



巫山县人民政府办公室 关于加快推进农村宅基地及房屋所有权 历史遗留问题确权登记的实施意见

巫山府办发〔2023〕46号

各乡镇人民政府、街道办事处，县政府有关部门、有关单位：

为切实维护群众权益，有效解决全县农村宅基地及房屋所有权不动产登记历史遗留问题，根据《中华人民共和国土地管理法》《重庆市土地房屋权属登记条例》《不动产登记暂行条例》《自然资源部关于加快宅基地和集体建设用地使用权确权登记工作的通知》（自然资发〔2020〕84号）、《国土资源部关于进一步加快宅基地和集体建设用地确权登记发证有关问题的通知》（国土资发〔2016〕191号）、《自然资源部办公厅关于印发宅基地和集体建设用地使用权确权登记工作问答的函》（自然资办函〔2020〕1344号）、《农业农村部 自然资源部关于规范农村宅基地审批管理的通知》（农经发〔2019〕6号）有关规定，结合全县实际，

— 1 —



制定本实施意见。

一、适用范围

在巫山县域范围内，于 2020 年 1 月 1 日新修订的《中华人民共和国土地管理法》实施前，在农村宅基地上已建成的房屋，无建房审批手续或者审批手续不全，但符合农村村民建房条件和标准的，均可按照本实施意见分类处置办理。

二、工作原则

（一）坚持依法依规的原则。严格按照相关法律法规和政策规定解决不动产登记历史遗留问题，全面落实国土空间规划以及生态管控要求，既要开辟“直通车”，又要严格控制乱占耕地建房，严禁大棚房和违建别墅等违法建设“搭便车”。

（二）坚持为民利民的原则。坚持以人民为中心，尊重历史、实事求是，厘清问题根源，用问题发生时期的政策解决历史遗留问题，充分考虑群众需求，方便群众，提升效率，优化服务。

（三）坚持合力解难的原则。紧盯群众“急难愁盼”问题，针对不动产登记历史遗留问题的难点堵点，压实责任、强化措施，主动作为、联动协同，集中力量、攻坚克难，积极消化存量、严控增量。

三、申请农村宅基地及房屋所有权不动产登记的资格条件



(一) 申请农村宅基地及房屋所有权不动产登记应当具备下列条件：

1、遵循“一户一宅”原则。

2、申请人为本集体经济组织成员（属合法继承及法律法规另有规定的除外）。

3、其他非本集体经济组织成员，因易地扶贫搬迁、地质灾害搬迁、新农村建设、移民安置等情形占地建房的。

4、申请登记的农村宅基地和房屋必须来源合法、界址清楚、面积准确、产权无争议。若有权属争议，应先行解决争议，再行申请确权登记。

5、符合确权登记相关法律法规规定的其他条件。

(二) 有下列情形之一的，不予确权登记：

1、构成“一户多宅”情形的（因合法继承取得合法宅基地的除外）。

2、存在权属争议尚未解决的。

3、城镇居民非法购买或者乱占集体土地建设的住宅。

4、申请异地新建房屋确权登记，但旧房未拆除且未退出原宅基地并办理注销登记的。



5、若农户宅基地占地面积或者房屋建筑面积，其中之一超过该户规定面积标准 50%（含）以上的，或房屋建筑面积超过 500 m²（含 500 m²）以上的，二者其中之一均不予登记（1987 年 1 月 1 日前的按本意见第五条第三款第二项确认）。

6、法律法规不予确权登记的其他情形。

（三）农村居民集中安置点房屋，必须先行完善相关批建手续，再行办理不动产登记。

四、历史遗留问题审核确认程序

2020 年 1 月 1 日新修订的《中华人民共和国土地管理法》实施前已建成房屋，无用地和建房审批手续或者审批手续不全的（原则以《农村宅基地批准书》和《乡村建设规划许可证》作为权属来源合法的确认依据），经申请人申请，分别由村（居）民小组、村集体经济组织、乡镇人民政府（街道办事处）按下列程序审核确认。

