

# 未建房空的宅基地、“一户多宅”、农民进城落户宅基地能否确权登记…… 农村不动产确权登记热点问题答疑

本报海口8月6日讯（记者陈雪怡 通讯员尹建军）省自然资源和规划厅日前出台《关于农村不动产确权登记历史遗留问题处理意见的通知》（以下简称《通知》），对农村不动产确权登记范围和基本工作原则，依法妥善处理宅基地取得相关问题等作出明确要求。《通知》一经发布，便引起社会广泛关注。

未建房空的宅基地能否登记？“一户多宅”能否登记？村民申请不动产确权登记应注意哪些问题？……为更好地回应社会关切，8月6日，省资规厅梳理了农村不动产确权登记相关热点问题，对宅基地和集体建设用地使用权确权登记工作和《通知》等进行答疑解惑、解读回应。

“宅基地及集体建设用地使用权、房屋所有权是农民及农村集体的重要财产权利，农村‘房地一体’确权登记发证是维护农民合法权益，促进农村社会秩序和谐稳定的重要措施，也是推进农村‘三块地’改革、促进城乡统筹发展的产权基础。”省资规厅相关负责人表示，出台《通知》，旨在通过妥善解决我省农村不动产确权登记历史遗留问题，切实维护集体土地权利人的合法权益，促进和规范农村产权制度改革，助力乡村振兴。

1. 未建房空的宅基地能否登记？

答：本次农村不动产确权登记不包括未建造房屋的宅基地。如空的宅基地需要建房，符合宅基地取得条件的，可经村集体出具权属来源证明后，直接办理规划报建手续，待房子竣工后，再申请房地一体不动产登记。

2. 宅基地确权登记中的“户”如何认定？

答：“户”原则上应以公安部门户籍登记信息为基础，但农村集体经济组织成员，符合下列条件之一的，可以独立作为“户”在本村申请宅基地确权登记：

- （1）已婚或达到法定结婚年龄的；
  - （2）依法继承房屋及宅基地使用权的未成年人；
  - （3）法律法规规定的其他情形。
- 对以上情形之外，确需以“户”申请宅基地的，可提交村民代表会议集体讨论决定，并经乡镇人民政府审核后公示认定。

3. 宅基地超面积如何登记？

答：根据不同历史时期，分别办理：1982年2月13日《村镇建房用地管理条例》实施前，农村集体经济组织成员建房占用的宅基地，范围在《村镇建房用地管理条例》实施后至今未扩大的，无论是否超过其后当地规定面

积标准，均按实际使用面积予以确权登记。

1982年2月13日至1999年9月24日《海南经济特区土地管理条例》实施之前使用的宅基地，在175平方米面积限额内给予确权。超过面积限额部分在登记簿和不动产权证书记事栏内注明，以后分户建房或者重新建设时，按照当地政府规定的面积标准重新确权登记；或者按照宅基地有偿使用等规定处理后予以确权登记。

1999年9月24日之后使用的宅基地，在175平方米面积限额内给予确权。超过面积限额部分可按照宅基地有偿使用等规定处理后予以确权登记。另外，村民合法继承房屋所取得的宅基地，造成面积超限的，予以确权登记。

4. “一户多宅”能否登记？

答：农村宅基地实行“一户一宅”。村民一户占用两处以上宅基地且总面积超过175平方米的，认定为“一户多宅”，总面积不超过175平方米，不认定为“一户多宅”。对村民“一户一宅”之外的宅基地，如属村民合法继承、合法购买房屋所取得的宅基地，造成“一户多宅”的，予以确权登记。符合分户建房规定而尚未分户的农村集体经济组织成员，其实际使用的宅基地合计没有

超过分户后用地合计面积标准的，按照实际使用面积予以确权登记。

5. 非本农村集体经济组织成员取得宅基地能不能登记？

答：非本农村集体经济组织成员取得宅基地，应区分不同情形予以处理：

（1）非本农村集体经济组织成员，因易地扶贫搬迁、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的，在退出原宅基地并注销登记后，依法确定新建房屋占用的宅基地使用权，并办理不动产登记。

