

晋江市人民政府办公室文件

晋政办〔2019〕57号

晋江市人民政府办公室 关于印发无权属来源证明危旧房 就地改建土地权属认定工作规程的通知

各镇人民政府、街道办事处，市有关单位：

现将《无权属来源证明危旧房就地改建土地权属认定工作规程》印发给你们，请认真贯彻执行。

晋江市人民政府办公室

2019年12月2日

（此件主动公开）

无权属来源证明危旧房就地改建土地权属认定工作规程

为进一步规范无权属来源证明危旧房就地改建土地权属认定工作，简化办事环节，提升工作效率，满足群众需求，根据《物权法》、《中华人民共和国土地管理法》、《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）及《晋江市人民政府关于农村宅基地确权补办手续有关问题的通知》（晋政地〔2011〕166号）等法律法规和文件精神，制定本操作规程。

一、适用范围

（一）实施范围

无权属来源证明危旧房就地改建土地权属认定范围为本市辖区内经市危房改建工作机构公示符合改建条件的无权属来源证明危旧房涉及的土地，土地权属认定红线范围为无权属来源证明的住宅建设用地实际占地范围，危旧房就地改建审批红线范围按市（镇）危房改建工作机构批准为准。

（二）明确认定条件

1. 申请人须是危旧房屋的产权人、合法继承人或经家庭析产取得的权利人；
2. 申请权属认定的土地须是 1987 年 1 月 1 日《中华人民共和国土地管理法》实施前农村危旧房屋占用的宅基地（含与房屋主体相连的附属房屋所占用的土地）；
3. 申请权属认定土地上的房屋尚未拆除或灭失，现状结构

应为砖木、土木、石木、砖石或石结构房屋；

4. 房屋土地权利归属明确，界址清楚，不存在房屋、土地权属纠纷。

二、认定流程

（一）申请

申请人向所在村（居）委会提出权属认定申请，填写《晋江市无权属来源证明危旧房就地改建土地权属认定意见表》，并出具房屋土地权属具结材料，说明房屋土地权属来源。

（二）公告

村（居）委会根据市危房改建工作机构公示的改建名单，对申请人提交的权属具结材料反映的情况，召开村（居）两委会会议，就申请人提交材料的真实性进行研究，确定申请人是否属改建危旧房屋土地的产权人或合法继承人，以及申请改建房屋土地历史使用情况和现状，将有关情况在村（居）公告栏公告（公示期不少于30日），公告无异议或异议不成立的，出具会议纪要及相关公告证明，并报镇（街道）审核。

（三）审核

1. 镇（街道）收到村（居）委会上报材料后5日内召集国土资源所、规划建设办进行联合审查，并对土地房屋使用情况、现状、权属等情况进行调查后，对符合条件的5日内出具审核意见；

