

晋江市自然资源局文件

晋自然资规范〔2023〕3号

晋江市自然资源局关于进一步加快推进农村 不动产确权登记发证工作的通知

各镇人民政府、街道办事处，市有关单位：

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》《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，经市政府第33次常务会议研究同意，现就进一步加快推进我市农村不动产确权登记发证工作通知如下：

一、进一步明确农村不动产确权登记发证范围及工作要求

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，对农村宅基地和集体建设用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。

各镇（街道）要高度重视，成立以镇（街道）主要领导任组长的工作领导小组，各村居要在党群服务中心设置确权登记受理窗口，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。各镇（街道）、相关部门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，将调查成果应用于农村不动产确权登记，切实减轻农民负担。

二、宅基地及其地上房屋确权登记

（一）宅基地确权登记

1. 1987年1月1日《土地管理法》实施前农村村（居）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，出具证明，经镇人民政府（街道办事处）审核批准，予以确权登记。具体按以下程序办理：

（1）申请。申请人向所在村（居）委会提出申请，并按要求提交身份证、家庭成员户口簿等相关材料，填写《晋江市农村宅基地权属认定表》等相关材料。

（2）初审。村（居）委会组织初审，填写宅基地权属初审意见后，提交镇人民政府（街道办事处）。

（3）复核。镇人民政府（街道办事处）组织国土资源所、规划建设办进行现场踏勘，并对提交的材料进行复核，符合条件的签注审核意见。

（4）公告。复核通过后，由镇人民政府（街道办事处）按照确权登记程序在村（居）委会公告栏张贴发布确权公告，公告期 30 天。

（5）确权。公告期满无异议的或异议不成立的，由镇人民政府（街道办事处）审核，出具确权意见。

（6）登记。申请人凭《晋江市农村宅基地权属认定表》以及相关材料向不动产登记中心申请办理不动产登记。

2. 1987 年 1 月 1 日《土地管理法》实施后，经有权机关依法批准取得的宅基地，按照用地审批手续建房，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，批准面积内予以确权登记，超出部分不予以确权。

3. 1987年1月1日《土地管理法》实施后至2020年7月3日前，农民集体成员建房占用的宅基地，但无权属来源的，待农业农村部门会同自然资源部门明确该类型历史遗留问题处置办法后，按规定补办用地手续，持补办后的用地手续依申请予以办理登记。

（二）有批准手续宅基地上的房屋确权登记

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，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，只在房屋分户图和宗地图中以阴影标示，并注明相关数据。

2. 1993年11月1日《村庄和集镇规划建设管理条例》实施后至2020年7月3日前建成的，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，按不超过四层的范围进行登记。超出四层和宅基地使用权范围的房屋建筑面积不予确权，只在房屋分户图和宗地图中以阴影标示，并注明相关数据。2020年7月3日后未经批准建成的，不予确权登记。

3. 整幢房屋总层数（含地下和地上）超过四层（不包括四层）的，必须委托有资质的单位出具房屋质量安全鉴定合格报告，方可受理房屋所有权登记申请；整幢房屋总层数（含地下和地上）达七层及以上的，不予受理房屋所有权登记申请。

（三）城乡规划审核

房屋在 2008 年 1 月 1 日《城乡规划法》实施前建设的，在办理时可不提交符合规划或建设的相关材料；在《城乡规划法》实施后建设的，由集体经济组织或村委会公告 15 天无异议或异议不成立，经镇人民政府（街道办事处）审核后，出具审核意见。

（四）几种情形宅基地登记处理

1. 非本村集体经济组织成员使用宅基地的，按下列情形处理：

（1）原为农村集体经济组织成员，因升学、兵役、婚姻、就业、投靠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，并在权属证书上注明“该权利人原为本村集体经济组织成员”。

（2）非本村集体经济组织成员因易地扶贫搬迁、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，依法确定新建房屋占用的宅基地使用权，并办理不动产登记，在不动产证书记事栏注记“该权利人原为非本村集体经济组织成员”。

