《钱塘区农村宅基地及房屋确权登记发证工作实施细则》的起草说明

1. 制定目的

为依法保护和增进农民群众合法财产权益,规范全区农村宅基地及住房确权登记工作，妥善处置有关历史遗留问题。

二、制定依据

依据《中华人民共和国民法典》、《中华人民共和国土地管理法》、《不动产登记暂行条例》、《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）。

三、拟制定主要内容

1、总则：本细则适用于钱塘区农村宅基地及房屋确权登记发证工作。本细则所称农村宅基地及房屋确权登记发证是指对农村宅基地使用权及地上房屋所有权（暂不包含地下部分）的确权登记发证。杭州市规划和自然资源局钱塘分局负责全区农村宅基地及房屋确权登记发证工作的政策指导、技术支撑和业务培训，并具体承办登记业务。区农业农村局负责农村宅基地改革和管理有关工作。指导宅基地分配、使用、流转、闲置宅基地和闲置住宅利用。组织开展农村宅基地现状和需求情况统计调查,及时将农村村民建房新增建设用地需求通报市规划资源局钱塘分局。各街道办事处是农村宅基地及房屋确权登记发证工作的责任主体，应建立健全工作机制，负责登记工作的具体推进，组织开展宣传发动、调查摸底、村民身份确认、规划认定、审批补办（确定宅基地及房屋审批面积）、危房认定等工作，协助开展确权、争议调处等工作，并在街道便民中心设置收件窗口，由窗口工作人员负责宅基地确权登记工作的日常收件。

2、权籍调查：申请农村宅基地及房屋登记的，权籍调查资料由权利人自行组织获取。政府组织开展农村宅基地及房屋首次登记的，采用总调查的模式，统一组织获取所需的权籍调查及登记申请资料。权利人应当配合提供相关资料，并对资料的真实性负责。经依法审批的农村宅基地，可确权土地面积原则上按批准面积确定，对实际面积小于批准面积的，按实际面积确定。因历史原因缺乏建房审批手续的，可通过简易程序经公示后补办。宅基地补办审批面积和层数等按实际占地时的政策标准执行。

3、登记发证：农村宅基地及房屋原则上确权登记到“户”，权利人以户主姓名加“户”的方式表示，由户主持证。登记户主原则上按审批资料确认，需更改户主或无审批资料的，户主由家庭成员共同约定并经村（社区）、街道确认，其中更改户主的，至少由原审批资料记载的家庭成员共同约定。审批资料和户口簿均未记载的人员不能登记为户主。首次登记后更改户主的，应办理变更登记手续。农村宅基地及房屋确权登记的一般程序包括申请、受理、审核、登簿、核发证书，其中首次登记及首次登记后不动产界址发生变化的，在申请登记前，应先开展权籍调查。首次登记及依职权的注销、更正登记在登簿前应当进行公告，公告期不少于15个工作日。农村宅基地及房屋首次登记按照权籍调查、申请、权属确认、受理、审核、公告、登簿、核发证书的程序进行。

四、征求意见情况

杭州市规划和自然资源局钱塘分局向区农业农村局、区住建局、各街道办事处等多部门（单位）征求意见建议，并对相关条款进行针对性研讨。现形成《钱塘区农村宅基地及房屋确权登记发证工作实施细则》征求意见稿，拟在杭州市钱塘区人民政府官网公开向社会征求意见。

五、重大分歧问题的协调处理情况

无重大分歧问题。