

清流县人民政府办公室文件

清政办规〔2025〕11号

清流县人民政府办公室关于印发 《清流县房地一体农村宅基地和集体建设用地 确权登记颁证工作实施方案》的通知

各乡（镇）人民政府，县直各单位：

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，经县政府研究，现将《清流县房地一体农村宅基地和集体建设用地确权登记颁证工作实施方案》印发给你们，请认真抓好实施。

清流县人民政府办公室

2025年7月2日

（此件主动公开）

清流县房地一体农村宅基地和集体建设用地 确权登记颁证工作实施方案

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和集体建设用地房屋历史遗留问题。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、登记的范围

登记范围为我县集体土地范围内 2020 年 7 月 3 日前已建成符合登记颁证条件的农村宅基地、集体建设用地及地上永久存续的、结构完整的农村主要房屋,不包括简易房、棚房、农具房、圈舍、厕所等临时性建筑物和构筑物。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、超过规定层数和建筑面积等情

形的农村宅基地、集体建设用地及地上永久存续的、结构完整的农村主要房屋。

（一）不同时期农村宅基地确权登记

1. 1987 年 1 月 1 日《中华人民共和国土地管理法》实施前，对于没有权属来源材料的宅基地，应当查明土地历史使用情况和现状，由所在农民集体经济组织或村委会对宅基地使用权人、宗地面积、四至范围等进行确认后，公告无异议或异议不成立的，经乡（镇）人民政府审核确定，宅基地面积按实际占地面积予以确权登记。

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，超占面积在不动产登记簿和不动产权属证书附记栏中注明。

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 7 月 3 日前，农村集体经济组织成员建房占用的宅基地，无权属来源的，由村委会、乡（镇）人民政府及相关部门以联审方式对宅基地使用权人、面积、四至范围等进行审核确认，土地面积按“实际占地面积”“120 m²”中最小的土地面积登记，超占面积在不动产登记簿和不动产权属证书附记栏中注明，并将结果进行公告，公告无异议后予以登记。

（二）不同时期农村房屋的确权登记

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，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《中华人民共和国城乡规划法》实施前建成的房屋，由乡（镇）人民政府按建筑面积 300 m²、层数 3 层为限（现状小于限额的按现状）给予审核确认，按审核意见办理登记，超占超建部分不予确权登记，并在不动产登记簿和不动产权属证书附记栏中注明。

3. 在 2008 年 1 月 1 日《中华人民共和国城乡规划法》实施后至 2020 年 7 月 3 日前建成的房屋，由村委会、乡（镇）人民政府及相关部门以联审方式对权利人、面积（建筑面积以 300 m²、层数 3 层为限，现状小于限额的按现状）、层数、房屋结构、房屋四至、建成年份、权属来源等信息进行审核确认，将结果进行公告，公告无异议后予以登记。超占超建部分不予确权登记，并在不动产登记簿和不动产权属证书附记栏中注明。

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）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，只要“户”中还有其他成员，可以由现在的户主申请登记；若该“户”中没有其他成员，按照《中华人民共和国继承法》有关规定，宅基地上的房屋可以由继承人继承，可按规定申请登记，并在不动产登记簿及证书附记栏中注记。

（三）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. 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，有两处以上宅基地并已合法登记的；

4. 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，且与村委会签订了拆除房屋退还宅基地的协议。

（四）“户”及“户”内成员认定问题

“户”及“户”内成员原则上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。根据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，由村集体经济组织出具相关证明予以认定。

（五）依法维护农村妇女的宅基地权益

农村妇女作为家庭成员，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。

（六）宅基地上房屋继承问题

因继承取得不动产申请登记的，申请人提交经公证的材料或者生效的法律文书的，按《不动产登记暂行条例》的相关规定办理登记；无法提供以上材料的可由所有法定继承人共同签订继承协议，经村委会见证、乡（镇）人民政府认定后，予以登记。

（七）农村老祖屋办证问题

农村老祖屋符合安全使用，权属明确，并符合“一户一宅”要求的给予确权登记发证。

（八）不符合登记情形

1. 不符合“一户一宅”要求申请登记的；
2. 纳入乱占耕地建房的；
3. 各类小产权房；
4. 存在权属争议的；
5. 未经批准占用耕地建设的房屋；
6. 违反生态保护红线管控要求建房的；
7. 城镇居民非法购买宅基地的；
8. 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；

9.1987 年 1 月 1 日《中华人民共和国土地管理法》实施后以乡镇企业、公共设施和公益事业建设、以租代征等情形未经批准非法占用农村集体所有土地进行非农业建设的；