（2）非本农村集体经济组织成员（含城镇居民），原有的宅基地或合法取得（含合法继承取得）房屋而占用的宅基地，可按规定确权登记，1999年《国务院办公厅关于加强土地转让管理严禁炒卖土地的通知》实施后，城镇居民违法占用宅基地建造房屋、购买农房的，不予登记。

6. 如何保护农村妇女的宅基地权益？

答：农村妇女作为家庭成员，其宅基地权益应记载到不动产登记簿及权属证书上。农村妇女因离婚离开原农村集体经济组织，取得新家庭宅基地使用权的，应依法予以确权登记，但不得再主张原农村宅基地使用权。

7. 农民进城落户后宅基地能不能确权登记？

答：《中共中央国务院关于实施乡村振兴战略的意见》（中发〔2018〕1号）明确要求，依法维护进城落户农民的宅基地使用权、土地承包经营权、集体收益分配权，引导进城落户农民依法自愿有偿退出上述权益，不得以退出承包地和宅基地作为农民进城落户条件。农民进城落户后，其原合法取得的宅基地使用权应予以确权登记。

8. 农民建房没有规划报建手续能否登记？

答：如在2017年1月1日《海南省人民政府办公厅关于加强农房建设规划报建管理工作的通知》实施之前建设的房屋，凡是已核发了宅基地使用证或者土地来源合法，可按实际建设现状办理登记。

9. 村民申请不动产登记应注意哪些问题？

答：一是本次确权登记不收取村民任何费用，包括调查费、登记费等全部减免，由政府全部承担。二是由政府组织开展，统一上门服务，不需村民专门到登记部门申请。三是希望大家要积极配合政府和技术队伍开展指界签章、提交身份证明、结婚证明、户籍材料等，就是按材料清单提供材料，并履行签章手续即可。

## 7月美兰机场航班超万架次 海南空管分局全力保障暑运飞行安全

本报海口8月6日讯（记者邵长春 通讯员李彤 梁建文）今年受新冠肺炎疫情影响，暑运较往年来得晚一些。近期，海南民航客流量日趋回升，海南空管分局数据显示，7月份海口美兰国际机场航班量共10475架次，环比6月份增加20%，日均航班量升至337架次。

进入8月以来，美兰机场航班量继续迅速攀升，8月1日—5日平均日航班量达390班次，较7月1日—5日环比增加119%，从数据可以看到，随着暑运到来，美兰机场的生产运行情况呈加速恢复性增长的良好态势。

为此，海南空管分局各部门集中力量，采取多项举措，全力应对航班加速恢复，包括制定复工复产保障航班工作方案；开展大流量航班进出港和航班出现紧急情况的模拟机训练；对风险隐患开展评估，制定风险防控措施；并做好雷云天气和台风天气的预报和通讯设备保障工作；同时做好近期航班流量对比分析，对航班集中时间段重点关注保障。

## 琼海出台农村危房“建新拆旧”奖励办法 共有产权房年内拆除将获1.2万元奖励

本报嘉积8月6日电（记者刘梦晓）海南日报记者8月6日从琼海市住房和城乡建设局获悉，为规范农村建房秩序，改善全市农村人居环境，琼海市根据《海南省住房和城乡建设厅关于建立奖励机制推进农村危房改造“建新拆旧”工作的指导意见》，在农村危房改造中落实“一户一宅”和“建新拆旧”政策，并就相关工作出台了奖励办法。

“‘建新拆旧’工作是农村危房改造整改的难点之一。”琼海市住建局副局长王连东介绍，当前该市独立产权房的危房已全部拆除，改造工作正在进行，但共有产权房的危房拆除由于产权人难以达成一致，拆除较为缓慢。为疏通推进危房改造工作的“堵点”，琼海就农村危房改造“建新拆旧”工作出台相应奖励办法。针对共有产权危房琼海明确在今年年底前拆除的，奖励补助资金1.2万元；2021年底前拆除的，奖励补助资金8000元；2022年底前拆除的，奖励补助资金5000元。

## 东方推进农村公路“六大工程”

本报八所8月6日电（记者张文君 通讯员陈诗泰）“这条路通了，去火龙果基地方便了，收入自然也少不了。”8月6日一大早，东方市天安乡陀牙村村民吉亚英前往海南东方之春农业发展有限公司火龙果基地打工，感叹着修路给她的生活带来的变化。

