

# 福清市人民政府办公室文件

融政办〔2020〕25号

---

## 福清市人民政府办公室 关于印发福清市农村宅基地使用权及 房屋所有权确权登记实施细则（试行）的通知

各镇（街）人民政府（办事处），市直各有关单位：

《福清市农村宅基地使用权及房屋所有权确权登记实施细则（试行）》已经市政府2020年第115次常务会议研究同意，现印发给你们，请认真贯彻执行。

福清市人民政府办公室

2020年7月24日

## 第一章 总则

**第一条** 为解决农房历史遗留问题，助力乡村振兴，加强我市农村土地房屋产权管理，解决农村宅基地及房屋确权登记问题，依法保护宅基地使用者的合法权益，依据相关法律法规，结合我市实际，制定本办法。

**第二条** 法律及政策依据：

- (一)《中华人民共和国物权法》；
- (二)《中华人民共和国土地管理法》；
- (三)《中华人民共和国城乡规划法》；
- (四)《不动产登记暂行条例》(国务院令第 656 号)及《不动产登记暂行条例实施细则》(国土资源部令第 63 号)；
- (五)《村庄和集镇规划建设管理条例》(国务院令第 116 号)；
- (六)《自然资源确权登记局关于进一步做好农村不动产确权登记工作的通知》(自然资登记函〔2019〕6 号)；
- (七)《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)；
- (八)《福建省村镇建设管理条例》；
- (九)《福建省农村村民住宅建设管理办法》(闽政办〔2011〕189 号)；
- (十)《福州市农村宅基地及房屋确权登记办法(试行)》(榕政办〔2019〕112 号)；

(十一)《福州市自然资源和规划局关于加快推进农房确权登记试点工作的通知》(榕自然综〔2019〕1611号);

(十二)《福清市农村历史“两违”建筑处置暂行办法》(融政综〔2019〕216号)、《福清市农村宅基地有偿使用暂行办法》(融政综〔2019〕216号);

(十三)《福清市自然资源和规划局关于加快推进试点镇村农房确权登记工作暨历史“两违”处置工作实施细则的通知》(融自然综〔2019〕1717号)。

**第三条** 本细则适用于我市辖区内镇(街)、村庄(不含城市规划区)农村集体土地范围内的宅基地及房屋确权登记。

本细则所称“房屋”，是指地上永久性存续的、结构完整的农村主要房屋，不包括简易房、棚房、农具房、圈舍、厕所等临时性建筑物和构筑物。

**第四条** 注意把握政策尺度。一是按照镇(街)、村庄经济发展水平分类确定违建农房有偿使用及处罚标准，有偿使用标准和收取方式需经村民代表大会审议通过，鼓励对超占超建农房实施有偿使用；二是对符合两违处置的农房，处置前需先核定是否符合镇(街)、村庄规划和“一户一宅”要求，由镇(街)人民政府公示无异议后收缴违建处罚和有偿使用费；三是占用农用地的，需完善农转用审批手续、落实违建处置后进入确权登记程序；四是对无法提供权源资料和确认房屋建成年份的，需经公示无异议后才能进入确权登记程序；五是建立农房调剂、农房退出机制，完善一户一宅政策；六是对占用基本农田、严重影响规划实施、公共利益等情形的不得登记发证。

## 第二章 不同时期农村宅基地的确权登记

**第五条** 1987年1月1日《中华人民共和国土地管理法》实施前，原农村集体经济组织成员占用宅基地并已建成房屋的，占地范围在《中华人民共和国土地管理法》实施后至今未扩大，无论是否超过规定面积标准，均按宅基地实际使用面积予以确权登记。

**第六条** 1987年1月1日《中华人民共和国土地管理法》实施后，经依法批准取得建房宅基地，按照用地审批手续建房，未超过批准面积的，按实际使用面积予以确权登记，实际占用宅基地超出批准面积的，按批准面积予以确权登记，超出部分不予确权。

**第七条** 1987年1月1日《中华人民共和国土地管理法》实施起至2016年6月17日未经合法审批建设或未经审批占用宅基地并已建成房屋的，根据《福清市农村历史“两违”建筑处置暂行办法》《福清市农村宅基地有偿使用暂行办法》《福清市自然资源和规划局关于加快推进试点镇村农房确权登记工作暨历史“两违”处置工作实施细则的通知》补办用地审批手续。

