

明溪县人民政府办公室文件

明政办规〔2024〕4号

明溪县人民政府办公室 关于印发《明溪县房地一体宅基地确权登记 发证工作方案（试行）》的通知

各乡（镇）人民政府，县直机关单位：

为全面推进乡村振兴，深化农村土地制度改革，赋予农民更加充分的财产权益，加快推进农村房地一体宅基地确权登记发证工作，现将《明溪县房地一体宅基地确权登记发证工作方案（试行）》印发给你们，请认真组织实施。

明溪县人民政府办公室

2024年5月31日

（此件主动公开）

明溪县房地一体宅基地确权登记发证 工作方案（试行）

规范开展房地一体宅基地确权登记颁证，对于依法保护农民财产权益、夯实农村土地制度改革基础、推进美丽乡村建设具有十分重要的意义。为进一步加快农村不动产确权登记发证工作，保护农民合法财产权益，根据《中华人民共和国土地管理法》《不动产登记暂行条例》及《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）、《自然资源部关于加快宅基地和集体建设用地使用权确权登记工作的通知》（自然资发〔2020〕84号）、《自然资源部关于持续推进农村房地一体宅基地确权登记颁证工作的通知》（自然资发〔2023〕109号）等文件精神，制定本方案。

一、目标任务

坚持“尊重历史、权属合法、界址清楚、面积准确”的原则，充分利用已有的农村地籍和房屋调查成果等信息，妥善处理农村宅基地及房屋历史遗留问题。对符合登记发证条件的宅基地使用权、集体建设用地使用权及房屋所有权进行统一确权登记并颁发“房地一体”不动产权证书。

二、登记范围

本次开展的农村不动产确权登记发证工作，是以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”的原则，对农村宅基地及其地上房屋等建筑物、构筑物进行确权登记发证。申请确权登记的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、厕所等临时性建筑和构筑物。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记载于不动产登记簿上，不代表房屋质量、消防等事项均符合国家现行规范标准。

三、权利主体认定

确权登记的对象为本集体经济组织成员，按照“一户一宅”要求，原则上确权登记到户，户主可作为权利人代表。有下列情况之一的，经该村集体经济组织（村民委员会）认定并公告无异议或异议不成立的非本村集体经济组织成员可以作为权利人给予登记，具体情形如下：

1. 原本村村民合法取得宅基地使用权或房屋所有权，因婚姻、就业、投靠等原因将户口迁出的。

2. 非本村村民因扶贫搬迁、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建房的。

3. 非本村集体经济组织成员或非本村村民的农村或城镇居民，因继承房屋占用农村宅基地的。

4. 1999年5月6日《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》（国办发〔1999〕39号）印发前，回原籍村庄、集镇落户的职工、退伍军人、离（退）休干部以及回乡

定居的华侨、港澳台同胞等，原在农村合法取得的宅基地，或因合法取得房屋而占用宅基地的，权属未发生变化的。

四、分类确权登记

按照“尊重历史、化解存量”的原则妥善处理“少批多占”“未批先占”，没有权属来源的农村宅基地以及超过规定层数和建筑面积等情形。

（一）宅基地确权登记

1. 1987年1月1日《中华人民共和国土地管理法》实施前农村村民建房占用宅基地，至今未改建、扩建的，且四至清楚、无土地权属纠纷，由所在村委会对宅基地使用现状情况进行确认，公告后无异议或异议不成立的，经乡（镇）人民政府审核批准，予以确权登记。

2. 1987年1月1日《中华人民共和国土地管理法》实施后，经有权机关依法批准取得的宅基地，未超过批准面积的，按批准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，超出部分不予以确权。

3. 1987年1月1日《中华人民共和国土地管理法》实施后至2020年4月2日闽农综〔2020〕45号前，农民集体成员建房占用的宅基地，无权属来源的，待农业农村部门明确处置办法后，按规定补办用地手续的按照有关规定予以确权登记。

