

武汉市人民政府文件

武政规〔2025〕10号

市人民政府关于进一步做好农村宅基地 和集体建设用地及地上房屋确权登记 发证有关工作的意见

各区人民政府,市人民政府各部门:

为进一步做好本市农村宅基地和集体建设用地及地上房屋确权登记发证工作,完善农村集体土地产权制度,切实保护农民合法财产权益,根据《不动产登记暂行条例》(国务院令第656号)规定和《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)要求,结合我市实际,经研究,特提出如下意见:

一、适用范围

2020年5月29日前已建成并使用,位于村庄规划确定的现状农村居民点或者城镇规划确定的建设用地范围内,且属于2017年度土地变更调查确认的村庄建设用地或者建制镇范围内的农房,因无权源材料或者权源材料不全无法直接办理不动产登记的,按照本意见开展宅基地使用权、集体建设用地使用权及地上房屋所有权确权登记发证。

二、总体原则

遵循“规划引导、分类实施,依法依规、房地一体,尊重历史、实事求是,尊重意愿、简化程序”的原则,开展农村宅基地和集体建设用地及地上房屋确权登记发证工作。

三、申请登记主体

(一)农村宅基地使用权及地上房屋所有权申请登记发证的主体

1.农村宅基地使用权及地上房屋所有权申请登记发证的主体原则上为本农村集体经济组织成员。

2.有下列情形之一且经本农村集体经济组织认定的,也可按照规定申请登记发证:

(1)原本农村集体经济组织成员合法取得宅基地使用权及地上房屋所有权,因婚姻、就业、投靠等原因进城落户的;

(2)非本农村集体经济组织成员因扶贫搬迁、地质灾害防治、新农村建设、移民安置等按照政府统一规划和批准使用宅基地建房的;

(3) 非本农村集体经济组织成员的农民或者城镇居民因继承房屋占用宅基地的；

(4) 非农业户口居民(含华侨)在 1999 年 1 月 1 日前合法取得宅基地使用权或者因合法取得房屋而占用宅基地的。

(二) 集体建设用地使用权及地上建(构)筑物所有权申请登记发证的主体

1. 经批准使用集体土地兴办乡镇(村)公益事业和公共设施的乡镇(村)办企业事业单位、农村集体经济组织；

2. 经批准使用集体土地兴办企业或者用于非住宅经营性建设的乡镇(村)办企业事业单位和个人、联营或者入股企业；

3. 相关国家试点改革政策批准的集体建设用地使用权及地上建(构)筑物所有权主体。

四、登记面积标准及处理方式

(一) 农村宅基地及地上房屋登记面积标准及处理方式

农民建房未经审批或者审批手续不全的,根据不同历史阶段按照以下面积标准确权登记(因继承取得农村宅基地及地上房屋的,参照执行):

1. 每户宅基地用地面积不得超过 120 平方米,房屋建筑面积不得超过 360 平方米,总层数不得超过 3 层,具体按照《武汉市个人建设住宅管理规定》(武汉市人民政府令第 192 号)确定。在 1987 年 1 月 1 日《中华人民共和国土地管理法》实施前建成的农村住宅,至今未进行改扩建的,超出上述面积标准的,按照实际面积予以确权登记;

2. 实际建房面积未超过上述面积标准的,按照实际建房面积登记;超过上述面积标准的,按照标准面积登记,超出部分不予登记。登记时在《不动产权证书》“记事栏”注记:“实测土地面积××平方米、建筑面积××平方米,准予登记土地面积××平方米、建筑面积××平方米,超出面积不予登记。”

(二)集体建设用地及地上建(构)筑物登记面积标准及处理方式

1. 在 1987 年 1 月 1 日《中华人民共和国土地管理法》实施前,使用乡镇(村)公益事业和公共设施用地、乡镇企业用地和其他经依法批准用于非住宅建设的集体经营性建设用地,至今仍继续使用的,经农村集体经济组织同意、街道办事处(乡镇人民政府)审核、辖区人民政府(含开发区、长江新区、风景区管委会,下同)认定属于合法使用的,按照审核面积予以确权登记;

2. 在 1987 年 1 月 1 日《中华人民共和国土地管理法》实施后,乡镇(村)公益事业和公共设施用地、乡镇企业用地和其他经依法批准用于非住宅建设的集体经营性建设用地,严格按照批准面积进行确权登记。

五、“一户多宅”的处理方法

农村集体经济组织成员一户拥有多处宅基地的,由其自行选择户籍所在地的一处宅基地进行确权登记。通过继承等受法律保护方式合法取得多处宅基地的,不受“一户一宅”限制。

符合分户条件未单独立户的,经农村集体经济组织认定后按照分户后标准予以确权登记。

六、土地及地上房屋权源的认定

(一)农村宅基地及地上房屋权源的认定

依批准建房的,相关审批文件作为权源确认的依据。对无权源材料或者权源材料不全的,按照以下程序处理:

1. 街道办事处(乡镇人民政府)组织农村集体经济组织以行政村为单位,收集申请人宅基地使用权和房屋所有权认定的相关材料;

2. 农村集体经济组织对宅基地使用权人、房屋所有权人、面积、建设时间、四至范围、权属变化等情况等进行确认,公告 30 天无异议后,予以盖章确认,并以行政村为单位报送街道办事处(乡镇人民政府);

3. 街道办事处(乡镇人民政府)开展权源资料审核工作,对位于村庄规划确定的现状农村居民点或者城镇规划确定的建设用地范围内,且属于 2017 年度土地变更调查确认的村庄建设用地或者建制镇范围内的农房,予以认定,并出具认定意见。