（一）申请人申请。申请人填写《巫山县农村宅基地及房屋所有权办理申请表》（附件 2），申请人承诺对申请的内容真实性负责。

（二）村（居）民小组核实。在申请人完成申报的基础上，由村（居）民小组查明历史使用情况和现状，对宅基地使用权人资格条件、建设时间、土地房屋面积、四至范围、产权有无争议



等进行核实后，在《巫山县农村宅基地及房屋所有权历史遗留问题审核确认表》（附件3）上签字确认。

（三）村集体经济组织初审。在村（居）民小组核实的基础上，由村集体经济组织进行审查，并填写《宅基地及房屋所有权权属公告》（附件4），在村（居）委公示栏张贴公告30日。公告期满无异议或异议不成立的，在《巫山县农村宅基地及房屋所有权历史遗留问题审核确认表》上签字盖章后报乡镇人民政府（街道办事处）审定。

（四）乡镇人民政府（街道办事处）和相关部门审定。乡镇人民政府（街道办事处）组织相关部门审核申请人是否符合宅基地申请条件、建设时间、允许使用的宅基地面积和房屋建筑规模等。核定无误后由乡镇人民政府（街道办事处）负责人在《巫山县农村宅基地及房屋所有权历史遗留问题审核确认表》上签章确认后，并由乡镇人民政府（街道办事处）报县农业农村委和县规划自然资源局审查。

（五）核发《农村宅基地批准书》《乡村建设规划许可证》。依据《巫山县农村宅基地及房屋所有权历史遗留问题审核确认表》由乡镇人民政府（街道办事处）对符合规定标准面积核发《农村宅基地批准书》《乡村建设规划许可证》，并在证书上备注“补



发（该房建设时间为××××年）”字样并载明“户”内家庭成员。

（六）其他情况。在1987年1月1日《中华人民共和国土地管理法》实施前，农民集体成员占用宅基地已建成的房屋，申请人不能提交权属来源证明文件的，经房屋所在地村（居）民小组证明、村集体经济组织签署意见，并在房屋所在地农村集体经济组织范围内公告30日，经公告无异议或者异议不成立的，由乡镇人民政府（街道办事处）和相关部门进行审核确认，不需核发《农村宅基地批准书》《乡村建设规划许可证》，由登记机构核准登记。

五、有关问题确认

（一）权利主体资格确认

1、集体经济组织成员的认定，以国家和重庆市级相关规定，结合农村集体经济组织的实际情况认定。

2、宅基地使用权应按照“一户一宅”要求，原则上确权登记到“户”。建房时审批手续上的家庭成员应作为不动产共有人，记载在不动产登记簿中，同时在权证附记栏标注。

“户”原则上应以公安部门户籍登记信息为基础，同时应当符合申请宅基地建房的条件。户籍登记信息无法认定的，参考农村集体经济组织成员认定情况，结合村民自治方式予以认定。



确需分户申请确认的，根据家庭人员结构状况符合申请宅基地条件的，可不以户口分开为前提。

3、本集体成员户籍迁移至其他集体，但未再次申请使用宅基地，仍继续使用原宅基地及房屋的，可以确定主体资格申请确权登记。

4、因户籍制度改革等原因进城落户前已建成的符合“一户一宅”政策的房屋，可以确定主体资格申请确权登记。

5、根据《国土资源部关于进一步加快宅基地和集体建设用地确权登记发证有关问题的通知》（国土资发〔2016〕191号）等文件规定，非本集体经济组织成员因易地扶贫搬迁、地质灾害搬迁、新农村建设、移民安置等情形按照政府统一规划和批准使用宅基地占地建房的，结合国家和重庆市级相关规定，在拆除旧房退出原宅基地并注销登记后，可以确定主体资格申请确权登记。并在不动产登记簿及证书附记栏注记“该权利人为非本农民集体经济组织成员”。