（二）有宅基地批准手续的房屋确权登记

1. 有规划或建设材料的：

乡（镇）人民政府依据规划审批材料办理农房验收意见，按照农房验收意见的建筑面积、层数予以登记。

2. 无规划或建设材料的：

（1）1993年11月1日《村庄和集镇规划建设管理条例》实施前建成的，在已确定的宅基地使用权范围内的房屋按实际建筑面积予以确权登记。

（2）1993年11月1日《村庄和集镇规划建设管理条例》实施后至2008年1月1日前建成的，可不提交符合规划或建设审批材料，在已确定的宅基地使用权范围内的房屋经乡（镇）人民政府办理农房验收意见，按照农房验收意见办理登记，超过宅基地使用权范围部分不予登记。

（3）在2008年1月1日《中华人民共和国城乡规划法》实施后建设的，可以由村委会公告15天无异议或异议不成立，在已确定的宅基地使用权范围内的房屋经乡（镇）人民政府审核，出具规划审核意见后，按照意见办理登记。其中2011年8月19日《福建省农村村民住宅建设管理办法》实施后建房的，建筑面积标准按照办法第三十七条第（三）项“层数和面积：农村独栋式、并联式或联排式自建住宅不得超过三层，每户住宅建筑面积控制在300平方米以内。建设多层单元式住宅的，每户住宅建筑面积控制在200平方米左右。”的规定执行。

（4）2018年2月1日《福建省违法建设处置若干规定》实施后涉及违法建设的房屋，违法建设处置决定未执行完毕的，不

予确权登记。

3. 房屋进行改（翻）建的：

（1）改（翻）建经过批准的，经乡镇人民政府办理农房验收意见，按照验收意见用地面积、建筑面积、层数予以登记，超过部分不予登记。

（2）改（翻）建未经批准的，在符合建房资格、国土空间规划、建筑风貌等有关政策管控要求的，按程序完善规划审批手续，经乡（镇）人民政府办理农房验收意见，按照批准用地面积、建筑面积、层数予以登记，超过部分不予登记。

超出宅基地审批的土地使用面积，超出宅基地使用权范围的房屋建筑面积或超层、超限定的建筑面积，可以标示的在房屋分户图和宗地图中以阴影标示，并注明相关数据，无法标示的注明相关数据。

五、其他情形确权登记处理

（一）非本村权利主体

符合本方案第三条非本村集体经济组织成员使用宅基地的，提供相关证明材料后经所在村委会公告 30 天无异议或异议不成立的，由该农村集体经济组织出具证明，报乡镇人民政府审核，按照批准的面积给予确权登记，并在权属证书上注明非本村集体经济组织成员的情况。

（二）依法依规处理“一户多宅”

宅基地使用权应按照“一户一宅”要求，原则上确权登记到

户，记载户内全部人口。符合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，经本农民集体经济组织或村民委员会同意并公告无异议或异议不成立的，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。

（三）原土地权利人或批准使用人死亡

宅基地是以“户”分配和使用的，原土地权利人或批准使用人死亡的，可以由现在的户主申请登记。若该“户”中没有其他成员，宅基地上的房屋可以由继承人继承。

（四）不认定为“一户多宅”的几种情形

1. 已合法取得一处农村房屋，又通过依法继承、受遗赠房屋取得宅基地使用权的；

2. 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；

3. 虽拥有两处或多处农村房屋，但除一处宅基地上的房屋外，愿意将其他宅基地退还村集体，且与村委会签订了退还宅基地的协议；

（五）“户”认定的问题

“户”原则上应以公安部门户籍登记信息为基础，同时应当符合申请宅基地建房的条件。户籍登记信息无法认定的，可参考农村集体土地家庭承包中承包集体土地的农户等情况，结合村民

自治方式予以认定。

（六）合法保护农村妇女宅基地权益

农村妇女作为户成员，其宅基地权益应记载到不动产登记簿及权属证书上；农村妇女因婚嫁离开原农村集体经济组织，取得新家庭宅基地使用权的，应依法予以登记，同时根据原不动产所在地的村集体经济组织或村民委员会依法收回的证明文件注销其原宅基地使用权。