2. 对不符合条件的，退回村（居）委会，由村（居）委会通知申请人退件。

（四）认定

镇（街道）审核通过后，报市自然资源局进行材料完整性审查（7日内），审查通过的，上报市人民政府认定；不符合条件的，退回镇（街道）。

三、申报材料

（一）刊有市危房改建工作机构公示改建名单的报纸（复印件，注明“刊于晋江经济报 X 年 X 月 X 日第 X 版”）；

（二）宗地图〔2000-120 坐标系，盖测绘单位资质章和镇（街道）审查部门印章，一式五份〕；

（三）体现危旧房四邻的现状照片〔测绘单位负责，盖测绘单位资质章和镇（街道）审查部门印章，一式二份〕；

（四）宗地土地权属、地类审核表及土地利用总体规划相符意见书（测绘单位负责提供）；

（五）晋江市无权属来源证明危旧房土地权属认定意见书（见附件 X，一式三份）；

（六）村（居）委会同意该申请人申请办理危旧房屋就地改建土地权属认定的会议记录（纪要）；

（七）村（居）委会公告材料（含公告张贴照片，远照、近照各一张）；

（八）申请人身份证、家庭户口簿或户籍档案复印件〔镇（街道）审查部门核对后在复印材料上写上“与原件相符”，并加盖审查部门印章〕；

（九）其他可以用于证明房屋土地权属情况的材料（含政府有关行政主管部门的批准文件、处理决定；自然资源部门依法作出的调解书；生效法律文书；当事人之间达成的协议等法

律、法规规定的其他文件)。

1. 申请人为原产权人的，提供房屋土地权利来源具结书；

2. 申请人改建房屋为分家析产取得的，需提供房屋土地权利来源具结书、家庭成员辈份关系证明书、房屋土地权利具结书等法律责任文书；

3. 申请人为产权继承人的，需提供房屋土地权利来源具结书、原产权人死亡证明书、家庭成员辈份关系证明书、房屋土地权利具结书等法律责任文书。

申请人改建房屋为分家析产或产权继承取得的，具结书应经律师事务所、法律服务所出具见证书或由公证机关出具公证书方予以认定。

上述申请材料如为申请人提供的复印件，需由申请人在复印件上签章；如为村（居）委会出具的说明、证明材料，需由村（居）委会主干签字，并盖村（居）委会公章。

四、其他事项

（一）关于危旧房屋破损问题的处理方法

房屋屋檐结构灭失（无屋顶）、墙体结构部分坍塌但房屋用地范围清楚明确或屋檐后期重新翻盖的，申请人需提供经村（居）委会审核确认该土地为住宅用地的说明材料〔村（居）两委会会议纪要〕。

（二）关于危旧房屋无门牌号或门牌号与户口住址门牌号不一致问题的处理方法

危旧房门牌号与申请人户口住址门牌号不一致，申请人在申请土地权属认定时，需提供经村（居）、镇（街道）审核确认

的“门牌号不一致情况说明”，同时对于申请土地确权危旧房屋无门牌号的，需一并提供经村（居）委会审核确认该土地为住宅用地的说明材料〔村（居）两委会会议纪要〕。

（三）关于非同一产权人建设的共墙房屋土地权属认定问题的处理方法

由非同一产权人建设的房屋，如集资建房及联建房屋等，开展土地权属认定时，需明确共用墙体归属，附上经双方签章的相邻关系声明材料（需见证或公证），按各产权人或合法继承人实际建置的房屋认定土地权属。

（四）关于非本集体经济组织成员（含华侨、港澳台同胞）问题的处理方法

非本集体经济组织成员（含华侨、港澳台同胞）申请无权属来源证明危旧房就地改建土地权属认定时，需提供能够明确体现危旧房屋产权人户籍迁出时间、地点及姓名变更等信息的村（居）委会证明、户口簿或公安部门提供的户籍证明、户籍档案等相关资料，并根据如下情况开展危旧房就地改建土地权属认定：

1. 若无权属来源证明危旧房就地改建土地权属认定申请人为房屋原产权人的，且获得或建设房屋之时产权人为本集体经济组织成员，后因户口迁移等原因导致目前身份为非本集体经济组织成员（含华侨、港澳台同胞）的，其在1987年1月1日《中华人民共和国土地管理法》实施前因建房占用的宅基地，范围在《中华人民共和国土地管理法》实施后至今未扩大的，按实际使用面积予以危旧房就地改建土地权属认定。

2. 若无权属来源证明危旧房就地改建土地权属认定申请人为房屋原产权人的，但获得或建设房屋之时产权人为非本集体经济组织成员（含华侨、港澳台同胞）的，其在1982年2月《村镇建房用地管理条例》（国发〔1982〕29号文件）实施前因建房占用的宅基地，范围在《村镇建房用地管理条例》（国发〔1982〕29号文件）实施后至今未扩大的，可按实际使用面积予以危旧房就地改建土地权属认定。1982年《村镇建房用地管理条例》（国发〔1982〕29号文件）实施后未经批准建设的不予认定。

3. 若无权属来源证明危旧房就地改建土地权属认定申请人非房屋原产权人的，除以继承方式申请土地权属认定外，申请人需为本集体经济组织成员。

（五）关于同一危旧房局部权属来源证明材料问题的处理方法

按“尊重历史，实事求是”的原则，由申请人出具具结书，明确拟认定土地权属部分的房屋属于1987年1月1日以前建设，经镇（街道）、村（居）委会审核确认后，对无权属来源证明材料的危旧房部分进行土地权属认定。

（六）关于房屋建设时申请人满十六周岁但未满十八周岁问题的处理方法

对于申请人在1987年1月1日之前建设的房屋，现拟按自建方式申请无权属来源证明危旧房改建土地权属认定，如申请人房屋建置时满十六周岁但未满十八周岁，仍应予以认定。

（七）关于夫妻一方为农村户籍，另一方为非农村户籍问题的处理方法

夫妻一方具有依法登记的村集体经济组织所在地常住户籍，且依赖于集体土地作为生活保障，具备村集体经济组织成员资格，以具有农村户籍的夫妻一方作为无权属来源证明危旧房土地确权申请对象（因继承房屋而取得宅基地使用权的除外）。

