

松溪县人民政府文件

松政规〔2024〕14号

松溪县人民政府关于印发 《松溪县农村宅基地和集体建设用地房地一体 确权登记发证工作实施细则》的通知

各乡（镇）人民政府、松源街道办事处，县直有关单位：

经研究，现将《松溪县农村宅基地和集体建设用地房地一体确权登记发证工作实施细则》印发给你们，请认真抓好贯彻落实。

松溪县人民政府

2024年12月13日

（此件主动公开）

松溪县农村宅基地和集体建设用房地一体确权登记发证工作实施细则

第一章 总 则

第一条 为有力有效推进乡村全面振兴，加强我县农村土地房屋产权管理，解决农村宅基地和集体建设用房地一体确权登记问题，依法保护宅基地和集体建设用地使用者的合法权益，依据《中华人民共和国民法典》《中华人民共和国土地管理法》《中华人民共和国城乡规划法》《不动产登记暂行条例》《确定土地所有权和使用权的若干规定》《福建省实施〈中华人民共和国土地管理法〉办法》《福建省农村村民住宅建设管理办法》《松溪县农村宅基地和村民住宅建设和审批管理办法》等相关法律法规、行政规章及政策规定，结合我县实际，制定本实施细则。

第二条 本细则适用于本辖区内集体土地范围内的宅基地和集体建设用房地一体确权登记。

本细则所称“房屋”，是特指坐落在本辖区地上永久性存续、结构完整的，形成固定空间、供人居住、从事营业或其他社会活动的建筑物，但不包括简易房、棚房、农具房、圈舍、厕所、烤烟房等临时性建（构）筑物。

依法登记的房屋仅表示该房屋的权利状况及其他依法登记的事项已经记载于不动产登记簿上，不代表房屋质量、消防、环

保等房屋安全事项均符合国家规范标准，也不能因房屋已经登记而被视为可投入使用。

第三条 按照农村宅基地和集体建设用地及房屋确权登记要求，以宅基地和集体建设用地批准文件或有效的土地、房屋权属来源证明材料为依据，以使用现状为基础，以权属无争议为前提，遵循“依照申请、尊重历史、依法依规、房地一体、一户一宅、面积法定”的原则，按照不同时期，区分不同情形，采取不同方法，妥善处理历史遗留问题，采取“先易后难、逐步推进”的方式，对符合条件的，予以确权登记。

第四条 县自然资源局、住建局、农业农村局、乡（镇）人民政府、松源街道办事处按照各自的职责分工，共同做好农村宅基地和集体建设用地房屋确权登记发证相关工作。

第五条 不动产统一登记前依法颁发的集体建设用地使用证和房屋所有权证继续有效（有确凿证据证实原证确有错误的除外）。

第二章 不同时期农村宅基地及房屋的确权登记

第六条 无合法的宅基地使用权来源材料，房屋未办理规划或建设手续的情况

（一）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，在

权利人符合宅基地申请条件的前提下，本着尊重历史、实事求是的原则，由权利人提出申请，村集体出具历史使用情况和现状的相关证明并提交权利来源和权属演变的书面报告和法律责任具结书，并经公告 30 天后无异议的，按该年代建设的房屋建筑面积及其占地面积予以确权登记。

（二）1987 年 1 月 1 日《中华人民共和国土地管理法》实施后，在符合规划、“一户一宅”和无权属纠纷前提下，经农村集体经济组织或村民委员会同意并公告 30 天后无异议的，按规定进行处置，并完善审批手续后，根据批准的宅基地使用面积与房屋建筑面积予以确权登记，超出宅基地使用权范围以及规定的层数以上的房屋建筑面积不予确权。

若宅基地实际使用面积超出批准面积或房屋建筑面积超过批准面积，根据属地乡镇（街道）验收结果予以确权登记，超出部分不予确权，在附记栏内注明超过部分的面积。

第七条 有合法的宅基地权属来源材料，房屋未办理规划或建设手续的情况

（一）1993 年 11 月 1 日《村庄和集镇规划建设管理条例》（中华人民共和国国务院令第 116 号）实施前的房屋，占用宅基地建房且至今未扩建，按权属来源材料确定的宅基地使用面积和房屋实际建筑面积予以确权登记。按照附件 1、2、3 表格进行申报确权。

