沙坡头区化解农村房地一体宅基地确权登记

历史遗留问题实施方案（征求意见稿）

为有效化解农村房地一体宅基地确权登记历史遗留问题，提高登记质量和效率，维护社会大局和稳定，根据自然资源部《关于持续推进农村房地一体宅基地确权登记颁证工作的通知》（自然资发〔2023〕109号）和自治区党委办公厅 人民政府办公厅印发《关于深化“六权”改革的意见》的通知（宁党办〔2023〕52号）等文件精神，结合沙坡头区实际，制定本方案。

**一、基本原则**

**（一）突出重点，应登尽登。**农村房地一体宅基地历史遗留问题登记发证工作，以尚未完成登记发证的宅基地为重点，按照“依法依规、房地一体、应登尽登、能发尽发”工作要求，持续推进农村房地一体宅基地不动产确权登记发证工作，不断提高沙坡头区农村房地一体宅基地不动产登记发证率。

**（二）尊重历史，分类处置。**针对沙坡头区历史形成的农村房地一体宅基地历史遗留问题，坚持尊重历史、着眼现实、分类处置的原则，充分结合不同时期农村宅基地政策或标准，先易后难，分批解决，切实维护村民的合法权益，化解登记难题，切实解决历史遗留问题。

**（三）规范调查，依法登记。**以“权属合法、界址清楚、面积准确、四邻无争议”为原则，科学、准确地进行地籍调查和确权登记，形成完整的宅基地和房屋测绘成果，为农村房地一体宅基地确权登记发证提供依据，依法依规办理相关登记。

**（四）优化流程，便民利民。**以“优化审批环节、压缩审批时限、提高审批效率”为原则，进一步优化职能，探索建立健全联审机制，真正做到让数据多跑路，群众少跑腿，不断提高审批办证效率。

**二、登记范围**

本次化解农村房地一体宅基地确权登记历史遗留问题的范围是中卫市沙坡头区除城市规划区、涉及拆迁改造项目、纳入农村乱占耕地建房住宅类房屋专项整治问题台账以及被认定为违法图斑等之外范围的宅基地。

**三、化解措施**

**（一）有权属来源的宅基地。**

有权属来源的宅基地，是指已办理《集体土地使用证》《宅基地使用证》等权属证书或虽未办证但已取得合法用地审批手续的宅基地。

1.对原《宅基地使用证》遗失，但房屋结构完整、永久续存，属于安全住房的，经查验具有原登记底册记录，且符合“一户一宅”、本村集体经济组织成员等发证条件的，可以办理登报挂失，补办不动产权证书。

2.已取得宅基地审批手续，且建成结构完整、永久续存的住宅，符合村庄规划和“一户一宅”等发证条件，但未办理宅基地登记的，经核实权利主体一致后，可依宅基地审批手续申请办理不动产权证书。

3.已取得宅基地权利证书，在本乡镇内不同村集体经济组织成员之间发生房屋转让的，受让方为非城镇居民，在原户籍所在村无宅基地，经转让方所在村、乡镇人民政府同意的，可办理转移登记手续。

4.已取得宅基地权利证书，且经村、乡镇人民政府同意后，将集中连片的宅基地重新规划调整建设，在符合村庄规划和“一户一宅”等条件下，可按“界址清楚、面积准确、四邻无争议”的原则，分别为权利人换发不动产权证书。

**（二）无权属来源的宅基地。**

无权属来源的宅基地，是指未取得合法审批手续或权利证书的宅基地。对下列情形中符合“一户一宅”、村庄规划等宅基地审批条件的，可申请补办宅基地审批和登记发证手续。

1.对于本村集体经济组织成员，在2009年底前已建成的农村宅基地，经核查2009年第二次土地调查（简称二调）、2019年第三次国土调查（简称三调）现状为农村宅基地的；

2.对于本村集体经济组织成员，在2019年底前已建成的农村宅基地，经核查三调现状为农村宅基地的；

3.对于2019年底前在相邻村规划点上建成的农村宅基地，由户籍所在村出具无宅基地证明，经宅基地所在村、乡镇人民政府同意的；

4.因乡镇主导的村庄规划、集镇拆迁改造、新农村建设等项目集中统一安置，在相邻村行政界线内规划建设且原有宅基地己经拆除腾退的；

5.村民将本村内废弃的养殖台子改造为农村住宅，符合村民建房条件和村庄规划，且三调现状为农村宅基地的；

6.因国家、自治区、市、县（区）实施的交通、水利、文游项目以及生态修复、地质灾害防治等重点工程涉及宅基地拆迁的， 在本乡镇区域内统一安置，原居住地所在村出具无宅基地证明的。