6、因合法继承取得宅基地房屋权利的，可以确定主体资格申请确权登记，并在不动产登记簿及证书附记栏进行注记；非本集体经济组织成员，因合法继承取得宅基地房屋权利的，可以确



定主体资格申请确权登记，并在不动产登记簿及证书附记栏注记“该权利人为本农民集体经济组织原成员住宅的合法继承人”。

7、法律法规规定的其他符合申请宅基地和房屋确权登记资格的人员。

（二）房屋建设时间确认

由权利人填报建房时间，经村（居）民小组、村集体经济组织核实后，需在土地房屋所在村（居）委公告 30 日无异议后确定房屋的建设时间并报乡镇人民政府（街道办事处）确认。

（三）确权登记面积确认

1、按照农户“建房不得超过三层（含三层，楼台堡、冒厅、政府统一组织实施且认定的风貌层不认定为自然层）”面积标准审核确认。即：1—3 人户占地面积不得超过 90 m²，房屋建筑面积不得超过 270 m²；4 人户占地面积不得超过 120 m²，房屋建筑面积不得超过 360 m²；5 人及 5 人以上户占地面积不得超过 150 m²，房屋建筑面积不得超过 450 m²。

2、1987 年 1 月 1 日《中华人民共和国土地管理法》实施前，农民集体成员占用宅基地修建的住宅至今未扩大范围的，无论是否超过其后当地规定面积标准，均按实际面积予以确权登记。

3、1987 年 1 月 1 日《中华人民共和国土地管理法》实施后至 2020 年 1 月 1 日新修订的《中华人民共和国土地管理法》



实施前房屋已建成的，符合规划但超过当地面积标准，由村（居）民小组、村集体经济组织、乡镇人民政府（街道办事处）逐级审核确认符合规定标准面积，可按上述规定通过社、村、镇逐级审核确认并完善相关手续后，依法对符合规定标准面积予以确权登记，超占面积在登记簿和权属证书附记栏中注明“该宗宅基地另有超占面积××m²、该房屋另有超建面积××m²”。

4、符合分户建房条件未分户的，未经批准另行建房分开居住的，其新建房屋占用的宅基地符合相关规划，经本集体经济组织同意并公告无异议的，可按上述规定通过社、村、镇逐级审核确认并完善相关手续后，依法予以确权登记；未分开居住的，其实际使用的宅基地没有超过分户后建房用地合计面积标准的，按照实际使用面积确权登记。

（四）其他特殊情况确认

1、涉及占用农用地的，应当依法办理农用地转用审批手续。

2、原户籍户主已死亡的，“户”中有其他成员，可由现在的户主申请确认。如果“户”中已没有其他成员，按照《继承法》规定，宅基地上房屋可由继承人继承，因继承房屋占用宅基地的，可按规定申请确认，并在不动产登记簿及证书附记栏中注记。



3、对仅宅基地已登记、农房没有登记的或农房已登记、宅基地没有登记的，可依已登记权利人予以确认。对缺少用地或规划手续的按本意见第四条“历史遗留问题审核确认程序”办理。

六、保障措施

（一）加强组织领导。成立由县政府分管副县长为组长，县规划自然资源局、县农业农村委主要负责人任副组长，县规划自然资源局、县农业农村委、县林业局、县住房城乡建委、县公安局、县财政局、巫山县税务局等相关部门分管负责人以及各乡镇（街道）党政主要负责人为成员的巫山县农村宅基地和房屋确权登记历史遗留问题工作领导小组，领导小组下设办公室在县规划自然资源局，负责领导小组日常事务工作。负责统筹协调指挥全县宅基地和房屋确权登记历史遗留问题工作，研究解决工作推进中的重大问题。历史遗留问题情况复杂，本着“依法依规、公平合理和先易后难”的原则，对特殊疑难问题，交由县领导小组采取“一事一议”会商处理，严格规范运作。