**第八条** 2016年6月17日之后建房必须经过合法审批。

**第九条** 非农村集体经济组织成员占用宅基地的，按下列情形处理：

（一）原为农村集体经济组织成员，因升学、兵役、婚姻、就业、投靠、服刑等正常人口迁移成为非原农村集体经济组织成员的，其在原农村集体经济组织内批准建造的宅基地及房屋，提供相关证明材料后予以确权登记，在不动产权证书记事栏注记“该权利人原为本村集体经济组织成员”。

(二)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，由所在地镇（街）人民政府（办事处）核实情况证明，在规划审批范围内的宅基地实际使用面积予以确权，在不动产权证书记事栏注记“该权利人原为非本村集体经济组织成员”。

(三)1999年1月1日《中华人民共和国土地管理法》修订实施前，城市居民、华侨等非本村集体经济组织成员，合法取得的宅基地或因合法取得房屋而占用宅基地，至今未扩大，按照批准面积内宅基地实际使用面积予以确权登记，在不动产权证书记事栏注记“该权利人为非本村集体经济组织成员”。

**第十条** 已拥有一处宅基地的本村集体经济组织成员、非本村集体经济组织成员的农村或城镇居民，因继承房屋占用农村宅基地的，经所在地的农村集体经济组织确认后，按规定予以确权登记，在不动产权证书记事栏注记“该权利人为本村集体经济组织成员住宅的合法继承人”。

**第十一条** 已拥有一处宅基地的村（居）民因司法裁判方式取得房屋所有权而获得宅基地使用权的，凭有关法律文书办理确权登记，在不动产权证书记事栏注记“该权利人宅基地使用权以司法裁判方式取得”。

**第十二条** 不认定为“一户多宅”的几种情形：

(一)1999年1月1日以前，有两处以上宅基地并已合法登记的；

(二)已合法取得一处农村房屋，又通过依法继承房屋取得宅基地使用权的；

(三)已合法取得一处农村房屋，又通过司法裁判受法律保护的方式取得宅基地使用权的。

**第十三条** 实际使用宅基地超过用地面积标准或拥有多处宅基地，具备分户条件未分户的，允许按照分户后的面积标准确权登记。

### 第三章 不同时期农村房屋的确权登记

**第十四条** 1993年11月1日《村庄和集镇规划建设管理条例》实施前的房屋，根据已确定的宅基地使用范围内的房屋建筑面积予以确认房屋所有权，超出宅基地使用权范围的房屋面积不予确权。

**第十五条** 1993年11月1日《村庄和集镇规划建设管理条例》实施起至至2016年6月17日未经合法审批建设的或者少批多建的农村住房，可根据《福清市农村历史“两违”建筑处置暂行办法》（融政综〔2019〕216号）、《福清市农村宅基地有偿使用暂行办法》（融政综〔2019〕216号）、《福清市自然资源和规划局关于加快推进试点镇村农房确权登记工作暨历史“两违”处置工作实施细则的通知》（融自然综〔2019〕1717号）完善审批手续后予以确认房屋所有权，超出宅基地使用范围、规定的面积标准及层数的房屋建筑面积不予确权。

**第十六条** 2016年6月17日之后建房的必须经过审批，少批多建的按照《福清市农村历史“两违”建筑处置暂行办法》《福清市农村宅基地有偿使用暂行办法》《福清市自然资源和规划局关于加快推进试点镇村农房确权登记工作暨历史“两违”处置工作实施细则的通知》进行处置后，给予确权登记，超出宅基地使

用范围、规定的面积标准及层数的房屋建筑面积不予确权。

#### 第四章 确权登记程序

**第十七条** 宅基地使用者按以下程序办理确权登记。

（一）申请。申请人提出申请，并按要求向农村集体经济组织提交身份证、户口簿、权属证明材料等相关资料。

（二）初审。农村集体经济组织初审，初审通过并签注审核意见后，由所在地农村集体经济组织出具取得宅基地权属认定证明后提交镇（街）人民政府（办事处）。

（三）联审。镇（街）人民政府（办事处）组织国土资源所、村镇规划与建设服务中心等相关部门现场踏勘、拍照核对进行联审，同时可以应用遥感影像等资料进行核实，涉及“两违”处置的，提交“两违”处置履行到位证明材料，涉及审批不完整的，提交完善审批证明材料，联审后各部门签注审核意见。