(二) 1993年11月1日《村庄和集镇规划建设管理条例》实施起至2011年8月19日《福建省农村村民住宅建设管理办法》(闽政办〔2011〕189号)实施前的房屋,对已确定的宅基地使用权范围内的房屋,按照规定程序完善审批手续(用地批准书和乡村规划许可证等)。按照批准面积予以确认房屋所有权,超出宅基地使用权范围以及规定的层数以上的房屋建筑面积不予确权。超占超建部分参照前款规定处理。

(三) 2011年8月19日《福建省农村村民住宅建设管理办法》实施后至今,对已确定宅基地使用权范围内的房屋,按规定进行处置后,依照《福建省农村村民住宅建设管理办法》完善审批手续后予以确认房屋所有权,超出宅基地使用权范围以及规定的层数以上的房屋建筑面积不予确权。超占超建部分参照前款规定处理。

第八条 实际占用宅基地与已颁发土地或房屋权利证书之一或权属来源材料信息不一致的情况

(一) 已颁发土地权利证书且现状未发生变化的,实际界址与已颁发的土地权利证书或批准文件一致,但面积不一致的,可按实际面积确定宅基地使用权面积;实地面积没有超过批准面积,但界址与已颁发土地权利证书或批准文件不一致,且与原批准位置有重合的,在不影响规划的前提下,可按实际界址确定宅基地坐落。

(二) 已颁发房屋权利证书且现状未发生变化的, 宅基地使用权未经审批的, 经补充调查并按规定程序确认后, 在规定面积标准内的予以确权, 超出部分不予确权; 宅基地已审批或取得权利证书的, 在红线范围内的面积予以登记, 超出部分不予登记。

(三) 申请登记过程中, 权利人所持的房屋所有权证或土地使用权证与身份证姓名或相关权源材料中身份证的姓名存在差异的, 可依据派出所或村委会出具的相关证明, 由属地乡镇(街道)对证明材料进行审核与确认后予以确权登记。

房屋符合规划或建设的材料包括: 乡镇级以上建设管理部门核发的建设许可证、建设工程规划许可证、乡村建设规划许可证、乡(镇)人民政府、松源街道办事处核发的建设许可证等。

第九条 农村宅基地及房屋确权登记的主体为宅基地所在地的农村集体经济组织成员, 可以是户主或年满 18 周岁的、经户内全体成员同意的户内成员, 夫妻关系存续期间分户的不予认定。符合当地分户建房条件未分户, 但未经批准另行建房分开居住的, 其新建房屋占用的宅基地符合相关规划, 经本农村集体同意并公告无异议的, 可按规定补办有关用地手续后, 依法予以确权登记; 未分开居住的, 其实际使用的宅基地没有超过分户后建房用地合计面积标准的, 依法按照实际使用面积予以确权登记。

第十条 非本农村集体经济组织成员占用宅基地的, 按下列情形处理:

（一）原为本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，由村委会出具相关证明，属地乡镇（街道）对证明材料进行审核后予以确权登记，在不动产证书附记栏注记“该权利人原为本农村集体经济组织成员”。

（二）非本农村集体经济组织成员因扶贫搬迁、地质灾害防治、移民安置、拆迁安置等按照政府统一规划和批准使用宅基地的〔涉及跨乡镇（街道）、跨村的，应经共同上级政府批准〕，在退出原宅基地并注销登记后，由原宅基地所在乡镇（街道）核实情况并出具证明后，按规划审批范围内的宅基地实际使用面积予以确权，在不动产证书附记栏注记“该权利人原为非本农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，城镇居民、华侨、港澳台胞等非本农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，至今未扩大的，按照批准面积内宅基地实际使用面积予以确权登记，在不动产证书附记栏注记“该权利人为非本农村集体经济组织成员”。