（八）关于房屋原产权人及相关权利人身份信息审查问题的处理方法

房屋原产权人及相关权利人身份信息审查材料原则需提供公安部门出具的户籍证明、户籍档案、亲属关系证明等相关资料，未能在上述证明材料中体现的则以村（居）委会出具的《家庭成员辈分关系证明》作为辅助审查材料。房屋原产权人及相关权利人死亡的，原则上需提供公安部门出具的户口注销证明原件；如公安部门无法查询到相关信息并出具上述材料的，以“火化证”、村（居）委会出具的《死亡证明》作为辅助审查材料。

- 附件：1. 晋江市无权属来源证明危旧房就地改建土地权属认定意见表
2. 公告
 3. 家庭成员辈份关系证明书
 4. 房屋土地权利来源具结书
 5. 房屋土地权利具结书
 6. 房屋土地权利具结书
 7. 房屋土地权利具结书
 8. 房屋土地权利具结书

附件 1

晋江市无权属来源证明危旧房就地改建 土地权属认定意见表

土地使用者		身份证号码	
家庭其他成员	姓名	与申请人关系	身份证号码
土地座落	晋江市 镇（街道） 村（社区） 路 号		
四 至	东：	南：	
	西：	北：	
旧房占地面积	平方米	建筑面积	平方米
基本情况	<p>本宗地房屋于_____年_____月前建成并使用至今，尚未办理过任何房屋土地批准手续，现本宗房屋土地权属归属本人，并由本人管理使用，不存在房屋土地权属纠纷或争议。现房屋已成危房，经批准已列入改建对象，特申请上级部门对上述本人房屋土地权属予以确认。</p> <p style="text-align: center;">以上情况如有出入由本人承担法律责任。</p> <p style="text-align: center;">申请人（签章）</p> <p style="text-align: right;">年 月 日</p>		
	邻居签章（旁证材料）：		

附件 2

公 告

兹有房屋土地坐落于_____镇（街道）_____村（居）（门牌号_____），东至_____，西至_____，南至_____，北至_____，属_____结构房屋，建筑占地面积_____平方米（其中，有用地批准手续面积_____平方米，无用地批准手续面积_____平方米），建筑面积_____平方米。

现_____以该房建于_____年_____月，至今没有办理任何房屋土地手续为由，申请对该宗地办理权属认定手续后拆除改建。根据国家土地权属认定有关规定，经我我村（居）委会查明，该房屋产权原归_____所有，因（自建、继承、分家析产）房产，现归申请人所有，申请人申请理由属实，拟同意由_____申请房屋土地权属认定手续后拆除改建，现予公告。公告期限自年__月__日至__年__月__日止（30天）。公告期间如对上述房屋土地权属、现状及历史使用情况有异议的，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，并将同意申请人的确权登记申请。

特此公告。

晋江市_____村（居）民委员会
年 月 日

（注：公告期间无异议或是异议不成立的，由村（居）委会在公告副本上注明：“本公告于年__月__日张贴，公告期间无村民提出异议”，或是“有村民_____提出异议，但异议经查实后不成立”，署上日期后加盖村（居）民委员会公章）

附件 3

家庭成员辈份关系证明书

兹证明____系我村（居）村（居）民，其家庭成员辈份关系如下：

户主：_____身份证号码：_____

配偶：_____身份证号码：_____

于____年结婚，共生育____个子女。

长子：_____身份证号码：_____

次子：_____身份证号码：_____

三子：_____身份证号码：_____

.....

长女：_____身份证号码：_____

次女：_____身份证号码：_____

.....

父亲：_____身份证号码：_____

母亲：_____身份证号码：_____

特此证明。

（备注：此范本格式仅供参考，家庭成员务必填写齐全。家庭成员若死亡，应注明死亡时间。）

证明单位（盖章）：

年 月 日

附件 4

房屋土地权利来源具结书

兹有房屋土地坐落于_____镇（街道）_____村（居）（门牌号_____），于_____年_____月建置，东至_____，西至_____，南至_____，北至_____，属_____（土木、砖木、石）结构房屋，建筑占地面积_____平方米，建成时间较久，现已成危房，至今尚未办理任何房屋土地批准手续，因_____（自建、继承、分家析产）房产，现_____平方米归属本人（具体范围详见申报宗地图）。为解决我户居住问题，经村（社区）、镇（街道）审核同意，由本人对该房屋土地上报申请危旧房就地改建土地权属认定。本人保证该房屋土地全部权利归属本人且不存在任何权属争议。本人承诺，经权属认定但未在危旧房就地改建审批红线范围内的土地无偿退回村集体。本人对上述事实的真实性、合法性承担相应举证责任，并对所提供的文字承担相应的法律责任和法律后果。