（二）明确责任分工。各乡镇（街道）要履行好审核确认职责，组织专人做好部门报审工作，组建工作专班，做好宣传动员，精心组织实施，将本次农村宅基地和房屋确权登记历史遗留问题处置化解工作经费纳入年度财政预算，确保本次遗留问题分类处置工作顺利开展。县农业农村委履行好农村宅基地行业管理职责，



负责宅基地审核确认工作的业务指导，做好部门审查工作。县规划自然资源局牵头履行好不动产登记、城乡规划管理职责，加强行业监督指导，做好部门审查工作。县住房城乡建设委负责指导乡镇（街道）对辖区内农村住房建设、农村住房安全和危房改造开展安全监管工作。其他相关部门各司其职，相互协作，密切配合，共同推进全县农村宅基地和房屋确权登记历史遗留问题的处置化解工作。

（三）严格监督检查。各乡镇（街道）和相关部门，要切实转变工作作风，增强“办证为民”服务意识，努力提高工作效率。县纪委监委机关、县政府办公室要加强督导，对工作不力推进缓慢，久拖不办、效率低下的部门和单位，给予通报批评，确保农村宅基地和房屋遗留问题确权登记工作有序推进。

本意见自 2023 年 12 月 1 日起实施，有效期至 2025 年 12 月 31 日。

附件：1、登记流程及要件

2、巫山县农村宅基地及房屋所有权办理申请表

3、巫山县农村宅基地及房屋所有权历史遗留问题
审核确认表

4、宅基地及房屋所有权权属公告

巫山县人民政府办公室

2023年11月29日

(此件公开发布)



附件 1

登记流程及要件

一、登记程序

宅基地建房审批手续齐全的，或者历史遗留问题经审核确认已完善相关手续的，按下列程序办理：

（一）统计登记造册。属地乡镇人民政府（街道办事处）对2020年1月1日前已建成的农户房屋符合登记条件的登记造册，名册交辖区内规划自然资源所；

（二）权属调查和测绘。乡镇规划自然资源所牵头，属地乡镇人民政府（街道办事处）指派工作人员配合，当地社村干部参与，与测绘调查队伍共同现场进行权属调查和测绘以及进行宗地落地，填写《不动产权籍调查表》，并完成宗地界址点坐标等有关不动产界址面积等材料；

（三）组织完善登记要件资料。属地乡镇人民政府（街道办事处）指派工作人员负责牵头，当地社村干部参与，乡镇规划自然资源所指导，共同组织完善登记要件资料，申请人填写《不动产登记申请书》；



(四)公告。符合登记要求的,乡镇规划自然资源所在村(居)委公示栏张贴不动产首次登记公告,公告期不少于**15**个工作日;

(五)网上受理并初审。乡镇规划自然资源所人员网上受理并初审;

(六)审核、缮证。提交不动产登记中心复审、终审、缮证;

(七)领证发证。乡镇规划自然资源所人员到不动产登记中心领取权证并登簿造册,产权人在领证登记簿签收后发放证书。

二、登记要件

(一)不动产登记申请书(原件);

(二)申请人身份证明和户口簿(验原件收复印件);

(三)《巫山县农村宅基地及房屋所有权历史遗留问题审核确认表》(原件);

(四)《农村宅基地批准书》(或土地使用权证)和《乡村建设规划许可证》(或房屋所有权证)(原件);

(五)《不动产权籍调查表》、宗地图、房屋平面图、《土地房屋测算报告》(原件);

(六)不动产首次登记公告及公示照片(原件);