（七）不符合登记情形

1. 农村村民不符合“一户一宅”要求申请登记的；
2. 存在尚未解决权属争议的；
3. 房屋灭失，土地、房屋被依法征收、没收或收回的，已经纳入征迁范围还未征迁的；
4. 违反生态保护红线管控要求建房申请登记的；
5. 城镇居民非法购买宅基地；
6. 各类小产权房申请登记的；
7. 农村简易房、圈舍、农具房、厕所等临时性建（构）筑物，没有符合规划或者建设的相关材料的；
8. 纳入乱占耕地建房的；
9. 将原宅基地上房屋出售、出租、赠与后又申请宅基地的；
10. 法律法规、政策文件等规定的其他不予登记情形。

（八）分情形处理占用宅基地面积、界址不一致问题

1. 实际界址与批准文件一致，但面积不一致且未超过现行标

准的，可以按实际面积确定宅基地使用权面积。

2. 实地面积没有超过批准面积，但界址与批准文件不一致，与原批准位置有重合并且宗地位于 2009 年“二调”建设用地内的，可以按实际界址确定宅基地使用权。

3. 实地面积超过批准面积，部分界址与批准文件不一致，与原批准位置有重合并且宗地位于 2009 年“二调”建设用地内的，按实际界址、批准用地面积为限予以登记，超过部分不予登记。

4. 实地面积超过批准面积，界址与批准文件不一致的，按无合法权属来源材料情形处理。

5. 在换发不动产权证书时，宅基地及房屋测量面积与原登记面积不一致时，以精度高的测量方法测得的面积为准。运用同种测量方法测量，属于精度误差范围内的，以原房屋所有权证记载面积为准。对于房屋有翻建造成面积不一致的，当事人应当提供翻建房屋的规划许可等材料，申请变更登记。

（九）部分权属资料原件遗失的问题

不动产权利人尽量多方面寻找权属资料，对于权属资料原件遗失的，在确保没有重复登记的情况下，可采用复印件（经相关单位确认）和具结书相结合的方式，予以确权登记。

六、确权登记程序

（一）申请

（1）属于 1987 年 1 月 1 日前建房的无土地权属来源的，村民携带身份证、户口簿，填写《房屋权属具结书》《农村宅基地

权属认定表》向所在村委会提出申请；有土地权属来源或者权证的，携带身份证、户口簿、土地权属来源证明或土地证原件，填写《房屋权属具结书》向村委会申请。

(2) 属于 1987 年 1 月 1 日以后建房的，携带身份证、户口簿、土地权属来源材料或土地证原件、建房审批材料（有审批的携带），填写《明溪县农村宅基地房屋规划审核表》向村委会申请。

(二) 初审

村委会对村民提交的材料、建房资格、房屋土地实际占用情况进行审核确认并公告，公告期满无异议或异议不成立的出具《经济组织成员证明》并根据分类的申请在《农村宅基地权属认定表》或《明溪县农村宅基地房屋规划审核表》者填写初审意见后，会同公告材料一并提交乡（镇）人民政府审核。

(三) 复核

乡（镇）人民政府对提交的材料进行复核，按照不同时期、不同类型的宅基地房屋进行权属审核、规划核实并签署确权意见。

(四) 登记

申请人并按要求提交身份证、家庭成员户口簿或公安部门获取户籍登记信息、规划审批、房屋验收及土地权属证明材料等相关资料向不动产登记中心申请办理。不动产登记中心按程序完成审核、登记后，颁发不动产权证书。

七、工作安排

本着“尊重历史、保护权益、先易后难、分类处理”的原则，对农村宅基地及房屋进行确权登记发证。

第一阶段：宅基地已登记但房屋未登记的房地一体不动产权属证书；至2024年12月31日前完成各地域范围内农村宅基地房屋确权登记20%；

第二阶段：办理权属合法、登记要件齐全但未登记的农村宅基地及处理用地和规划材料不齐的登记问题；至2025年12月31日前完成各地域范围内农村宅基地房屋确权登记80%；

第三阶段：妥善化解复杂的历史遗留问题。至2026年12月31日前基本完成各地域范围内农村宅基地房屋确权登记。

八、工作保障

（一）加强组织领导。房地一体宅基地确权登记发证工作已纳入营商环境考核内容，各乡（镇）要高度重视，成立以乡镇主要领导任组长的工作领导小组，组织各村采取批量受理，集中办理的工作机制，确保农村不动产确权登记发证工作积极稳妥、规范有序推进。在工作开展过程中要按照不同时期，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。要充分与农村地籍和房屋调查工作相衔接，将调查成果应用于房地一体宅基地确权登记，切实减轻农民负担。