近年来，东方大力推进农村公路“六大工程”建设，实施东河镇至公爱农场工程县道改造项目，涉及东河镇、天安乡、公爱农场等乡镇村庄，包括天安乡陀牙村这段道路，将全长16公里的农村道路进行硬化修建，由此周边农业生产有了交通保障。“路通以后不仅有助于公司运输农产品，发展特色水果产业，还方便周边村民来公司基地务工发展生产。”海南东方之春农业发展有限公司火龙果基地负责人田巨清说。

东方结合脱贫攻坚、乡村振兴等工作，全力抓好农村公路“六大工程”建设，完善农村交通运输基础设施，打造通畅便捷的道路通行环境，让乡村振兴的道路更畅通。东方农村公路“六大工程”建设内容包含自然村通硬化、窄路面拓宽、县道改造、旅游资源公路、生命安全防护、桥梁建设及危桥改造等，共286个子项目，截至目前已完成272个子项目，预计年底全面完工。

## 多举措来挖潜 全方位促增收

◀上接A01版  
工资性收入是农民收入的重要组成部分。面对新冠肺炎疫情影响，省人社系统陆续出台了服务农民工返岗复工、支持本省劳动力到重点项目务工和支持企业吸纳就业补贴等措施，有力促进了农民工外出务工。截至6月底，我省外出务工农民工人数131.4万人，达到去年人数的91.37%。农村贫困劳动力外出务工27.06万人，完成目标任务的110.19%。

省人力资源和社会保障厅厅长王鹏介绍，为支持复工复产，今年省人社部门专门成立“省重点项目重点企业用工调配中心”，通过实施24小时用工调度、建立“一站式”服务通道、加大资金补贴等措施，成规模、成批次组织农民工陆续返岗复工130多批次4000多人，得到人社部两次通报表扬。

就业是最大的民生，就业帮扶是提高贫困家庭增收能力和内生动力、决战决胜脱贫攻坚的重要途径。省发展改革委副主任许兰表示，我省高度重视以项目促进贫困劳动力、农民工务工，自5月6日出台《促进贫困劳动力务工六条措施》以来，各市县迅速行动，上下协同，省重点项目总计招工60618人，其中招录农民工15398人，占总招工人数的25.4%。

“扩种养促务工增收”工作还将持续。扩大种植增加养殖方面，下一步，省农业农村部门将进一步扩大种植面积，稳步恢复生猪生产，增加水产品供给，同时抓好产销对接。促进务工和增加收入方面，省人社部门将进一步深挖潜力，促进农民务工能出尽出；鼓励市县因地制宜提升技能培训的针对性和有效性，进一步强化农民工就业服务力度。省发改委将通过完善贫困人员培训体系，加快项目建设等方式，更大范围地吸纳贫困劳动力务工。

### 走向我们的小康生活·扶贫印记

## 琼海嘉积镇黄崖村发展林下经济, 槟榔林里种植秀珍菇 林下种蘑菇 致富有新路

■ 本报记者 刘梦晓

8月的琼海进入了多雨的季节。雨后的琼海市嘉积镇黄崖村文敬村民小组，处处透着静谧。农户依林而居，家家户户门前成片槟榔林葱葱郁郁，林下一排排菌棚鳞次栉比，棚内菌包整齐排列，一朵朵蘑菇从菌包中探出“身子”，十分惹人喜爱。

“在自家的槟榔园里种蘑菇，收入不错，日子越来越好！”8月4日午

后，文敬村村民马振宁像往常一样走进菌棚检查他家的蘑菇。他种植的秀珍菇每斤能卖4元。

回忆起自己脱贫的经历，马振宁打开了话匣子：“我有心脏病，不能干重活，孩子又要上学，家里只有老婆一个劳动力，生活过得很困难。”

2015年，马振宁被列为黄崖村建档立卡贫困户。在政府和社会各界帮扶下，马振宁养起了牛羊，他的妻子文秋玲也在村里当保洁员，一家人靠发展产业和务工成功

摘掉贫帽。脱贫后马振宁又在政府和企业的帮扶下开展蘑菇木耳等菌类种植。

“菌包是免费领的，平时只需浇浇水，最近雨水充沛，浇水的功夫都省下了。”马振宁告诉海南日报记者，只需一个星期，蘑菇就能长出来，再由益芝祥公司统一回收。从2018年1月搭起菌棚起，每年种蘑菇的收益有2万元，让马振宁一家脱贫致富不再是件难事。