（3）1999 年 1 月 1 日《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，在不动产证书记事栏注记

“该权利人为非本村集体经济组织成员”。

2. 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“该权利人为本农民集体经济组织原成员住宅的合法继承人”。

3. 村（居）民因司法裁判等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”。

4. 不认定为“一户多宅”的几种情形：

（1）1999年1月1日以前，有两处以上宅基地并已合法登记的；

（2）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；

（3）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；

（4）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，可按照分户后的面积标准确权登记。

三、集体建设用地及其地上房屋确权登记

（一）集体建设用地确权登记

1. 1987年《土地管理法》实施前，使用集体土地兴办镇或

村公益事业和公共设施用地、乡镇企业用地和其他非住宅建设的集体土地，由申请人填写《晋江市集体建设用地权属审核表》（附件 6），经所在村集体研究同意并公告（附件 7）30 天无异议，经所在镇人民政府（街道办事处）审核并报经市人民政府批准后，依法对集体建设用地使用权予以确权登记。

2. 1987 年《土地管理法》实施后，镇或村公益事业和公共设施用地、乡镇企业用地和其他依法批准用于非住宅建设的集体土地，依据有关土地批准文件，对集体建设用地使用权予以确权登记。

（二）集体建设地上的房屋登记

1. 1987 年《土地管理法》实施前，使用集体土地兴办镇或村公益事业和公共设施建成的房屋，无权属纠纷，至今未进行改建、扩建，按现状建筑面积予以登记。

2. 1987 年《土地管理法》实施后，在取得合法批准手续或合法权属来源证明的集体建设用地上建成的房屋，按照不动产登记规定办理。

四、附则

（一）对违反生态保护红线管控要求建房、城镇居民非法购买宅基地、小产权房等，不得办理登记，不得通过登记将违法用地合法化。凡有上述情况的宅基地、集体建设用地，不予登记。纳入乱占耕地建房的，按照相关处置方案办理。

（二）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）原出台的关于宅基地使用权及房屋所有权、集体建设用地使用权及建筑物所有权登记的办法及规范与本通知不一致的，以本通知为准。

（四）本通知由市自然资源局负责解释，自印发之日起 30 日后实施。

- 附件 1. 《房屋质量安全具结书》
2. 《晋江市农村宅基地权属认定表》
3. 《晋江市农村宅基地房屋规划审核表》
4. 《房屋土地权属具结书》
5. 《公告》
6. 《晋江市集体建设用地权属审核表》
7. 《公告》



附件 1

房屋质量安全具结书

兹有坐落于_____的不动产，原产权人____，现产权人____，权属证号（编号）：____，使用土地面积：____，建筑面积：_____。

在施工过程中没出现重大质量问题，工程竣工后，曾组织设计、施工共同验收，认为符合设计要求，一致同意交付使用。根据工程质量责任制原则，如一旦发现质量异常情况，本人负责及时上报有关主管部门，绝不隐瞒。本人愿意承担因房屋质量安全问题所产生的一切法律责任。

具结人：

年 月 日

附件 2

晋江市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	
土地房屋座落		晋江市镇（街道）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	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、改建或翻建，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。 申请人： 年 月 日				

村（居）委会意见	经核实，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，经集体研究并公告 30 天无异议，同意申请。 村（居）委会签章： 年 月 日
国土资源所审核意见	申请人拟申请宅基地使用权面积为____平方米。根据申请人申请及陈述的内容，拟申请确权的宅基地四至清楚、无土地和房屋权属纠纷，相关情况已经社区村（居）委会公示确认。 经办人： 负责人（签章）： 年 月 日
镇人民政府（街道办事处）审核意见	经审核，申请人申请及陈述的内容属实，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。 负责人： 公章： 年 月 日
相关事项说明	本表适用于 1987 年 1 月 1 日前利用宅基地建成的房屋，至今未改建、扩建的。

附件 3

晋江市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	
土地房屋座落		晋江市镇（街道）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	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、改建或翻建，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。 申请人： 年 月 日				