（二）强化监督管理。房地一体宅基地确权登记颁证工作

政策性强、工作量大、技术要求高。各乡（镇）、村工作人员务必坚持政策导向、各司其职、各负其责、协调联动、密切协作，确保各环节工作的真实性、准确性。不得通过登记将违法用地合法化。对伪造相关材料，骗取办理登记的，予以注销登记，构成违反治安管理行为的，依法给予治安管理处罚；给他人造成损失的，依法承担赔偿责任；构成犯罪的，依法追究刑事责任；对出具虚假证明材料的单位和个人，报请纪检监察机关追究相关人员责任。

（三）加大宣传力度。各乡（镇）要加强宅基地登记规范化建设宣传，普及相关政策，充分调动群众的积极性，积极推动我县房地一体宅基地和房屋确权登记颁证工作。

九、本《工作方案》自印发之日起施行，有效期2年。

- 附件：1. 明溪县房地一体宅基地确权登记进度计划表
2. 集体经济组织成员证明
3. 房屋权属具结书
4. 公告
5. 明溪县农村宅基地权属认定表
6. 明溪县农村宅基地房屋规划审核表

附件 1

明溪县房地一体宅基地确权登记进度计划表

序号	乡(镇)	农房地籍调查 宅基地数量	应登记发证数			至 2024 年应完成确 权登记数量 (应登记数 20%)	至 2025 年应完成 确权登记数量 (应登记数 80%)	至 2026 年应完成 确权登记数量 (应 登记数 100%)
			合计	1987 年前建 设至今未翻建	1987 年后取得 土地证未翻建			
1	城关乡	2613	888	675	213	178	710	888
2	瀚仙镇	2511	1246	737	509	249	996	1246
3	胡坊镇	2313	1227	931	296	245	981	1227
4	沙溪乡	1483	604	546	58	120	483	604
5	夏阳乡	3550	1860	1509	351	372	1488	1860
6	盖洋镇	4847	1916	1327	589	383	1532	1916
7	夏坊乡	1325	509	466	43	101	407	509
8	枫溪乡	1254	436	304	132	87	348	436
合计		19896	8686	6495	2191	1737	6949	8686

附件 2

集体经济组织成员证明

兹证明以下村民：

_____, 身份证号 _____,
_____, 身份证号 _____,

现为本村经济集体组织成员。

明溪县_____（镇）乡_____村民委员会

年 月 日

附件 3

房屋权属具结书

(适用于 1987 年 1 月 1 日前建房无权属来源)

我户现有房屋坐落于_____乡(镇)_____村,东至_____;西至_____;
南至_____;北至_____,属_____ (土木、砖木、石)结构房屋,共_____层,
占地面积_____平方米(有土地手续面积_____平方米,无土地手续面积_____平方米),
房屋建筑面积_____平方米,该房屋于_____年_____月建置,属我户_____ (自建、
继承、分家析产、购得)房产,至今未扩大用地面积,未实施过扩建,四至清楚、无土地
和房产权属纠纷。

以上如有不实,本人愿意承担一切法律后果。

具结人身份证号码:

具结人(签章):

年 月 日

证明书

今证明具结人系本村(社区)村(居)民,以上内容确系其亲自出具,内容属实,特此证明。

证明机关(签章):

见证人(签章):

年 月 日

附件 4

公 告

申请人：_____身份证号：_____，兹有宅基地房屋坐落于镇（街道）_____村（社区）_____号，东至_____；西至_____；南至_____；北至_____，系于_____年____月____日建设占用，占地面积_____平方米（有土地手续面积_____平方米，无土地手续面积_____平方米），地上房屋建筑面积_____平方米。

该土地和房屋由申请人使用，四至清楚且无权属争议，现按照我县农村不动产确权登记发证工作要求，就该申请单位申请确权登记的土地和地上房屋相关情况予公告。公告期限自____年____月____日至____年____月____日止（15天）。公告期间如对上述土地和房屋的权属、现状及使用情况有异议的，请及时向我村（居）委会提出书面意见；逾期未提出的，视为无异议，并将同意申人对以上所使用的宅基地申请确权登记。

