

庄政办发〔2020〕25号

庄河市人民政府办公室印发关于妥善解决农村房屋历史遗留“未办证”问题指导意见的通知

各乡（镇）人民政府、街道办事处，市政府有关部门：

《关于妥善解决农村房屋历史遗留“未办证”问题的指导意见》业经市政府七届第40次常务会议审议通过，现印发给你们，请认真贯彻执行。

- 附件：1. 庄河市历史遗留“未办证”农村房屋调查审核意见表
2. 庄河市历史遗留“未办证”农村房屋实地查看记录表

庄河市人民政府办公室

2020年7月30日

（此件公开发布）

关于妥善解决农村房屋历史遗留 “未办证”问题的指导意见

目前我市存在 2 万余户农村房屋存在“未办证”问题，主要由于过去农村群众办证意识不高，加之部分农村房屋规划建设、土地审批手续不完善等历史原因造成。“未办证”问题已成为信访、民心网、民意网诉求突出问题之一，也是人大代表、政协委员关注的重点问题。为认真落实中央 1 号文件对房地一体的农村宅基地和集体建设用地确权登记工作的部署，维护农民的财产权益，切实解决我市农村房屋历史遗留“未办证”问题，依据自然资源部确权登记局、辽宁省自然资源厅、大连市自然资源局关于进一步做好农村不动产确权登记工作的相关要求，结合我市实际，制定以下指导意见：

一、指导思想

深入贯彻落实习近平新时代中国特色社会主义思想 and 党的十九大精神，落实好 2019 年中央 1 号文件要求，树立以人民为中心的发展理念，坚持以人为本、群众利益至上，解决农村房屋历史遗留“未办证”问题，公正、公开、公平、积极稳妥地推进农村不动产确权登记工作，促进农村社会和谐稳定。

二、工作原则

（一）尊重历史，实事求是。解决农村房屋历史遗留“未办证”问题是落实“全心全意为人民服务”的民生工程，既要依法

依规，准确把握原则，又要防止显失公正，杜绝将违法用地特别是占用耕地建房合法化，有效化解社会矛盾。

（二）创新突破，精准施策。通过全面排查，分类研究，分批推进，精准施策，简化程序，实施联合审核机制，重点解决农村居民首套房屋办证问题。

（三）敢于担当，主动作为。解决农村房屋历史遗留“未办证”问题，能够促进农民享受的物权得到法律的确认和保护，各部门要积极主动想办法，不得“推拖绕”，按职责解决对应问题。

（四）参考审批，确定标准。农村“未办证”房屋确权登记要参考我市住宅房屋规划建设审批标准，即每间房屋长度不超过3.5米，房屋间数原则上最多不超过5间。

（五）发布公告，征求意见。符合农村历史遗留“未办证”房屋确权登记条件的，需在庄河市政府网站政务公开栏及房屋所在村公告栏发布公告，公告15个工作日无异议后可登记发证。

三、申请条件

（一）庄河市乡镇（街道）（含国有农场）范围内，2019年12月末前建设并投入使用，没有进行房屋权属登记的自用住宅房屋。

（二）申请人为房屋所在村、屯集体组织（或国有农场）成员，且只有唯一首套住宅房屋。

（三）房屋产权人明确，房屋权属和土地权属清晰、无争议和纠纷。

（四）房屋结构完整，达到正常生活居住条件，申请的房屋不包括临时建筑、附属棚厦。

（五）房屋符合土地利用总体规划、乡镇总体规划、新农村建设规划，不影响交通、消防、村容村貌、公共设施、河道堤坝、高压走廊和他人生活的农村住宅。

四、适用范围

由市自然资源局牵头组织，房屋所在地乡镇政府（街道办事处）具体负责实施，各相关部门共同参与，重点解决农村唯一老宅、审批手续不齐全、购买原集体或个人房屋、动迁建房购房等历史遗留“未办证”问题。已列入动迁、征用、储备、棚改、场址保护区、自然保护区、水源地一级保护区、生态保护红线等特殊区域内的房屋，不适用本意见；2008年全国第二次土地调查后，未经审批违法占用耕地且不属于政策性动迁的房屋不予登记。

五、职责分工

（一）房屋所在地村（居）委会负责如实填写“庄河市历史遗留“未办证”农村房屋调查审核意见表”（见附件1，以下简称“表1”）、“庄河市历史遗留“未办证”农村房屋实地查看记录表”（见附件2，以下简称“表2”），收取户籍证件、房屋住户照片，核实房屋及土地权属清晰、无争议。