（四）公告。复审通过后，由镇（街）人民政府（办事处）按照确权登记程序在发布确权公告，公告期为 15 个工作日，并在拟确权不动产及不动产所在地的村委会公告栏张贴。

（五）确权。公告期满无异议的或异议不成立的，由镇（街）人民政府出具同意确权意见。

（六）登记。申请人凭确权意见的审查表以及相关材料向所在地不动产登记经办机构申请办理不动产登记。

**第十八条** 申请宅基地使用权及房屋所有权首次登记的，应当根据不同情况，提交下列材料：

（一）申请人身份证和户口簿。

（二）权属证明材料。包括不动产权属证书或者原国土、规

划、建设或镇（街）人民政府等有权机关建设审批手续；1987年1月1日之前无相关审批材料或建房在1993年11月1日之前，提供《不动产权属来源具结书》和《权属认定审查表》；1993年11月1日至2016年6月17日涉及“两违”处置的，提交“两违”处置履行到位材料，即《福清市农村宅基地及房屋用地、规划补办审批表》；涉及审批不完整的，提交完善审批证明材料；2016年6月17日之后，按各镇审批流程提供审批材料。

（三）权籍调查表、宗地图、房屋平面图以及宗地界址点坐标等有关不动产界址、面积等材料。

（四）依法继承的，提供相关继承人或利害关系人家庭财产分割协议书、遗嘱或生效的法律文书等继承相关书面证明材料。

（五）因扶贫搬迁、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、建设、原国土、规划等部门及村集体出具的合法异地建房的证明或批准文件。

（六）其他必要材料。

## 第五章 附则

**第十九条** 分户：成年子女原则上可以持结婚证申请分户。各镇（街）可根据实际确定分户条件。经分户后的农户必须符合“一户一宅”政策。

**第二十条** 面积认定：实测面积与发证面积有差异、权属界线没有变化、面积在允许误差范围内的，登记面积按现状面积，图纸面积按测量面积，在备注栏中注明差异面积。

**第二十一条** 对违法超占部分应在不动产登记簿、不动产权利证书记事栏内注明超占面积。宗地图按实际使用范围绘制，能



区分违法超占位置的应当用虚线备注；如确实无法区分违法超占位置的，应当注明批准面积和超占面积。

**第二十二条** 权属指界：宅基地已确权发证，权属界线发生变化的，需重新指界；未确权登记的，涉及权利归属的必须指界，无权属纠纷不涉及权利归属的采用公示方式指界，无异议后由权利人承诺或具结明确权属界址。

**第二十三条** 安全质量鉴定：权利人提交房屋验收意见，或按照“谁建设谁负责”原则承诺房屋质量安全。农村自建房安全隐患排查认定为危房的，不予确权登记。

**第二十四条** 超占超建有偿使用：两违农房有偿使用费实行村收、镇（街）管、市监督方式，用于发展本村经济、公益事业和完善基础配套设施建设。

**第二十五条** 由镇（街）人民政府（办事处）在办理历史遗留农房的乡村规划建设许可和宅基地用地审批的补办审批工作，为了便民利民、加快审批、提高效率角度出发，采用表单式联审方式补办相关手续后确权登记，简化补办审批程序。

**第二十六条** 本实施细则由福清市自然资源和规划局负责解释。国家法律、法规、政策和福建省、福州市有关文件对农村宅基地及房屋确权登记相关问题另有规定的，从其规定。

**第二十七条** 本实施细则自发布之日起施行。

- 附件：1. 不动产权属来源具结书  
2. 权属认定审核表  
3. 福清市农村宅基地及房屋用地、规划补办审批表

附件 1

本人号：\_\_\_\_\_，拥有一处位于  
的不动产，四至为：\_\_\_\_\_

\_\_\_\_\_。  
于\_\_\_\_\_年\_\_\_\_\_月自建\_\_\_\_\_结构  
层的楼房，用地面积\_\_\_\_\_平方米，房产面积  
平方米。