马振宁的脱贫经历，是黄崖村针

对建档立卡贫困户发展产业进行帮扶的一个缩影。

黄崖村脱贫中队队长邱敏介绍，2017年9月，在嘉积镇政府主导下，依靠龙头企业提供原料和技术，该村成立了嘉积镇黄崖灵芝蘑菇种植培育基地，以“公司+合作社+信用社+无息贷款+农户”的模式运作，培育灵芝、蘑菇、木耳等种苗，并积极探索秸秆循环利用新模式，不仅有效保护环境，又带动农户发展林下经济，走出了一条脱贫致富新路。

在黄崖村，包括马振宁在内，在自家槟榔园下种植蘑菇的有45户205名村民，家家户户靠着小蘑菇过上了好日子。

而放眼嘉积镇，加入黄崖灵芝蘑菇种植培育基地的建档立卡贫困户就有306户1329人，他们通过入股合作社、打工等形式，均实现了脱贫。“就是这个好产业，带着我们在小康路上越走越踏实！”黄崖村村村民梁英说。

（本报嘉积8月6日电）

### 培训月嫂 促进就业

8月5日，60名建档立卡贫困户在儋州市大成镇红灯村接受“月嫂”培训。

为解决贫困户就业难问题，儋州市就业服务中心从7月29日至8月15日在红灯村组织贫困劳动力参加为期18天的免费职业技能育婴初级培训，帮助她们掌握一技之长，实现就业增收。

特约记者 吴文生 摄



## 省人大常委会调研组在琼海调研农村污水处理时提出 建立长效机制 常葆绿水清流

### 关注2020年海南环保世纪行

■ 本报记者 李磊 实习生 符贞敏

“农村生活污水处理设施超出建设单位的质保，后期管理维护如何保障？”“质保期满后，污水处理设施由属地镇政府负责管理，运维中专业化的问题如何解决？”

8月6日，参加全省农村生活污水处理设施运维情况专题调研暨2020年海南环保世纪行活动的省人

大常委会调研组来到琼海市开展调研后表示，琼海在前期农村生活污水处理设施建设中取得了不错的成绩，大部分设施基本正常运营，但仍需未雨绸缪，考虑到后期运行维护管理可持续化的问题。

当天，调研组在调研了博鳌镇沙美村、南强村、潭门镇排港村等多个村庄的污水处理设施后发现，这些村庄因地制宜，分别按照不同的标准、运行

方式，建设了符合每个村庄实际需求的污水处理设施。特别是沙美村结合美丽乡村建设，充分考虑周边环境因素，采取地埋式污水处理设施，不仅能够按照标准净化水质，还节约了土地，和周边村容村貌完美地融为一体。

“琼海根据各村实际开展农村污水处理设施建设，但设施类型复杂，后期维护专业性要求高，特别是地埋式设施维护，不少设备处于地下，维护难度较高，对运维团队的专业性要求很高。”调研组成员表示，琼海目前农村污水处理设施后期维护的长效机制没

有完善，随着时间的推移，将会遇到各种管理维护上的难题。

截至目前，琼海建成并投入运行的农村生活污水治理设施有361个。在工程建设合同质保期内或未验收的农村生活污水治理设施，由承建公司负责运行管理，相关费用由承建公司承担。已通过验收且工程项目质保期满的设施，由属地镇政府负责派人管理，维护经费由生态环境部门向财政部门申请年度预算，再拨付至属地镇政府，不足部分由镇政府筹措。

“这些问题，需要通过建立市场化

运营机制的方式来解决。”调研组成员、省人大常委会环资工委委员张庆良表示，建议琼海以集约化、市场化、专业化、生态化的原则，引入第三方专业化运维公司参与运行，提升运行管理水平和设施的有效利用率。此外，在农村生活污水治理工程建设、维护的过程中，还要激发全民参与治污的责任感与积极性，让农民群众看到水清岸绿的良好环境能够带来实实在在的利益，使“绿水青山就是金山银山”的理念更加深入人心，从而获得广大人民群众的理解和支持。（本报嘉积8月6日电）