村（居）委会意见	经核实，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，经集体研究并公告 30 天无异议，同意申请。 村（居）委会签章： 年 月 日
规划建设办审核意见	经核实，申请人申请及陈述的内容属实，申请确权的宅基地及其地上房屋符合城乡规划，四至清楚，无土地和房屋权属纠纷，拟同意其确权申请。 经办人： 负责人（签章）： 年 月 日
镇人民政府（街道办事处）审核意见	经审核，申请人申请及陈述的内容属实，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。房屋符合规划部分__为层，__平方米。 负责人： 公章： 年 月 日
相关事项说明	本表适用于 2008 年《城乡规划法》实施后利用宅基地建设的房屋。

附件 4

房屋土地权属具结书

我户现有房屋坐落于_____镇（街道）_____村（社区），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、翻建或改建，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 5

公告

经我村（居）委会查明，宅基地及其地上房屋权利申请人：____，身份证：____，该户的宅基地及地上房屋坐落于____镇（街道）____村（社区）____号，东至____；西至____；南至____；北至____，于____年____月建成，系申请人一户____（自建、继承、分家析产、购得）房产，属____结构房屋，共____层间，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），房屋建筑面积____平方米。

该宅基地至今未扩大用地面积，也未实施扩建、改建或翻建，四至清楚、无土地和房屋权属纠纷。现按照我市农村不动产确权登记发证工作要求，现就该户申请确权登记的宅基地及地上房屋相关情况予公告。公告期限____自____年____月____日至____年____月____日止（30天）。公告期间如对上述土地和房屋的权属、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。

村（居）民委员会
年 月 日

附件 6

晋江市集体建设用地权属审核表

申请单位			机构代码	
法定代表			联系电话	
土地座落	晋江市镇（街道）村（社区）路号			
用地位置	东至：	西至：	南至：	北至：
土地房屋基本情况	总用地面积		土地用途	
	建筑结构		建筑层数	
	建筑面积		建设年限	
土地房屋权属来源及申请理由	本单位于 年 月因建设占用集体土地，至今未扩大用地面积，也未实施过扩建、改建或翻建，四至清楚、无土地和房屋权属纠纷。现申请确认该集体建设用地使用权。本单位承诺以上所述内容真实，若有虚假和隐瞒，原承担一切经济责任和法律责任。 申请单位： 年 月 日			

村（居）委会意见	经核实，申请单位申请及陈述的内容属实，申请确权的集体建设用地确系申请单位使用，且四至清楚、无土地和房屋权属纠纷，经集体研究并公告30天无异议，同意申请。 村（居）委会签章： 年 月 日
国土资源所审核意见	申请人拟申请集体建设用地使用权面积为____平方米。根据申请人申请及陈述的内容，拟申请确权的集体建设用地四至清楚、无土地和房屋权属纠纷，相关情况已经社区村（居）委会公示确认。 经办人： 负责人（签章）： 年 月 日
规划建设办审核意见	经核实，申请单位申请确权的集体建设用地及其地上房屋符合城乡规划，拟同意按_____用途进行确权。 经办人： 负责人（签章）： 年 月 日
镇人民政府（街道办事处）审核意见	经审核，申请单位申请及陈述的内容属实，符合申请集体建设用地使用权确权条件，拟同意确认该申请单位集体建设用地使用权面积_____平方米，用途为_____。 负责人： 公章： 年 月 日

市自然资源局 审核意见	拟同意，呈市政府审定。 经办人： 负责人（签章）： 年 月 日
市人民政府 审定意见	同意审核意见，批准申请人使用集体建设用地。 负责人： 公章： 年 月 日

附件 7

公告

经我村（居）委会查明，兹有集体建设用地坐落于____镇（街道）____村（社区）____号，东至____；西至____；南至____；北至____，系申请单位于____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单位使用，四至清楚且无权属争议，现按照我市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（30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，并将同意申请单位对以上所使用的集体建设用地申请确权登记。

特此公告。

村（居）民委员会
年 月 日