(七)其他材料。



1987年1月1日以前已建成房屋申请办理登记的，不提交上述第4项要件，需提交《宅基地及房屋所有权权属公告》（原件）。

附件 2

巫山县农村宅基地及房屋所有权办理申请表

申请人(户)	本集体经济组织成员		身份证号	联系电话
	是 <input type="checkbox"/>	否 <input type="checkbox"/>		
家庭成员			身份证号	与户主关系
			身份证号	与户主关系
			身份证号	与户主关系
			身份证号	与户主关系
			身份证号	与户主关系
			身份证号	与户主关系
土地房屋基本情况(现状)				
房地坐落	建房时间		房屋总层数	
土地使用权面积				
房屋用途	房屋结构		房屋建筑面积	
申请事由	因村民自建房屋 <input type="checkbox"/> 易地扶贫搬迁 <input type="checkbox"/> 地质灾害搬迁 <input type="checkbox"/> 新农村建设 <input type="checkbox"/> 移民安置 <input type="checkbox"/> 进城落户 <input type="checkbox"/> 合法继承 <input type="checkbox"/> ，现申请确认并办理不动产登记。			
承诺事项	本人承诺： 1 、以上填报内容全部属实。如申报不实本人愿承担相应法律责任； 2 、所有确认结果以《巫山县农村宅基地及房屋所有权历史遗留问题审核确认表》内容为准。			
其他说明				

申请人：

年 月 日

附件 3



巫山县农村宅基地及房屋所有权历史遗留问题审核确认表

申请人 (户)	本集体经济组织成员		身份证号	联系电话	
	是 <input type="checkbox"/>	否 <input type="checkbox"/>			
家庭成员			身份证号		与户主关系
			身份证号		与户主关系
			身份证号		与户主关系
			身份证号		与户主关系
			身份证号		与户主关系
			身份证号		与户主关系
审核确认情况					
房地坐落		建房时间			
土地使用权面积		土地确认登记面积		土地超占记载面积	
房屋总层数		房屋用途		房屋结构	
房屋建筑面积		房屋确认登记面积		房屋超建记载面积	
村民小组意见:	申请户因村民自建房屋 <input type="checkbox"/> 易地扶贫搬迁 <input type="checkbox"/> 地质灾害搬迁 <input type="checkbox"/> 新农村建设 <input type="checkbox"/> 移民安置 <input type="checkbox"/> 进城落户 <input type="checkbox"/> 合法继承 <input type="checkbox"/> 申请确认办理不动产权证, 情况属实, 该户确认为本 <input type="checkbox"/> 非本 <input type="checkbox"/> 集体经济组织成员, 同意占地建房。 签字(盖章): _____ 年 月 日				
农村集体经济组织(村居委)意见:	情况属实, 以上内容已在本集体组织范围内予以公告。该户确认为本 <input type="checkbox"/> 非本 <input type="checkbox"/> 集体经济组织成员, 占地建房属合法使用。 签字(盖公章): _____ 年 月 日				
乡镇人民政府意见:	情况属实, 该户占地建房属合法使用。 签字(盖公章): _____ 年 月 日				
县农业农村委	签字(盖公章): _____		县规划自然资源局	签字(盖公章): _____	



注：本表一式两份。一份乡镇（街道）存档，一份申请登记时并入登记档案。

附件 4

宅基地及房屋所有权权属公告

依据《重庆市土地房屋权属登记条例》相关规定和巫山县人民政府办公室《关于加快推进农村宅基地及房屋所有权历史遗留问题确权登记的实施意见》要求，我村委会现在本集体经济组织范围内对下列土地房屋权属予以公告。如有异议，请自本公告之日起三十日内（ 年 月 日之前）将异议书面材料送达我村委会。逾期无人提出异议或者异议不成立的，我村（居）委会将对下列权属予以确认。

异议书面材料送达地址：

联系方式：

申请人（户）		身份证号码		联系电话	
家庭成员		身份证号码		与户主关系	
		身份证号码		与户主关系	
		身份证号码		与户主关系	
土地房屋基本情况					
房地坐落				建房时间	
土地使用权面积		土地确认登记面积		土地超占记载面积	
房屋总层数		房屋用途		房屋结构	
房屋建筑面积		房屋确认登记面积		房屋超建记载面积	
备注					

盖公章

年 月 日