土地权属来源情况：\_\_\_\_\_

\_\_\_\_\_（说明土地取得情况及演变过  
程）。

房产权属来源情况：\_\_\_\_\_

\_\_\_\_\_（说明房产取得情况及演变过  
程）。

上述权属明确，四至清楚，无争议，特具结申请不动产  
登记，如不动产权属来源及本具结与事实不符，今后发生任  
何权属纠纷，均由本人承担一切法律责任，与不动产登记机  
关无关，特立此具结为凭。

具结人：\_\_\_\_\_（签章）

\_\_\_\_\_年 月 日

以上内容系具结人亲自出具，权属来源情况属实。

特此证明

村（居）委会（盖章）：\_\_\_\_\_

负责人：\_\_\_\_\_

\_\_\_\_\_年 月 日

## 附件 2

编号:

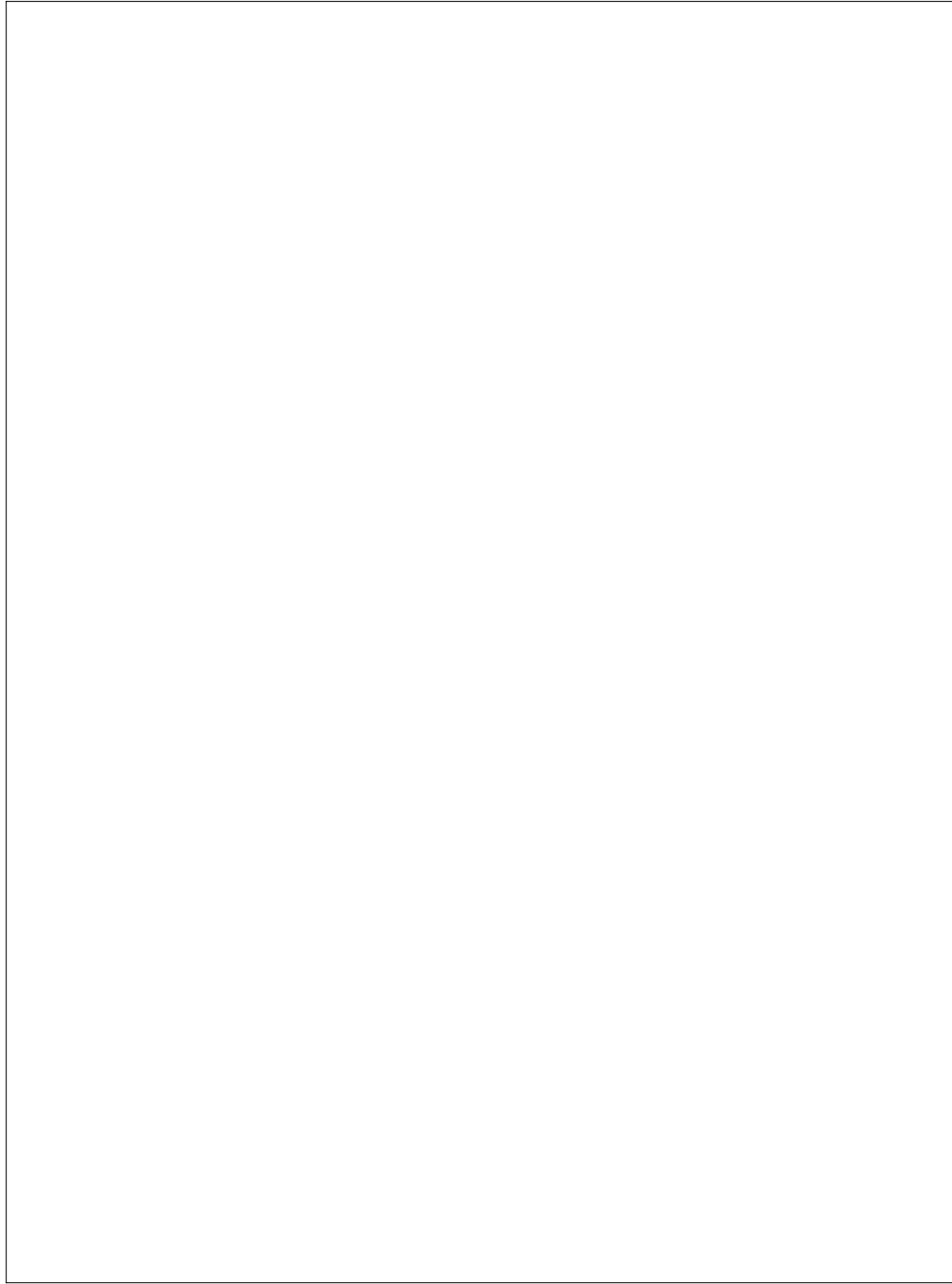
权利人		身份证号	
不动产坐落		联系电话	
不动产来源时间、方式:			
土地权属类型 (国有或宅基地)		是否在城市规划区内	
是否本集体经济 组织成员		是否符合“一户一宅”	
用地面积		房屋面积	
房屋结构		房屋层数	
房屋是否符合土地利用总体规划和村镇规划			
村委意见:  签章: 年 月 日		村镇规划建设服务中心意见:  签章: 年 月 日	
镇(街)国土资源所意见:  签章: 年 月 日		镇(街)人民政府(办事处) 审核意见:  签章: 年 月 日	

