



我市出台  
《瑞安市历史遗留宅基地  
处置暂行办法》

# 农村历史遗留宅基地 可有条件“转正”

■记者 黄君君 通讯员 韩强

记者昨日从市国土资源局获悉,为加快历史遗留宅基地的确权登记发证工作,我市出台了《瑞安市历史遗留宅基地处置暂行办法》(以下简称《办法》)。从今年9月1日起,在“尊重历史、一户一宅、法定面积”的原则下,因未批先建、超出原审批准面积等原因而无法确权登记发证的宅基地有望“转正”。目前,这项工作正在前期调查摸底中。

## 部分宅基地未确权发证

从上世纪90年代初起,根据国家、省、市的统一部署,我市开展了农村宅基地确权登记工作。不过,由于历史遗留问题、农户宅基地的产权意识不强等原因,仍有部分农房处于未登记状态。

“在日常生活中,用到宅基地土地使用权证书的并不多,很多人认为有没有一个样。”市国土资源局相关负责人说,这样的认识是错误的。

据统计,全市农村户籍数有249055户,宅基地登记发证率为91%,但仍有部分宅基地因村民未批先建且至今未处理,或超出原审

批批准面积,导致无法确权登记。

据了解,宅基地主要是指集体所有土地上的农村居民用以建造房屋以供居住、使用的住宅用地以及用于建造附属设施的用地。

“加快历史遗留宅基地的确权登记是为了解决民生问题,保护农民的权益。如果没有办理合法的证件,农民目前所有的宅基地就没有法律保障。”该负责人说,通过宅基地确权登记发证,依法确认农民的宅基地使用权,使农民享有的宅基地使用权得到法律的确认和保护,维护了农民的合法权益,也赋予了农民更多的财产权利。

## 不符合相关规定,不予确权登记

“历史遗留宅基地确权登记,必须满足‘一户一宅、法定面积’的条件,否则不予确权登记。”该负责人说。同时需要注意的是,《办法》中明确规定,城市居民非法购买农村宅基地的,一律不予确权登记。

《办法》还明确,对不符合补办用地审批手续违法超占宅基地,且确因违法超占不足一间房屋等原因暂时无法拆除的,可对批准面积进行确权登记发证,对违法超占部分应在土地登记簿、土地权利书记事栏内注明超占面积,超占部分待今后拆建、翻建

时予以拆除。“违法占用的,依旧是违法的,违法超占面积不确认宅基地使用权。”该负责人说。

另外,非本农村集体经济组织的农民,因新农村建设、地质灾害防治、下山脱贫、小岛迁移等原因,经依法批准异地建房的,可凭相关权属证明文件办理宅基地使用权登记。

由于农村宅基地实际认定工作具有复杂性,对情况特殊的个例,经村民代表会议讨论同意,并进行公示无异议的,可报属地镇人民政府(街道办事处)审核确认。

## 宅基地合法面积分类确权登记

《办法》规定,历史遗留宅基地是指2010年10月1日《浙江省城乡规划条例》实施前,农村村民在不同时期未批先建且至今未处理,或超出原审批准面积,导致无法确权登记发证的宅基地。

从时间上来说,以1982年2月13日《村镇建房用地管理条例》颁布实施日、1987年1月1日《中华人民共和国土地管理法》实施日、2010年10月1日《浙江省城乡规划条例》实施日为界,分为四个阶段。

1982年2月13日前,“农村村民占用宅基地建房且至今未扩建或翻建的,可按现有实际使用面积确定宅基地使用权。”也就是说,1982年2月13日以前建造的老房子,只要没有扩建、没有翻建过,当时占地面积是多少,现在的土地使用证上就会有多少。

1982年2月13日起至1987年1月1日前,“农村村民建房未经批准或超过批准面积占用宅基地的,若已按有关规定处理的,可按实际使用面积确定宅基地使用权;若至今未处理的,可由本农村集体经济组织出具证明,对未批部分进行处罚后,按实际使用面积确定宅基地使用权。”可以理解为,1982年2月13日至1987年1月1日前建造的房子,如果已经

按照有关规定处理的,也是处理多少确权多少。要是还没有处理的话,需要对未批部分进行处罚。

1987年1月1日起至2009年12月31日,“农村村民建房未经批准或超过批准面积占用宅基地,但建房者符合建房条件,且所占宅基地符合土地利用总体规划和村镇规划的,经本农村集体经济组织同意并公示无异议,对规定面积标准内的未批部分进行处罚后,按补办时土地利用现状补办用地审批手续,并按批准面积确定宅基地使用权。”意思是,这个期间符合补办条件的,在经过处理后,按补办时地类补办审批手续,即补办时地类为农用地的需办理农转用手续。

而在2010年1月1日起至2010年10月1日前,符合补办条件的,在经过处理后,只能按占用的地类补办审批手续。

“在办理用地手续前,符合认定条件的历史遗留宅基地需要先办理规划手续。不同时段的历史遗留宅基地也有不同的处置标准。”市国土资源局相关负责人说,历史遗留宅基地处置工作,坚持“尊重历史、一户一宅、法定面积”的原则,在符合土地利用总体规划和村镇规划的前提下,予以分类处置。

## “一户一宅”、“一户多宅”如何认定?

“一户一宅”、“法定面积”该如何认定?由于村民不了解相关认定条件,产生了一些困惑。记者专门采访了市国土资源局相关负责人,为大家答疑解惑。

“一户一宅”,即农村村民一户只能拥有一处宅基地。根据《瑞安市农村村民住房建设管理办法(试行)》确定的标准,“法定面积”的标准具体如下:6人以上为大户,用地面积不得超过140平方米;4至5人为中户,用地面积不得超过100平方米;3人及以下为小户,用地面积不得超过80平方米。以上面积标准包括附属用房建筑占地和庭院用地面积等。

那么什么情况下会被认定为多宅呢?

据了解,1987年1月1日《中华人民共和国土地管理法》实施以来,因未批先建,实际拥有两处以上住宅(包括在非本村建设的住宅,但不包括合法购买的国有土地住房),且合计面积超出“一户一宅”标准面积的,认定为多宅。在本村集体范围内已出租、出卖、赠与或者以其他形式转让住宅的,另有其他未审批且合计面积超出标准面积的,认定为多宅。在政府实施拆迁或旧村改造中已实行货币补偿、房屋安置(不包括安置留地),另有其他未审批且合计面积超出标准面积的,认定为多宅。

“因合法审批、合法继承或在1987年1月1日《土地管理法》实施以前已建成的,导致拥有多处住宅的,不认定为多宅。”该负责人说。

## 2015 瑞安 红木家具博览会

### 红木

10月18日全部结束  
瑞安星海数码广场  
营业时间: 09:00-20:30

## 延期 特卖