特此公告。

_____村（居）民委员会
年 月 日

附件 5

明溪县农村宅基地权属认定表

申请人		身份证号码			
家庭其他成员		姓名	与申请人关系	身份证号码	
土地房屋坐落		明溪县 乡（镇） 村（社区） 路 号			
申请用地位置		东至：	西至：	南至：	北至：
土地房屋基本情况	宅基地情况	原批准用地手续		原批准用地面积	m ²
		总用地面积	m ²	申请确权面积	m ²
	房屋情况	房屋结构		房屋总层数	
		建筑面积	m ²	竣工时间	年 月
土地房屋权属来源及申请理由	<p>本宗房屋于 年 月建置，属（自建、继承、分家析产、购得）房产，至今未扩大用地面积，也未实施过扩建，四至清楚、无土地和房屋权属纠纷。现申请对该宅基地进行确权，本人承诺以上所述内容真实，若有虚假和隐瞒，愿承担一切经济 and 法律责任。</p> <p style="text-align: right;">申请人： 年 月 日</p>				

<p>村（居） 委会意 见</p>	<p>经核实，该申请人（是或非）____本集体经济组织成员，（是或否）____符合“一户一宅”，申请人申请及陈述的内容属实，申请确权的宅基地确系申请人使用，且四至清楚、无土地和房屋权属纠纷，经集体审查并公告无异议，同意申请并上报审核。</p> <p style="text-align: right;">村（居）委会签章： 年 月 日</p>
<p>乡镇人 民政府 （街道 办事处） 审核意 见</p>	<p>经审核，村（居）委会提交的材料齐全，审查程序完整、结论清晰，符合申请宅基地确权条件，同意确定申请人_____平方米的宅基地使用权。</p> <p style="text-align: center;">负责人： 公章： 年 月 日</p>
<p>相关事 项说明</p>	<p>本表适用于 1987 年 1 月 1 日前利用宅基地建成的房屋，无土地权属，至今未改建、扩建的。</p>

附件 6

明溪县农村宅基地房屋规划审核表

申请人		身份证号码			
家庭其他成员		姓名	与申请人关系	身份证号码	
土地房屋坐落		明溪县 镇（街道） 村（社区） 组 号			
申请用地位置		东至：	西至：	南至：	北至：
土地房屋基本情况	宅基地情况	原批准用地手续		原批准用地面积	m ²
		总用地面积	m ²	申请确权面积	m ²
	房屋情况	房屋结构		房屋总层数	
		建筑面积	m ²	竣工时间	年 月
土地房屋权属来源及申请理由	<p>本宗房屋于____年____月建置，属（自建、继承、分家析产、购得）房产，至今未扩大用地面积，也未实施过扩建，四至清楚、无土地和房屋权属纠纷。现申请对该宅基地房屋进行确权，本人承诺以上所述内容真实，若有虚假和隐瞒，愿承担一切经济 and 法律责任。</p> <p style="text-align: right;">申请人： 年 月 日</p>				

<p>村（居）委会意见</p>	<p>经核实，该申请人（是或非）____本集体经济组织成员，（是或否）____符合“一户一宅”，申请人申请及陈述的内容属实，申请确权的宅基地房屋确系申请人使用，且四至清楚、无权属纠纷，经集体审查公告，同意申请并上报审核。</p> <p style="text-align: center;">村（居）委会签章： 年 月 日</p>
<p>乡镇综合执法大队意见</p>	<p>经核实，申请人申请及陈述的内容属实，申请确权的宅基地地上房屋符合城乡规划，四至清楚，无权属纠纷，拟同意其确权申请房屋____层，____平方米。</p> <p style="text-align: center;">经办人： 负责人（签章）： 年 月 日</p>
<p>乡镇人民政府（街道办事处）审核意见</p>	<p>经审核，村（居）委会提交的材料齐全，审查程序完整、结论清晰，同意按照乡镇综合执法大队意见，宅基地房屋为 层， 平方米，给予审核验收。</p> <p style="text-align: center;">负责人： 公章： 年 月 日</p>
<p>相关事项说明</p>	<p>本表适用于有权属来源宅基地建设的房屋。</p>