附件 3

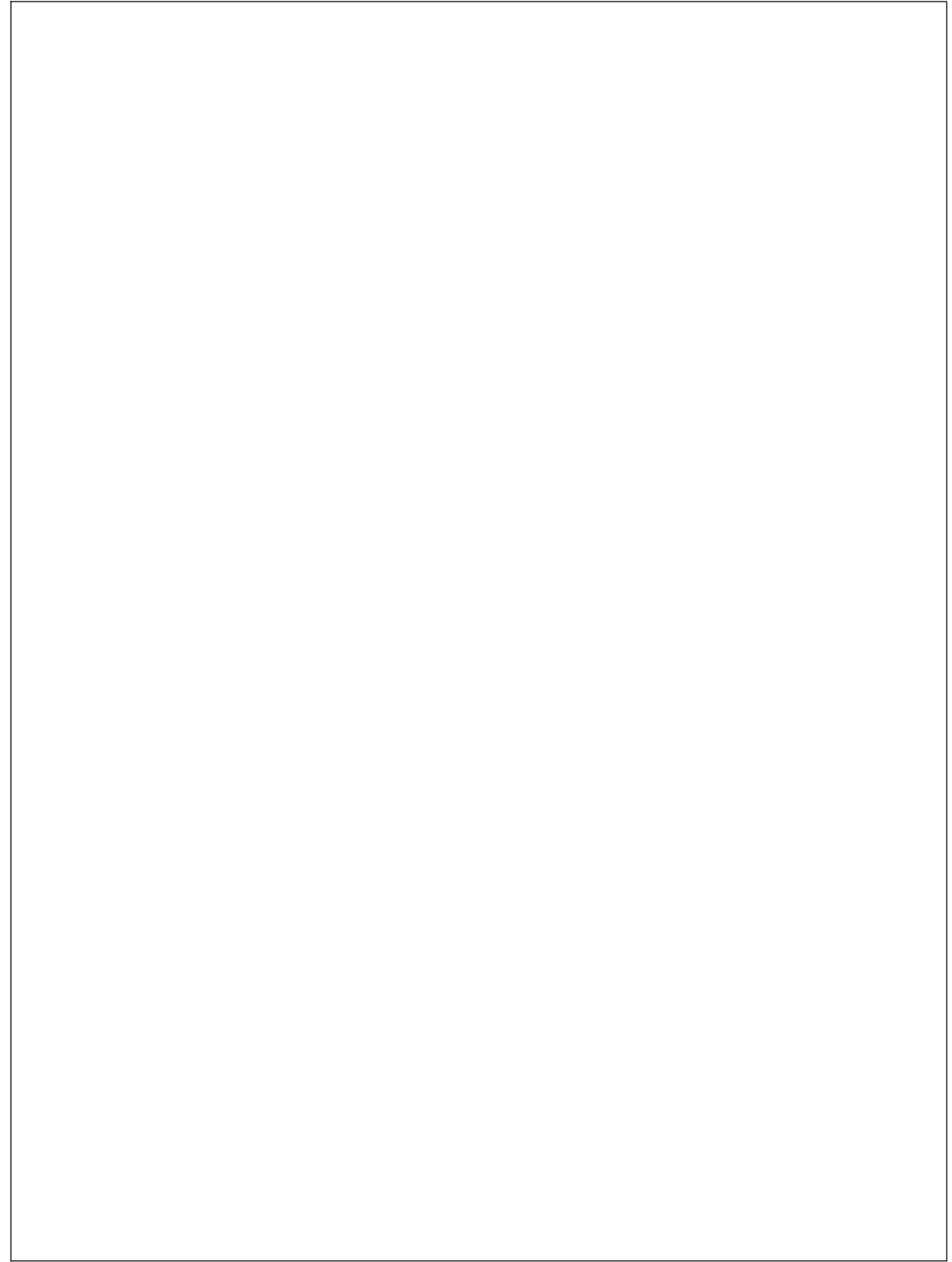
福清市区镇（街）村										申请日期： 年 月 日					
基本情况	申请人									身份证号码					
	家庭住址														
	联系方式									家庭人口					
	家庭其他人员		姓名	性别	年龄	身份证号码			与申请人关系						
	用地现状		宅基地面积 (m <sup>2</sup> )								人均宅基地面积 (m <sup>2</sup> )				
	房屋现状		建筑面积 (m <sup>2</sup> )								人均住宅建筑面积 (m <sup>2</sup> )				
房屋层数				房屋结构		是否危房		房屋竣工时间							
四至范围		东至				西至									
		南至				北至									
权属来源演变过程	土地权属来源														
	房屋权属来源														
用地规划补办情况	现状宗地面积							m <sup>2</sup>		已批准面积			m <sup>2</sup>		
	现状建筑面积					层		m <sup>2</sup>		已批准层数、面积			层		m <sup>2</sup>
	补办宅基地面积							m <sup>2</sup>		补办层数、建筑面积			层		m <sup>2</sup>