第十一条 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) 已拥有一处宅基地的本农村集体经济组织成员、非本农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，在不动产证书附记栏注记“该权利人为本农村集体经济组织原成员住宅的合法继承人”。

(三) 一户有两处以上(含两处)宅基地的，其宅基地面积之和未超出限额面积的不认定为一户多宅。

第十二条 有下列情形之一的，农村宅基地及地上房屋不予办理确权登记：

(一) 乱占耕地建房、违反生态保护红线管控要求、城镇居民非法购买宅基地、小产权房；

(二) 农村宅基地及地上房屋权属不清、存在权属争议的；

(三) 农村宅基地所在农村集体经济组织认定存在危害公共安全、有损公共利益的用地行为的；

(四) 农村宅基地不符合国土空间规划、村庄规划以及相关部门规定的；

(五) 1999年1月1日《中华人民共和国土地管理法》实施后，城镇居民或其他农村集体经济组织成员违法购买或建造农村宅基地及房屋的；

(六) 涉及违法建设的房屋，违法建设处置决定未执行完毕的。

（七）不予登记的其他情形的。

第十三条 其他问题

（一）政府安置项目（如灾后重建、造福工程等）规划审批与用地审批主体在乡镇（街道）名下的情况。现需安置到各安置户名下，由乡镇（街道）按安置政策，办理安置户名下的审批手续。

（二）已依法处理的土地房屋权属争议，按处理决定登记。对宅基地使用权及房屋和集体建设用地使用权及其地上建筑物、构筑物所有权权属存在争议的，待权属明晰后再予以确权登记。

（三）农村宅基地规定面积标准依照《松溪县人民政府关于印发松溪县农村宅基地和村民住宅建设和审批管理办法的通知》（松政规〔2022〕5号）的规定执行。

第三章 确权登记程序

第十四条 宅基地使用者和集体建设用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明材料、权属证明材料、权属认定审查表等相关资料；

（二）初审。本农村集体经济组织初审，初审通过并签注审核意见后，提交属地乡（镇）人民政府、街道办事处；

（三）联审。属地乡（镇）人民政府、街道办事处组织相关

人员现场踏勘、拍照核对，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，提交完善审批材料；

（四）公告。联审通过的，由属地乡（镇）人民政府、街道办事处按照确权登记程序在县人民政府网站发布确权公告，公告期为 30 天，并在拟确权不动产及不动产所在地的村委会公告栏及房前屋后张贴，公告单作为权属来源材料；

（五）确权。公告期满无异议或异议不成立的，由属地乡（镇）人民政府、街道办事处出具同意确权意见。

（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国土资源所申请办理不动产登记。

第四章 附 则

第十五条 本细则由松溪县自然资源局负责解释。国家法律、法规、政策和福建省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。

第十六条 本细则自印发之日起施行。有效期三年。

- 附件：1. 不动产权属来源具结书
2. 权属认定审查表
3. 房屋规划认可意见

附件 1

不动产权属来源具结书

本人_____（身份证号_____），拥有一处位于_____的不动
产，四至为：东至；_____：南至_____西
至：_____；北至：_____于_____年自建_____结
构_____层的房屋，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）。

房屋权属来源情况：_____（说明房产
取得情况及演变过程）。

上述权属明确，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，与登记机关无
关，特立此具结为凭。

具结人：_____（签章）

_____年 月 日

以上内容系 _____ 亲自出具，权属来源情况属实。特此证明

村委会(盖章):

法人代表:

_____年 月 日

附件 3

房屋规划认可意见

姓名_____（身份证号：_____）

建造的坐落于_____的房屋，四至为：

东至_____南至_____

西至_____北至_____

占地面积为_____平方米（符合规划部分），建筑面积为_____平方米（符合规划部分），建成年份为_____，总层数为_____（符合规划部分），房屋结构为_____，该房屋符合村镇规划，同意确权。

乡（镇）人民政府、街道办事处（盖章）

年 月 日

