、促进乡村振兴的重要性基础性工作。通过确权登记发证，将使农民享有的宅基地使用权和房屋所有权得到法律的确认和保护，赋予农民更多的财产权利。

为贯彻落实《自然资源部关于持续推进农村房地产一体宅基地确权登记颁证工作的通知》（自然资发【2023】109号）、浙江省自然资源厅关于进一步做好农村房地一体宅基地确权登记颁证工作的通知（浙自然资函〔2023〕102号）要求，通过跟各乡镇（街道）的多轮交流，梳理了制约性最大的几个问题，制定了新一轮的《桐庐县农村宅基地使用权及房屋所有权登记发证实施细则》。

二、文件制定依据

《浙江省人民政府办公厅关于加快推进全省农村宅基地确权登记发证工作的意见》（浙政办发〔2014〕73号）

《浙江省人民政府办公厅关于做好农村宅基地及住房确权登记发证工作的通知》（浙政办发〔2017〕43号）

《浙江省自然资源厅关于进一步做好农村房地一体宅基地确权登记颁证工作的通知》（浙自然资函〔2023〕102号）

《浙江省自然资源厅关于组织开展浙江省农村房地一体宅基地确权登记颁证成果省级评估工作的函》（浙自然厅函〔2024〕270号）

《杭州市人民政府办公厅关于印发杭州市推进低效用地再开发试点工作实施方案的通知》（杭政办函〔2024〕2 号）

《桐庐县规划和自然资源局 桐庐县农业农村局 桐庐县住房和城乡建设局 桐庐县综合行政执法局关于切实加强农村住房建设管理的通知》（桐规划资源〔2024〕12号）

《桐庐县人民政府办公室关于印发<桐庐县农村村民建房管理办法>的通知》（桐政办〔2020〕31 号）

《关于进一步明确桐庐县农村宅基地使用权及房屋所有权登记发证政策指导意见的通知》（桐农地房发证〔2019〕1号）

《关于印发<桐庐县农村宅基地使用权及房屋所有权登记发证实施细则（试行）>的通知》（桐农地房发证办〔2018〕2号）

三、文件主要内容

**1.主要原则。**

**（一）依法登记原则。**按照《不动产登记暂行条例》等规定的登记种类、程序、要件、范围等，办理宅基地使用权及房屋所有权登记。

**（二）依申请登记原则。**农村宅基地使用权及房屋所有权登记应当由申请人自愿提出申请，依据不动产登记相关规定，提交申请登记所需材料。

申请人应当对申请材料的真实性、合法性、有效性负责，不得隐瞒真实情况或者提供虚假材料申请登记。

**（三）房地一体原则。**按照房地一体登记的要求，农村宅基地与住房权利主体应当相符，不相符时，应当重新确定权利主体。不动产登记时以权利人或户主进行登记。在遵循产权明晰、宅基地使用权及房屋所有权权利主体一致基础上，房屋所有权与宅基地使用权必须同时申请办理登记，房屋所有权不符合现行房地一体登记政策的除外。

**（四）证罚分离原则。**为破解农房不动产确权发证“办证难”的问题，针对违法部分的处罚与否不影响发证进行，农房不动产证只针对合法部分确权，不影响后续对农房违法部分的处罚。违法超占超建面积不予确认宅基地使用权和房屋所有权，只在不动产登记簿和不动产权证书附记栏中注明。

**2.主要举措。**

（一）农户出具《超占面积承诺书》，承诺对超出的占地面积和建筑面积，待以后分户建房或现有房屋拆迁、改建、翻建、政府依法实施规划重新建设时，按有关规定处理。根据《超占面积承诺书》，在不缴纳有偿使用费的情况下对其合法面积确权登记；

（二）家庭户内经合法审批的多处农房不算一户多宅问题，予以确权；

（三）原宅基地应退未退或未办理注销登记的，不影响其新合法审批房子的确权，但原宅基地已确权的需注销，由户主和村委签署原宅基地归还集体的承诺书和交接协议后方可领取新宅基地的不动产证；

（四）直系亲属三代内合并审批可予以发证；

（五）对1982年2月13日至2014年3月27日期间未经审批建造的农房或因重点项目拆迁安置、新农村建设、地质灾害防治、下山脱贫、土地复垦等政府原因造成的，符合一户一宅条件的未批先建农房予以补办用地审批手续。

（六）超审批面积问题分时段确权发证。1982年2月13日至2014年3月27日期间，农民建房已依法审批，实际占地面积不超过依法审批面积50%且总宗地面积不超过160平方米的予以确权发证；2014年3月27日至2024年3月8日期间，考虑到历史遗留等原因并结合原有规定，对占地面积不超过依法审批面积10个平方以内的，按审批面积予以登记发证，超占超建部分面积不予确权，进行备注； 2024年3月8日后，一律按照《关于切实加强农村住房建设管理的通知》（桐规划资源〔2024〕12号）执行。

**3.实施流程。**

申请——（调查）受理——审核——登记——缮证。

**4.工作要求。**

开展地籍调查，更新完成房地一体宅基地地籍数据库，基本实现地籍调查全覆盖。以行政村为单位，建立一村一表，梳理基本情况汇总，详细反映每一户的办证状态，让每一个老百姓知道农房办证找谁办、怎么办、符不符合办。农房房地一体需各乡镇（街道）高度重视，落实职责，建立完善的一户一档资料，健全日常管理机制。通过出台农房确权发证新政策，推动农房确权工作，完成农村房地一体宅基地确权登记成果汇交。

四、文件制定程序说明

文件由县规划和自然资源局起草，2023年4月形成初稿，通过局内部座谈、党政信息网征求意见等形式，多次征求局相关业务科室、基层所、相关部门、乡镇（街道）、村等不同层面意见建议，征求意见期间部分乡镇（街道）及部门反馈了相关意见，根据意见进行了多轮修改。

桐庐县规划和自然资源局

2025年1月24日