浦江县加快解决农房登记历史遗留问题的若干意见

(征求意见稿)

根据《中华人民共和国民法典》《中华人民共和国土地管理法》《中华人民共和国城乡规划法》等相关法律，以及《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加快推进农村不动产确权登记的实施意见》（浙自然资发〔2023〕6号）等文件精神，为妥善解决因历史遗留问题导致的不动产“登记难”，保障群众合法权益，结合我县实际，现就加快解决农房登记历史遗留问题提出如下意见：

一、宅基地确权历史遗留问题的处理

农村宅基地使用权确认，主要依据《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）、《浦江县人民政府办公室关于印发〈浦江县农村宅基地确权登记发证工作实施细则〉的通知》（浦政办发〔2015〕104号）文件执行相关规定办理，补充意见如下：

（一）1982年2月13日《村镇建房用地管理条例》实施前，农民占用宅基地建住房且至今未扩建或翻建的，由本村集体经济组织出具证明，联村干部实地踏勘、签署意见，经所在乡镇（街道）审核后，可按实际使用面积确定宅基地使用权。

（二）1982年2月13日《村镇建房用地管理条例》实施后至1987年1月1日《中华人民共和国土地管理法》实施前，农民未经批准或超过批准面积占用宅基地建住房且至今未扩建或翻建的，已经乡镇(街道)处理的，可按实际使用面积确定宅基地使用权。至今未处理的，可由本村集体经济组织签署意见，所在乡镇（街道）参照当时的政策进行处理后，按实际使用面积确定宅基地使用权；或可经本村集体经济组织公示无异议后出具证明，面积在宅基地审批限额内的由乡镇（街道）审核予以确认,超过审批限额部分经乡镇（街道）认定后，可暂时保留超过审批限额的宅基地，超过限额部分在不动产权证附记中注明。

（三）1987年1月1日至2011年12月31日，农民未经批准或超过批准面积占用宅基地建住房，所占宅基地符合土地利用总体规划，符合建房条件且已经乡镇（街道）或县土地管理部门处罚的，凭乡镇（街道）或县土地管理部门的处罚手续，补办用地审批手续后，按批准的用地面积确定宅基地使用权；未经处理的，经本村集体经济组织同意并公示无异议，由所在乡镇（街道）审核并处理后补办用地审批手续，按批准的用地面积确定宅基地使用权。

（四）2012年1月1日后的农民违法占地建房的，一律按现行政策处理。

（五）违法超占部分不符合补办用地审批手续，且超占不足一间标准间（46平方米）的房屋，确因各种原因暂时无法拆除的，农民向村集体、乡镇（街道）承诺超占部分待今后拆建、翻建时予以拆除，经乡镇（街道）认定后，可暂时保留违法超占超建的宅基地及房屋，对批准面积进行确权登记发证，违法超占部分在不动产登记簿、在不动产权证书附记中注明超占面积。宗地图按实际使用范围绘制，可以区分违法超占位置的用虚线标注；如确实无法区分违法超占位置的，在宗地图上注明批准面积和超占面积，但违法超占面积不确认宅基地使用权。

二、房屋确权历史遗留问题的处理

农村房屋所有权确认,依据《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》（浙政发〔2017〕43号）《浦江县人民政府办公室关于推进农村宅基地及住房确权登记发证工作的通知》（浦政办发〔2017〕196号）的精神，按照先确定宅基地使用权、再确定房屋所有权的要求，分不同阶段进行确认：

（一）1982年2月13日《村镇建房用地管理条例》实施前，农民占用宅基地建房且至今未扩建或翻建的，按现有实际建筑面积确定房屋所有权。

（二）1982年2月13日《村镇建房用地管理条例》实施起至1993年11月1日《村庄和集镇规划建设管理条例》实施前，农民未经批准或超过批准面积占用宅基地建房的，且在1993年11月1日后未发生变化的，在按（浙政办发〔2014〕73号）和（浦政办发〔2015〕104号）文件规定确定宅基地使用权的基础上，根据已确定宅基地使用权范围内的房屋建筑面积确定房屋所有权；对超过已确定宅基地使用权范围的房屋建筑面积不予确定房屋所有权，在不动产权证书附记中注明。

（三）1993年11月1日《村庄和集镇规划建设管理条例》实施起至2011年12月31日，农民合法宅基地上房屋未经规划审批或超过规划审批建造的，结合房屋现状，位于原城市、镇规划区外，建筑总层数3.5层及以下的住房，由集体经济组织或者村民委员会公告15天无异议或者异议不成立，经乡镇（街道）审核后，按照审核结果办理，对超过合法宅基地范围的建筑及超过3.5层部分的房屋建筑面积，均不予确认房屋所有权，在不动产权证书附记中注明；位于原城市、镇规划区内（社区、纳入城中村改造范围的村除外），按规划建设的，由乡镇（街道）出具规划意见后办理登记。

房屋建筑层次不超过3.5层的，本人需要承诺房屋质量合格和结构安全，并出具“房屋质量安全责任保证书”；房屋建筑层次超过3.5层（不含3.5层）的需提供经建设局备案的房屋结构安全鉴定报告。

（四）2012年1月1日后，农民违反村镇规划建房的，一律按现行政策处理。

（五）违反村镇规划建房的，对不符合补办审批手续但又确实无法拆除的，农民向村集体、乡镇（街道）承诺超建部分待今后拆建、翻建时予以拆除，经乡镇（街道）认定后，可以暂时保留违法超建房屋。不动产登记时能区分超占位置的，在房屋楼层平面图中标明超建位置和面积；未能区分超建位置的，注明超建面积。违法超建面积不予确认房屋使用权，在不动产登记薄和不动产权证书附记中注明。

三、在原登记宅基地范围内未经规划审批重建问题的处理。

（一）在原登记宅基地范围内未经规划审批但经村集体、乡镇（街道）按原拆原建审核备案**，**按备案要求建房并通过乡镇（街道）组织验收的，由乡镇（街道）根据备案审核表和验收单认定，按原登记宅基地范围确权的面积确定土地使用权，根据原登记宅基地使用权范围内的房屋建筑面积确定房屋所有权。

（二）在原登记宅基地范围内未经规划审批重建，超出原登记宅基地范围建房和房屋暂不具备登记条件的，房屋所有权暂不予以登记，土地使用权由村、乡镇（街道）两级审核认定后，按原登记宅基地范围确权的面积确定土地使用权，超出原登记宅基地范围的面积不确认土地使用权，超出部分在不动产登记簿和不动产权证书附记中注明。