具结人身份证号码：_____

立具结人（签章）：_____

年 月 日

附件 5

房屋土地权利具结书

兹有房屋土地坐落于_____镇（街道）_____村（居）（门牌号_____），于____年__月建置，东至_____，西至_____，南至_____，北至_____，属_____（土木、砖木、石）结构房屋，建筑占地面积____平方米，系_____户于____年__月 建置，现经所有房屋土地权利人共同协商、一致同意：该房屋土地析分给_____，并由其申请办理危旧房就地改建土地权属认定手续，其他权利人_____自愿放弃共有权利。

以上具结事项是各方的真实意识，各具结人对上述事实的真实性、合法性承担相应的举证责任，并对所提供的文字承担相应的法律责任和法律后果。

特此具结。

房屋土地权利申请具结人（签章）：

声明放弃房屋土地权利具结人（签章）：

年 月 日

（注：本具结书用于房屋产权分家析产给一户）

附件 6

房屋土地权利具结书

兹有房屋土地坐落于_____镇（街道）_____村（居）（门牌号_____），于_____年_____月建置，东至_____，西至_____，南至_____，北至_____，属_____（土木、砖木、石）结构房屋，建筑占地面积_____平方米，系_____户于_____年_____月建置，现经所有房屋土地权利人共同协商、一致同意：该房屋土地析分给_____、_____，其中归属_____土地面积_____平方米，归属_____土地面积_____平方米，并由其申请办理危旧房就地改建土地权属认定手续，其他权利人_____自愿放弃共有权利，房屋土地权利申请具结人彼此放弃对方析得房屋土地份额的一切权利。

以上具结事项是各方的真实意识，各具结人对上述事实的真实性、合法性承担相应的举证责任，并对所提供的文字承担相应的法律责任和法律后果。

特此具结。

房屋土地权利申请具结人（签章）：

声明放弃房屋土地权利具结人（签章）：

年 月 日

（注：本具结书用于房屋产权分家析产给两户及以上）

附件 7

房屋土地权利具结书

兹有房屋土地坐落于_____镇（街道）_____村（居）（门牌号_____），于____年__月建置，东至_____，西至_____，南至_____，北至_____，属_____（土木、砖木、石）结构房屋，建筑占地面积____平方米，系_____户于____年__月建置，现因_____于____年__月死亡，经所有房屋土地权利人共同协商、一致同意：该房屋土地析分给_____，并由其申请办理危旧房就地改建土地权属认定手续，其他权利人_____自愿放弃共有权利。

以上具结事项是各方的真实意识，各具结人对上述事实的真实性、合法性承担相应的举证责任，并对所提供的文字承担相应的法律责任和法律后果。

特此具结。

房屋土地权利申请具结人（签章）：

声明放弃房屋土地权利具结人（签章）：

年 月 日

（注：本具结书用于房屋产权继承给一户）

附件 8

房屋土地权利具结书

兹有房屋土地坐落于_____镇（街道）_____村（居）（门牌号_____），于____年__月建置，东至_____，西至_____，南至_____，北至_____，属_____（土木、砖木、石）结构房屋，建筑占地面积____平方米，系_____户于____年__月建置，现因_____于____年__月死亡，经所有房屋土地权利人共同协商、一致同意：该房屋土地析分给_____、_____，其中归属_____土地面积____平方米，归属_____土地面积____平方米，并由其申请办理危旧房就地改建土地权属认定手续，其他权利人_____自愿放弃共有权利，房屋土地权利申请具结人彼此放弃对方析得房屋土地份额的一切权利。

以上具结事项是各方的真实意识，各具结人对上述事实的真实性、合法性承担相应的举证责任，并对所提供的文字承担相应的法律责任和法律后果。

特此具结。

房屋土地权利申请具结人（签章）：

声明放弃房屋土地权利具结人（签章）：

年 月 日

（注：本具结书用于房屋产权继承给两户及以上）

市有关单位：自然资源局、住房和城乡建设局、农业农村局。

抄送：市有关领导。

晋江市人民政府办公室

2019年12月2日印发