具结承诺	<p>本房屋于年月建成，权属明确、四至清楚、无争议，特具结申请补办手续，如权属来源及具结书与事实不符，今后发生任何纠纷，均由本人承担一切法律责任。</p> <p>申请人： (签章) 年 月 日</p>									
	村委会意见	<p>该户为本集体经济组织成员，符合一户一宅，该房屋于年月建成。经公告权属明确、四至清楚、无争议，同意上报补办。</p> <p>特此证明。</p> <p>经办人： 审核人： 年 月 日</p>			<p>村镇规划与建设服务中心意见</p> <p>符合村镇规划，不属于文物保护单位建筑和控制性保护建筑范围内。同意补办建筑面积_____m<sup>2</sup>。</p> <p>经办人： 审核人： 年 月 日</p>					
镇（街）国土资源所审核意见		<p>符合土地利用总体规划，不属于地质灾害危险区、易发区、生态林、公益林、耕地保护红线，为村庄建设用地。同意补办用地面积_____m<sup>2</sup>。</p> <p>经办人： 审核人： 年 月 日</p>				<p>镇（街）人民政府（办事处）审批意见</p> <p>同意。</p> <p>经办人： 审核人： 年 月 日</p>				
	备注	<p>1. 村委会意见：是否为本集体经济组织成员、是否退出老旧农房、是否符合一户一宅及房屋竣工时间、登记公告情况。</p> <p>2. 村镇规划与建设服务中心意见：是否符合村镇规划情况，是否属于文物保护单位建筑和控制性保护建筑范围内。</p> <p>3. 镇（街）国土资源所意见：是否属于地质灾害危险区、易发区、生态林、公益林、耕地保护红线，明确宅基地地类性质，是否符合土地利用总体规划。</p>								

宗地图



房屋分层图



---

抄送：市委办公室、市人大常委会办公室、市政协办公室。

---

福清市人民政府办公室

2020年7月24日印发

---