**（三）移民搬迁的宅基地。**

移民搬迁的宅基地，是指因插花移民、吊庄搬迁、易地扶贫搬迁、自发移民等方式搬迁，户籍未迁入且迁入区无权属来源的宅基地。对下列情形中符合村庄规划、“一户一宅”等条件的，可申请补办宅基地审批和登记手续。

1.由各级政府部门主导的移民搬迁（含插花移民、吊庄搬迁、易地扶贫搬迁等），户籍己迁入本村集体经济组织，且三调现状为农村宅基地的；

2.对于自发移民在2019年底前已建成农村住宅，且在本村长期定居的，由户籍所在地出具有无宅基地证明，对原户籍所在村无宅基地的，可参考农村土地承包经营权确权情况，已接受为本村集体经济组织成员或经迁入区所在村村民大会或村民代表大会决议同意接收为本村集体经济组织成员的。

**（四）改变用途的宅基地。**

改变用途的宅基地是指与农产品生产业、加工业和销售服务业融合利用的宅基地。对于符合一、二、三产业融合发展的宅基地，在符合村庄规划和“一户一宅”等条件下，原则上按宅基地用途认定，并依法进行确权登记。

**（五）关于一户多宅分户登记问题。**

家庭成员已满18周岁但尚未与父母分户或子女结婚等原因确需分户的，由权利人提出申请，经该户全体成员同意及所在村集体经济组织确认，可单独认定为一户，公告30天无异议或异议不成立的，出具公告证明，经户籍所在地乡镇人民政府审批，属于合法使用的，可按规定予以分户确权登记。

**（六）关于夫妻双方离异宅基地登记问题。**

 夫妻双方离异，离婚协议明确房屋及宅基地由未成年子女承继的。

1.若未成年子女能够单独立户，可以直接办理至未成年人名下；

2.若不能单独立户，则待未成年子女年满18周岁后方可申请办理转移登记；

3.经离异双方协商，可将房屋及宅基地转移登记在监护人（父亲或母亲）一人名下，待子女年满18周岁后方可申请办理转移登记。

四、优化流程

对历年已建成但无权属来源的宅基地，应当查明土地历史使用情况和现状，由所在村集体经济组织或村委会对宅基地使用权人、面积、四址范围等进行确认后，公告30天无异议或异议不成立的，由所在村集体经济组织或村委会出具证明；乡镇人民政府规划办和农建中心对是否符合村庄规划和村民资格等条件进行认定审核，经乡镇人民政府审批；由区自然资源局负责委托第三方调查机构进行地籍调查，并由区农业农村局、区自然资源局对经乡镇人民政府审批通过的予以备案；当事人持身份证明和权属来源等申请材料，向中卫市自然资源和不动产确权登记中心提出登记申请，属于合法使用的，予以确权登记。

宅基地使用权有争议的，当事人可通过协商、调解、行政复议或者诉讼等方式解决，对争议己调处的，可依据生效的文书进行确权登记。

五、工作要求

**（一）加强组织领导。**各乡镇、各有关部门要强化组织领导，认真履职尽责，把推进农村宅基地确权登记工作和化解农村宅基地历史遗留问题作为深化土地权改革的重要举措，加大政策宣传力度，全面推进各项举措落实落地。

**（二）提高政治站位。**各乡镇、各有关部门要提高政治站位，高度重视此项工作，将其纳入重要议事日程，针对未发证的宅基地分级、分户、分宗、分问题种类建立历史遗留问题化解台账，发挥乡镇、村主体作用，切实履行宅基地审核和补报批等工作职责，确保从2024年开始，逐年解决一批宅基地确权登记历史遗留问题。

**（三）严肃工作纪律。**各乡镇、各有关部门要严肃工作纪律，坚决杜绝推诿扯皮、不作为、乱作为的现象，对因工作不力、滥用职权、徇私舞弊，造成不良社会影响或有违纪违法行为的，依法依规追究相关部门和人员责任。