（二）房屋所在乡镇（街道）负责审查村（居）委会填表、申请材料、确认房屋是否位于特殊区域、是否符合乡村规划及将相关材料报各部门审核等工作。

（三）乡镇（街道）及村（居）委会负责核实享受危房改造的房屋并出具相关材料。

（四）市水务局负责核实享受水库淹没区移民政策后新建或买受的房屋，并出具相关材料。

（五）市农业农村局负责核实享受生态移民政策后新建或买受的房屋，并出具相关材料。

（六）市交通运输局等动迁牵头单位负责核实享受交通动迁政策后新建或买受的房屋，并出具相关材料。

（七）市自然资源局负责房屋用地审核工作。

（八）市不动产登记中心负责核查住户登记信息、公告、登记发证等工作。

六、办理流程

（一）调查摸底

房屋所在地村（居）委会负责调查房屋及住户基本情况，并填写表 1、表 2，收取房屋住户照片、户口本、身份证复印件等材料，经乡镇（街道）审查后，报市不动产登记中心核查住户成员房屋登记信息，房屋所在乡镇（街道）将无房屋登记的材料转相关部门分类办理。

（二）分类办理

1. 农村老宅房屋“未办证”问题的处理

对于权属来源清晰且无争议的“未办证”首套老宅房屋，由房屋所在村、乡镇（街道）调查人员在表 2 中签字证实，通过用

地、规划审核的，宅基地及房屋权利人可持表 1、表 2 等申请材料办理不动产登记。

2. 购买原集体、个人无房产证房屋问题的处理

无房屋登记记录的住户购买集体、个人无房产证的首套住宅房屋，且持有原始买卖契约、交税票据的，宅基地及房屋住户可以与卖房方持原始买卖契约、交税票据等申请材料直接办理确权登记。

无房屋登记记录的权利人购买集体、个人无房产证的首套住宅房屋，但没有原始买卖契约、交税票据的，通过用地、规划审核的，先由房屋所在村集体、卖房方持表 1、表 2 等申请材料办理不动产登记，现住户在购买交税后，按不动产转移登记程序办理。

若无法找到卖房方的，可通过司法诉讼确认买卖有效和房屋所有权，买房方持法院判决等材料按以上流程办理。

3. 审批手续不健全的农村房屋问题的处理

(1) 在 1995 年至 2000 年期间，经村、乡镇（街道）批准且持有新建、翻（接）建审批手续、缴费票据等情况的，住户可持新建、翻（接）建审批手续、缴费票据等申请材料办理不动产登记。

(2) 对持有村、乡镇（街道）缴费、罚款票据，但无新建、翻（接）建审批手续的房屋，通过用地审核的，住户可持表 1、表 2、缴费、罚款票据等申请材料办理不动产登记。

4. 对享受危房改造、移民、动迁等政策但未办理产权手续农

村房屋问题的处理

对享受危房改造、生态移民、水库淹没区移民、动迁等政策性扶持的唯一住房户，由房屋所在乡镇（街道）、市农业农村局、市水务局、市交通运输局或动迁牵头单位出具享受相应政策的证明材料，通过用地、规划审核的，在注销原房屋产权登记后，住户可持相关证明材料、表 1、表 2 等申请材料办理不动产登记。

5. 对持相关审批手续的非本村集体成员未办理产权手续房屋问题的处理

（1）非本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、动迁安置等集中迁建或购买唯一住房的，在符合用地的前提下，经本村集体经济组织成员或村民代表 2/3 以上同意，并经有权机关批准异地建房或购房的，非本村集体成员需先注销原房屋产权登记，再持建房审批手续或表 1、表 2、村民民主议定书、买卖协议、免税函等申请材料办理不动产登记。

（2）非本村集体成员持有新建、翻（接）建审批手续未办理产权手续，且房屋权属没有变化的，经公告无异议后，房屋权利人可持新建、翻（接）建审批手续等申请材料办理不动产登记。

6. 上述范围未尽事宜，由市自然资源局采取一事一议原则集体研究决定能否办理手续。

七、工作要求

1. 按类型分批推进。2020 年底前首先解决农村老宅房屋、购买原集体个人无房产证房屋、审批手续不健全房屋、享受扶持政

策未办证农村房屋的办证问题；2021年开始解决取得相关审批手续的非本村集体成员农村房屋的办证问题。

2. 高度重视，履职尽责。各相关部门既要做好各自工作，又要密切配合，无缝衔接。各乡镇（街道）要指导和帮助辖区群众按照本意见做好具体业务办理工作。

3. 加强监督，杜绝违规操作。各乡镇（街道）、相关部门要按照本意见认真落实，杜绝违规操作行为。