10.2019 年 9 月 3 日《三明市农村村民住宅规划建设管理规定》实施后涉及违法建设或已经执法立案的房屋，违法建设处置决定未执行完毕的；

11.法律法规、政策文件等规定的其他不予登记情形。

六、确权登记程序

（一）申请

申请人携带身份证、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）等相关材料，填写《清流县宅基地使用权及房屋所有权认定审查表》向村委会申请。

（二）初审

由农村宅基地所在村村委会进行初审，对所申请的内容进行核实，并签署初审意见。

（三）复核

乡（镇）人民政府组织自然资源所、村建部门进行现场踏勘，并对提交的材料进行复核，符合申请条件的签署审核意见。

（四）公告

复核通过后，由乡（镇）人民政府按照确权登记程序在村委会公告栏张贴发布确权公告，公告期 15 个工作日。

（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

确权审核意见。

（六）登记

申请人凭《清流县宅基地使用权及房屋所有权认定审查表》及相关材料向不动产登记中心申请办理不动产登记。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、工作保障

（一）加强组织领导。各乡（镇）要高度重视，成立专门工作领导小组，乡（镇）政府主要领导要牵头负责，落实专门的工作人员和办公场所，制定工作计划及方案，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。

（二）明确职责分工。县自然资源局牵头负责开展确权登记具体工作，包括登记分类汇总、权籍成果审核、不动产登记的受理、审核、颁证等工作；县农业农村和水利局负责宅基地管理、农村宅基地申请人资格审核的政策指导；县财政局负责该项工作资金保障；县住建局负责宅基地和集体建设用地上的建筑质量安全与农村风貌管控；各乡（镇）人民政府负责宅基地审批、农房验收及登记中的有关权属认定等工作；各村委会负责确权申请材料初审，并配合做好权属公示、资料补充收集、宣传动员等工作。

（三）质量保障。各乡（镇）在涉及农村不动产确权登记工作中，应确保材料收集、申请审核等环节的质量。在加强内业审核进度的同时，秉承“谁审核谁负责”的原则，把好登记

权利人、面积、坐落等关键信息的审核关。

（四）强化监督管理。各有关部门、各乡（镇）、村工作人员务必坚持政策导向、各司其职、各负其责、确保各环节工作的真实性、准确性。对工作人员有徇私舞弊、玩忽职守、弄虚作假的，将严格追究相关单位和责任人的责任，情节严重的，移送相关部门处理。对当事人提供虚假材料或者利用隐瞒、欺骗手段获取历史遗留违法建筑处理确认的，一经发现，不予确权登记并依法予以查处。不得通过登记将违法用地合法化。

（五）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；要广泛宣传农村不动产确权登记发证工作的重大意义。

八、本方案由清流县自然资源局负责解释。

九、本方案自印发之日起施行，有效期五年。

附件：1.清流县宅基地使用权及房屋所有权认定审查表
2.清流县集体建设用地权属审核表

附件 1

清流县宅基地使用权及房屋所有权认定审查表

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		清流县 乡（镇） 村 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	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。 申请人： 年 月 日				

村(居)委会意见	经核实,该申请人(是或非)____本集体经济组织成员,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、无土地和房屋权属纠纷,经集体审查无异议,同意申请。 村(居)委会签章: 年 月 日
自然资源所审核意见	经核实,申请人申请及陈述的内容属实,申请确权的宅基地四至清楚、无土地和房屋权属纠纷,符合用地条件,建议按宅基地使用权面积为____平方米予以确认。 负责人(签章): 年 月 日
乡村振兴服务中心审核意见	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房屋符合村庄规划,四至清楚,无权属纠纷,建议按房屋____层,建筑面积____平方米予以确认。 负责人(签章): 年 月 日
乡(镇)人民政府审核意见	经审核,申请人申请及陈述的内容属实,符合申请宅基地条件,并经公告无异议,同意确认申请人____平方米宅基地使用权,房屋____层,建筑面积____平方米所有权。 负责人: 公章: 年 月 日

附件 2

清流县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	
土地坐落	清流县 乡（镇） 村 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，愿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			

自然资源所 审核意见	经核实，申请单位申请确权的集体建设用地，四至清楚、无土地权属纠纷且符合用地条件，拟同意确认该申请单位集体建设用地使用权面积为平方米。 经办人： 负责人（签章）： 年 月 日
乡村振兴服 务中心审核 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村庄规划，拟同意按_____用途进行确权。 经办人： 负责人（签章）： 年 月 日
乡（镇）人 民政府审核 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_____。 经办人： 负责人： 公章： 年 月 日
县自然资源 局审核意见	拟同意，呈县政府审定。 经办人： 负责人（签章）： 年 月 日
县人民政府 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

清流县人民政府办公室

2025 年 7 月 2 日印发
