

QYDR-2026-07001

岳阳市屈原管理区自然资源局文件

屈自然资发〔2026〕01号

签发人：陈骏

屈原管理区农村村民建房超面积申请

不动产登记乡镇受理指南

针对屈原管理区农村村民建房超面积申请不动产登记的问题，结合《不动产登记暂行条例》《土地管理法》《湖南省农村住房建设管理办法》《岳阳市农村村民住房建设管理条例》等法律法规及政策文件，制定本受理指南，旨在为屈原管理区乡镇农村不动产登记受理提供农民超面积建房用地申请不动产登记受理的规范指引，保障农民合法权益，同时严守耕地保护红线。

一、政策依据与适用范围

（一）政策依据：

1. 《中华人民共和国土地管理法》；
2. 《不动产登记暂行条例》（国务院令第656号）；
3. 湖南省实施《中华人民共和国土地管理法》办法；
4. 《湖南省农村住房建设管理办法》（湖南省人民政府令第299号）；
5. 《岳阳市农村村民住房建设管理条例》；

6. 《关于农村集体土地确权登记发证的若干意见》（国土资发〔2011〕178号）；

7. 《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）。

（二）适用范围：

本指南适用于屈原管理区行政区域内农村村民在村内建设住房时存在面积超标情况，申请用地使用权及房屋所有权首次登记、变更登记的受理工作。不予受理的情形包括：

1. 非本集体经济组织成员，但因继承、易地扶贫搬迁、法院或仲裁机构依法判决或仲裁以及1999年1月1日国家禁止城镇居民购买农村宅基地建房前建房的除外；

2. 一户多宅；

3. 违规占用永久基本农田建房；

4. 2018年10月18日《湖南省人民政府办公厅关于进一步加强村庄建设的意见（试行）》（湘政办发〔2018〕64号）实施后违规占用耕地建房；

5. 土地权属存在争议。

二、面积标准与超标认定

（一）农村村民住房建设面积标准

根据《湖南省实施〈中华人民共和国土地管理法〉办法》第四十四条规定，结合《岳阳市农村村民住房建设管理条例》第十二条，屈原管理区农村村民住房建设面积标准为：

1. 使用耕地的，每户宅基地面积不得超过130 m²；

2. 使用耕地以外其他土地的，每户宅基地面积不得超过180 m²；

3. 使用荒山荒地(含全部使用村内空闲地、原有宅基地)的,每户宅基地面积不得超过 210 m²。

(二) 超面积认定原则

建房占用村内土地面积是指农村村民用于建造住宅及其附属设施的建设占地面积,包括住房、附属用房和庭院等用地,但不包括与建房用地相连的农业生产性用地。超标认定需明确以下要素:

1. 确认土地类型原则:需提交土地性质证明材料,区分耕地、耕地以外其他土地和荒山荒地(含村内空闲地和原有宅基地),批准时间在 2014 年 3 月 6 日以前的(二调数据公报时间)参照一调数据确定地类;批准时间在 2014 年 3 月 6 日-2021 年 12 月 7 日(三调数据公报时间)参照二调数据确定地类;批准时间在 2021 年 12 月 7 日之后参照三调数据确定地类。

2. 计算超标准面积方法:以实际占用面积减去宅基地面积标准计算超标面积;

3. 历史阶段处置原则:根据建房时间划分为不同历史阶段,采取差异化处理方式:

(1) 1987 年以前的不纳入清理整治范围。(注:《确定土地所有权和使用权的若干规定》(1995 年):1986 年 12 月 31 日以前用地行为,经确权后可直接登记发证,无需开展违法用地认定及处罚)

(2) 1987 年至 2012 年属于历史存量占地的,适当从轻处理,由乡镇补办手续,补收税费后颁发产权证书;

(3) 2013 年至 2020 年 7 月 3 日时间段违法违规建房的

为重点整治对象,按照中央、省、市文件精神依法处理;(注:2020年9月初,农村乱占耕地建房专项整治行动部际协调机制办公室印发《农村乱占耕地建房问题摸排工作方案》,明确将2013年1月1日作为存量问题摸排的起始时间。

(4)2020年7月3日之后新增违法用地中,乱占耕地建房的坚决拆除,其他按照中央、省、市文件精神依法处理。

(注:2020年7月3日,国务院办公厅转发自然资源部、农业农村部《关于保障农村村民住宅建设合理用地的通知》,明确要求对2020年7月3日之后新增的乱占耕地建房行为实行"零容忍",必须先审批后建设。)

三、受理与处置步骤

第一步：确认批准时间、批准面积及确认地类			
批准时间	2014 年 3 月 6 日之前	2014 年 3 月 6 日- 2021 年 12 月 7 日	2021 年 12 月 7 日后
批准面积	批准面积为上级批准建房面积，一般指建房通知书或者用地许可证上批准面积。		
确认地类	按照批准时间查询相关地类，区分耕地、耕地以外其他土地和荒山荒地（含村内空闲地和原有建房占地）		
第二步：确认占用地类和可批准最大面积标准			
占用地类	耕地（水田、旱地、 带 K）	耕地以外其他土地	荒山荒地 （含村内空闲地和 原有宅基地）
面积标准	130 m ²	180 m ²	210 m ²
第三步：计算超批准面积和超标准面积			
超批准面积	建房占地面积减去批准面积		
超标准面积	建房占地面积减去标准面积（见第二步中地类占用面积标准）		
第四步：确定分类处置方式			

1987 年以前的	1987 年以前的房屋，按照实际使用的宅基地面积和房屋实际建筑面积进行登记，公示 7 天无异议后登记办证，最大登簿面积为 210 m ² ，超面积在附记注明。
超批准面积至标准面积以内的	由乡镇合理处置并提供用地批准意见表，公示 7 天无异议后按新的批准面积登记办证。
超标准面积 20 m ² 以内的	历史存量建设占地超面积的，将原 5 m ² 测量误差允许范围，综合岳阳市农村地区建房习惯，如前后门斗、周边阳台、侧边外扩楼梯等导致超面积问题的适当放宽。超标准面积 20 m ² 以内且无权属争议的可直接申请办证，超面积在附记注明。
超标准面积 20 m ² 以上的	1987 年至 2012 年属于历史存量建设占地的，适当从轻处理，由乡镇对村民建房实际占地进行核实并认定提交处置意见后登记发证；
	2013 年至 2020 年 7 月 3 日时间段违法违规建房的为重点整治对象，由乡镇报区农业农村局按照中央、省、市文件精神依法处理；
	2020 年 7 月 3 日之后新增违法用地中，乱占耕地建房的坚决拆除，其他违法行为由乡镇报区农业农村局按照中央、省、市文件精神依法处理。

四、其他说明

（一）超面积附记栏标注规范：

“宗地实际面积**m²，登记面积**m²，超占面积**m²，实际建筑面积**m²，登记建筑面积**m²，超占建筑面积**m²。超占面积不受法律保护，待以后分户建房或现有房屋拆迁、改建、翻建、政府依法实施规划重新建设时，按有关规定做出处理”。

（二）本《指南》由屈原管理区自然资源局负责解释。
本《指南》自颁布之日起实施。

岳阳市屈原管理区自然资源局

2026 年 1 月 9 日