各区人民政府可结合工作实际需要安排区自然资源、城乡建设等主管部门参与权源认定材料审核的疑难问题会商。

(二)集体建设用地及地上建(构)筑物权源的认定

对无权源材料或者权源材料不全的,按照以下程序处理:

1. 属于乡镇(村)公益事业和公共设施用地的,由街道办事处(乡镇人民政府)组织农村集体经济组织以行政村为单位,收集申请人集体建设用地使用权和建(构)筑物所有权认定相关材料,由农村集体经济组织对集体建设用地使用权人、建(构)筑物所有权

人、面积、建设时间、四至范围、权属变化情况等确认,公告 30 天无异议后,予以盖章确认,并以行政村为单位报送街道办事处(乡镇人民政府)。街道办事处(乡镇人民政府)审核无误后,予以盖章确认,将材料上报区自然资源主管部门。

区自然资源主管部门组织城乡建设等相关主管部门开展审核,对位于村庄规划确定的现状农村居民点或者城镇规划确定的建设用地范围内,且属于 2017 年度土地变更调查确认的村庄建设用地或者建制镇范围内的,认为可以予以认定的,报区人民政府签署认定意见。

2. 属于乡镇企业用地和其他经依法批准用于非住宅建设的集体经营性建设用地,应当在补办相关审批手续后再进行确权。

七、登记程序

(一)申请。按照“房地一体”原则,对符合登记条件的宅基地和集体建设用地,由农村集体经济组织统一申请,区不动产登记机构集中受理。村民自愿提出申请的,在申请资料完备的情况下,区不动产登记机构按照规定予以受理。

(二)审核公告。不动产登记机构对权属、面积、界址进行审核。对符合登记要求的土地、房屋权属情况,应当在申请人所在村的政务公开栏等显要位置予以公告,并在不动产登记机构门户网站发布,公告期为 15 个工作日。

(三)登簿发证。经审核符合登记条件,且公告无异议的,不动产登记机构将申请登记事项记载于不动产登记簿,并核发《不动产权证书》。

八、申请资料要件

(一)农村宅基地及地上房屋申请登记应当提交以下资料：

1. 不动产登记申请书；
2. 申请人身份证及户口簿；

3. 权源材料,包括土地、房屋权属证书或者由乡镇及以上人民政府以及自然资源、城乡建设、住房和城乡建设等主管部门核发的相关批准文件,或者提供街道办事处(乡镇人民政府)认定权源的相关材料；

4. 依法继承的,提供继承相关材料；

5. 因地质灾害防治、新农村建设、移民安置等集中迁建的,提供经民政、城乡建设、自然资源等主管部门及农村集体经济组织出具的合法异地建房的相关批准文件；

6. 其他必要材料。

(二)集体建设用地及地上建(构)筑物申请登记应当提供以下资料：

1. 不动产登记申请书；

2. 申请人身份材料(乡镇企业需提供有权认定部门出具的认定该企业为乡镇(村)办企业或者入股联营企业的相关材料)；

3. 权源材料,包括土地、房屋权属证书或者区级及以上人民政府批准用地的文件等权属来源材料,或者提供区人民政府认定权源的相关材料；

4. 不动产权籍调查表、宗地图、房屋平面图以及宗地界址点坐标等相关不动产界址、面积等材料；

5. 其他必要材料。

九、不予登记的情形

有下列情形之一的,不予办理确权登记:

(一)权属有争议的;

(二)农村集体经济组织非法出让或者出租集体土地用于非农业建设的;

(三)法律法规以及国家政策文件规定的其他情形。

十、相关要求

(一)加强组织领导。各区人民政府对本区农村宅基地和集体建设用地及地上房屋确权登记发证工作负总责,要切实落实主体责任,做到“应登尽登”。市自然资源和城乡建设、农业农村等部门要加强对确权登记发证工作的指导和监督。各街道办事处(乡镇人民政府)负责具体实施,组织农村集体经济组织查明历史使用情况、做好村民身份确认等审核工作,组织基层司法所做好确权登记工作中的人民调解工作。

(二)加强服务保障。全面提升窗口办证服务水平,简化工作程序,方便群众办证。在核查房屋修建年代时,可以结合地形图、航拍资料、卫星影像资料、土地详查、第二次全国土地调查成果、土地变更调查成果、农村集体经济组织认定等资料综合确定。办理农村宅基地及地上房屋确权登记发证的工作经费由地方财政保障,不得违规收取费用。

(三)严格规范操作。农村宅基地和集体建设用地及地上房屋确权登记发证工作涉及面广、政策性强,各区人民政府要坚持公

开透明,切实保护农民合法权益、保持农村社会稳定;要坚持政策导向,切实保证权属调查真实、准确。当事人提供虚假材料的,一经发现,依法追究其及相关人员法律责任。对不依法依规进行农房确权登记发证或者登记发证不规范造成严重后果的,严肃追究相关人员责任。

十一、2020年5月29日后建成的农房的土地及房屋确权登记发证工作,严格依据相关审批文件执行。

十二、各区可根据本意见结合实际制定具体实施细则。

十三、本意见自2026年1月20日起施行,有效期为5年。2025年5月29日起至本意见施行之日期间,我市农村宅基地和集体建设用地及地上房屋确权登记发证有关工作适用本意见。

武汉市人民政府

2025年12月11日

抄送：市纪委监委机关，市委办公厅，武汉警备区，各人民团体，各民主党派。
市人大常委会办公厅，市政协办公厅，市法院、检察院。
各新闻单位，各部属驻汉企业、事业单位。

武汉市人民政府办公厅

2025年12月12日印发
