

# 福州市人民政府办公厅文件

榕政办〔2019〕112号

---

## 福州市人民政府办公厅关于印发《福州市农村宅基地及房屋确权登记办法（试行）》的通知

各县（市）区人民政府、高新区管委会，市直各委、办、局（公司），市属各高等院校，自贸区福州片区管委会：

《福州市农村宅基地及房屋确权登记办法（试行）》已经市政府2019年第11次常务会议研究同意，现印发给你们，请认真组织实施。

福州市人民政府办公厅

2019年6月25日



# 福州市农村宅基地及房屋确权登记办法（试行）

## 第一章 总 则

**第一条** 为服务乡村振兴战略，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《中华人民共和国物权法》《中华人民共和国土地管理法》《中华人民共和国城乡规划法》，国务院《不动产登记暂行条例》等相关法律法规，以及国家有关宅基地及房屋确权登记发证的有关政策规定，结合我市实际，制定本办法。

**第二条** 本办法适用于辖区内镇乡、村庄〔不含各市、区中心城区、县人民政府所在地镇（街道）、开发区规划建设用地范围内的镇乡、村庄〕规划区内，农村集体土地范围内的宅基地及房屋确权登记。

**第三条** 按照农村宅基地及房屋确权登记要求，以宅基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，先易后难、逐步推进，对符合条件的，予以确权登记。

**第四条** 自然资源和规划部门、住建部门、农业农村部门、“两违”执法部门、不动产登记经办机构、乡镇人民政府按照各

自职责分工，共同做好农村宅基地及房屋确权登记相关工作。

**第五条** 本办法实施前依法颁发的土地使用权证和房屋所有权证继续有效。

## **第二章 不同时期农村宅基地的确权登记**

**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。

**第七条** 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。

**第八条** 1987年1月1日《中华人民共和国土地管理法》实施后至1999年1月1日《中华人民共和国土地管理法》修订实施前，经原国土、规划、建设或乡镇人民政府等任一有权机关审批后建设的农村房屋或在1987年1月1日之前取得的原有宅基地上建设的农村房屋，在符合规划、“一户一宅”和无权属纠纷前提下，占用宅基地未超过面积标准的，在完善审批手续后，按照批准范

围内的宅基地实际使用面积予以确权登记；实际占用宅基地超过面积标准的，按照面积标准予以确权登记，超出部分不予确权。

**第九条** 1987年1月1日《中华人民共和国土地管理法》实施后，已颁发土地或房屋权利证书之一的，按以下情形予以确权：

（一）已颁发土地权利证书且现状未发生变化的，按照原登记发证用地面积予以确权登记；

（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；

（三）经过审批进行翻改扩建，未超过批准面积的，按实际用地面积予以确权登记；实际占用宅基地超过批准面积的，按照批准面积予以确权登记，超出部分不予确权；

（四）未经批准翻改建，但未超过规定面积标准的，按实际用地面积予以确权登记；实际占用宅基地超过规定面积标准的，按照规定的面积标准予以确权登记，超出部分不予确权。

**第十条** 2000年1月1日之后建房占用宅基地，面积标准依照《福建省实施〈中华人民共和国土地管理法〉办法》第四十一条的规定执行。

**第十一条** 非本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，由所在地乡镇人民政府核实情况证明，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”。

**第十二条** 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”。

**第十三条** 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”。

**第十四条** 不认定为“一户多宅”的几种情形：

（一）1999年1月1日以前，有二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。

**第十五条** 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

**第十六条** 1993年11月1日国务院《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权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建筑面积不予确权。

**第十七条** 1993年11月1日国务院《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后，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。

**第十八条** 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》（闽政办〔2011〕189号）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、规定的面积标准及层数的房屋建筑面积不予确权。

**第十九条** 2011年8月19日之后建房，房屋建筑面积标准依照《福建省农村村民住宅建设管理办法》（闽政办〔2011〕189号）第三十七条第（三）项的规定执行。

#### 第四章 确权登记程序

**第二十条** 宅基地使用权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。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乡镇人民政府；

（三）联审。乡镇人民政府组织自然资源和规划部门、住建部门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。联审通过的，由乡镇人民政府按照确权登记程序在乡镇人民政府官网发布确权公告，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。公告期满无异议或异议不成立的，由乡镇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。

**第二十一条** 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、建设或乡镇人民政府等有权机关建设审批手续相关材料；依法继承的，提供相关继承人或利害关系人之间签订的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；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，提供经扶贫搬迁、救灾救助、建设、土地、规划等主管部门及村



集体出具的合法异地建房的证明或批准文件；1987年1月1日之前无相关权属材料的，提供《不动产权属来源具结书》和《权属认定审查表》；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。

（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）法律、法规规定的其他材料。

## 第五章 附 则

**第二十二条** 1987年《土地管理法》实施后，农村集体经济组织成员建房占用的宅基地，符合规划但超过规定面积标准的，在补办相关用地和规划手续后，依法按规定的面积标准予以确权登记。

**第二十三条** 本办法所规定的超出宅基地和房屋建筑面积标准部分，在不动产登记簿、证书记事栏内注明超占超建面积，能区分违法超占超建面积部分在宗地图和房产图上以虚线划定，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，按有关规定作出处理。

**第二十四条** 各县（市）区人民政府、高新区管委会要加快辖区内的农村地籍房屋调查工作，落实“两违”处置政策，结合实际情况，吸收先进经验做法，参照本意见制定具体的工作机制。

**第二十五条** 本办法由福州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。

**第二十六条** 本办法自公布之日起施行。

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

附件 1

## 不动产权属来源具结书（参考样式）

（适用于 1987 年 1 月 1 日前）

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，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（居）委会（盖章）：

负责人：

年 月 日

## 附件 2

## 权属认定审查表（参考样式）

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		是否在村镇 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	
户人口数		建筑年份	
村委会意见：  签章： 年 月 日		乡（镇）村建站意见：  签章： 年 月 日	
乡（镇）自然资源和规划所意见：  签章： 年 月 日		乡（镇）政府审核意见：  签章： 年 月 日	

附件 3

## 房屋规划认可意见（参考样式）

\_\_\_\_\_（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\_\_层（符合  
规划部分），房屋结构为\_\_\_\_\_，该房屋符合村镇规划。

乡（镇）人民政府（盖章）

年 月 日





