附件1

长政综〔2020〕61号

福州市长乐区人民政府

关于印发福州市长乐区农村宅基地及房屋确权登记

实施细则（试行）的通知

各乡镇人民政府、街道办事处，区直各有关部门：

经区政府研究同意，现将《福州市长乐区农村宅基地及房屋确权登记实施细则（试行）》印发给你们，请认真组织实施。

福州市长乐区人民政府

2020年5月20日

抄送：区委、人大、政协，区纪委监委、人武部，区委常委、副区长，区委调研员、副调研员，区政府副调研员。

福州市长乐区人民政府办公室 2020年5月20日印发

福州市长乐区农村宅基地及房屋确权登记

实施细则（试行）

为推进农村宅基地及房屋的确权登记发证工作，加强农村土地产权管理，推进乡村振兴战略，依法保护农村村（居）民的合法权益，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》《不动产登记暂行条例》《确定土地所有权和使用权的若干规定》等法律法规和规章，结合我区实际，制定本实施细则。

一、充分认识农房登记发证的重要意义

推进农村宅基地及房屋的确权登记发证工作，是一项利国利民的重要任务。各乡镇（街道）要按照自觉践行党的群众路线，切实解决群众呼声强烈的实际问题的要求，进一步统一思想，提高认识，加强组织领导，积极稳妥地开展工作，坚持登记、处罚、拆除协同推进的思路，有力推进农村宅基地及房屋的确权登记发证工作，全面提高农民产权保护意识，赋予农民更多财产权利，让农房权证成为产权保护和农民财富积聚的重要保证。

二、细则适用范围

本细则适用我区辖区内（不含城市规划区）农村宅基地及房屋的确权登记。

三、妥善处理农房历史遗留问题

（一）不同时期农村宅基地的确权登记

1、1987年1月1日《中华人民共和国土地管理法》实施前，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。

2、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，超出部分不予以确权。

4、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：

（1）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；

（2）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；

（3）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；

（4）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。

5、非本村集体经济组织成员占用宅基地的，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、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，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（街道办事处）核实情况证明，按规划许可范围内的宅基地实际使用面积予以确权，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《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，在不动产证书记事栏注记“该权利人为非本村集体经济组织成员”。

6、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，在不动产证书记事栏注记“该权利人为本农村集体经济组织成员住宅的合法继承人”。

7、已拥有一处宅基地的村（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”。

8、不认定为“一户多宅”的几种情形：

（1）1999 年1月1日以前，有二处以上宅基地并已合法登记的;

（2）1999 年1月1日以后，有二处以上宅基地的面积总和未超过用地面积标准；

（3）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;

（4）已合法取得一处农村房屋，又通过司法裁判等受法律保护的方式取得宅基地使用权的;

9、实际使用宅基地超过用地面积标准或拥有多处宅基地，具备分户条件的成年子女可持结婚证申请分户的，允许按照分户后的面积标准确权登记。

（二）不同时期农村房屋的确权登记

1、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。

2、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日前的房屋，对已确定的宅基地使用权范围内的房屋，按规定进行处置后，由乡镇（街道）出具规划核实意见书，按照规划核实的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。

3、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。

（三）对农民住宅涉及“两违”的处理

1、上述农民住宅中，有涉及“两违”的，按区两违处置文件进行处置。

2、1993年11月1日之前建成的房屋；利用旧宅基地的翻改建限额建筑面积内的房屋；少批多建已批部分的房屋不予处罚。

3、具备分户条件的，提供结婚证的按分户后的违建面积进行处罚。

4、以下几种情况处罚费用可以予以抵扣：➀退出旧宅基地的，其退出的土地、房屋建筑面积可予以抵扣；➁已经实施过处罚的土地、房屋建筑面积可予以抵扣。

四、农房登记收件材料

1、申请人身份证和户口簿；

2、权属证明材料。土地证、房产证或不动产权证、建设用地批准书、用地许可证等权属材料（1987年1月1日前无相关权属材料的，提供《不动产权属来源具结书》）；

3、权籍调查表、宗地图、房屋平面图；

4、房屋规划认可意见；

5、不动产实地查看表；

6、权属认定审查表；

7、登记机构认为应当提交的其他材料。

五、确权登记程序

（一）申请。申请人提出申请，向农村集体经济组织提交身份证明材料、权属证明材料等相关资料。

（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（街道办事处）。

（三）联审。乡镇人民政府（街道办事处）组织国土所、村建站进行现场踏勘联审，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（街道办事处）将拟登记发证事项进行公告，在不动产所在地的村委会公告（15个工作日）。

（五）确权。公告期满无异议的或异议不成立的，由乡镇人民政府（街道办事处）出具同意确权意见,填写《权属认定审查表》。

（六）登记。申请人凭确权意见的审查表以及相关材料向不动产登记机构申请办理不动产登记。

六、职责与监督管理

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（街道办事处）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。

七、其他

（一）对于农房已审批的，为了隔热防水，楼顶搭盖铁皮的房屋，对其中铁皮搭盖一层、无居住的房屋，在主体符合登记的条件下，由村民出具若因建设需要无条件配合拆迁的承诺，并经村、镇核实确认后对于权属合法部分予以直接办理不动产权证。

（二）合法用地经测绘与原登记的用地面积误差在5平方米以内的，经核实现状未改变的，按现状测绘面积确认。超过5平方米的，用地时间在1987年前的，超出面积按无权属来源补充权属来源材料后，按实际面积确认，用地时间在1987年后的，补办用地手续后按批准面积确认。

（三）由乡镇人民政府（街道办事处）办理历史遗留农房的乡村规划建设许可和宅基地用地审批的补办审批工作，采用表单式补办方式，简化补办审批程序。

（四）对于已审批的土地、房屋，均按审批的面积、层数、范围等予以确权登记。

（五）本细则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。

（六）本细则由长乐区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。

（七）本细则自公布之日起施行。