

泉州台商投资区自然资源与规划建设交通局
泉州台商投资区农林水与生态环境局 文件
泉州台商投资区行政审批服务局

泉台管建规〔2023〕6号

泉州台商投资区管理委员会自然资源与规划建设交通局 泉州台商投资区管理委员会农林水与生态环境局 泉州台商投资区管理委员会行政审批服务局关于出台《泉州台商投资区农村不动产确权登记工作指导意见（试行）》的通知

各乡镇人民政府、区直有关单位：

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）、《福建省农业农村厅 福建省自然资源厅 福

建省住房和城乡建设厅关于印发进一步加强农村宅基地和村民住宅建设管理九条措施的通知》（闽农规〔2023〕2号）等文件精神，现出台《泉州台商投资区农村不动产确权登记工作指导意见（试行）》。

泉州台商投资区管理委员会自然资源与规划建设交通局

泉州台商投资区管理委员会农林水与生态环境分局

泉州台商投资区管理委员会行政审批服务局

2023年12月15日

泉州台商投资区农村不动产确权登记 工作指导意见（试行）

为进一步规范和推进全区农村不动产确权登记工作，根据《中华人民共和国民法典》、《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》、《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）、《福建省农业农村厅 福建省自然资源厅 福建省住房和城乡建设厅关于印发进一步加强农村宅基地和村民住宅建设管理九条措施的通知》（闽农规〔2023〕2号）等文件精神，结合我区实际，制定本指导意见：

一、适用范围

以批准文件或有效的土地、房屋权属来源证明材料为依据，权属无争议为前提，对我区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。申请确权登记发证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。

二、办理原则

农村不动产确权登记，遵循“依照申请，尊重历史，依法依规，一户一宅”的原则，在不动产统一登记制度实施前，各历史阶段颁发的证书继续有效，依据“不变不换”的原则，如权利不变动，则簿证不更换。对乱占耕地建房、违反国土空间规划管控要求建房、城镇居民非法购买宅基地、小产权房等，不得办理登记，不得通过不动产登记将违法用地或违法建设合法化。房地一体的宅基地确权登记按照纳入村庄规划管理、位于城市开发区、待编制乡村规划村庄三个批次分阶段办理。

三、工作内容

（一）宅基地及房屋确权登记

1. 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》实施前农村村民建房占用宅基地，至今未改建、扩建的，由申请人出具《房屋土地权属具结书》，所在村委会对宅基地使用现状情况进行确认，公告15个工作日后无异议，村委会出具证明，经乡镇人民政府审核批准，按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。

2. 宅基地的房屋确权登记

(1) 有建设审批手续的，按批准的层数及建筑面积登记；现状层数及建筑面积少于批准面积的，按现状层数及建筑面积登记。

(2) 没有建设审批手续的，区分建设时间按以下规定办理：

1987 年 1 月 1 日《中华人民共和国土地管理法》实施前建成的，至今未扩建、改建的，按现状的层数及建筑面积登记；

1987 年 1 月 1 日《中华人民共和国土地管理法》实施后建成的，按不超过三层的范围进行登记，超过三层的部分不予确权登记，超出范围的在房产分户图上用阴影表示。

3. 房屋在 2008 年 1 月 1 日《中华人民共和国城乡规划法》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《中华人民共和国城乡规划法》实施后建设，未办理规划或建设手续的，由村委会公告 15 个工作日无异议，经乡镇人民政府审核后，按照审核结果办理登记；有乡村建设规划许可证手续的，提供建设工程规划条件核实意见书，按照规划条件核实意见办理登记。

4. 对于惠安时期异地安置迁建的宅基地，满足第三次土地调查中土地利用现状已经为建设用地的，提供合法有效的原乡镇及

以上人民政府异地安置协议，并在注销原宅基地土地使用权证或权属来源材料后，由所在村委会对宅基地使用权人、面积、异地安置四至范围等进行确认后，公告 15 个工作日无异议，并出具证明，经乡镇人民政府审核，报区管委会审定，属于合法使用的，对其现有宅基地予以确权登记。

（二）集体建设用地的房屋确权登记

已办理集体建设用地使用权，用于兴办镇或村公益事业、公共设施、集体企业等建设的房屋，无权属纠纷，至今未进行改建、扩建，因历史原因未办理规划或建设手续的，在委托第三方进行工程质量鉴定和消防安全评估，结果符合相关标准并报区自然资源与规划建设交通局备案后，按现状建筑面积予以登记。

四、办理程序

（一）宅基地及房屋确权登记

1. **申请。**申请人持权属来源或《房屋土地权属具结书》、身份证明等材料，填写《泉州台商投资区宅基地确权登记申请表》、《房屋质量安全具结书》，向所在村委会提交申请。

2. **初审。**村委会组织初审，对房屋建成时间、四至情况（异地安置的为安置的现有宅基地四至情况）等进行审查，并按程序进行公告，在签署初审意见后报乡镇国土和规划部门复核。

3. **复核。**乡镇人民政府组织国土和规划部门进行现场踏勘，对宅基地权属来源、宗地界址范围、房屋建成时间及符合规划情

况进行审核，并分别出具审核意见。

4. 公告。申请人持权属来源、身份证明、《泉州台商投资区宅基地确权登记申请表》等材料向区行政审批服务局提出登记申请，区行政审批服务局在门户网站、村委会在公告栏分别发布公告 15 个工作日（已在村委会公告的不再在公告栏公告）。

5. 登记。公告期满无异议的或异议不成立的，区行政审批服务局予以办理不动产登记。

（二）集体建设用地的房屋确权登记

1. 申请。申请单位持权属来源、营业执照等材料，填写《泉州台商投资区集体建设用地确权登记申请表》，向所在村委会提交申请。未办理规划或建设手续的，须申请单位委托第三方对集体建设用地上的房屋进行工程质量鉴定和消防安全评估，结果符合相关标准并报区自然资源与规划建设交通局备案后方可提出申请。

2. 初审。村委会组织初审，对四至情况、权属纠纷等进行审查，在签署初审意见后报乡镇国土和规划部门复核。

3. 复核。乡镇人民政府组织国土和规划部门进行现场踏勘，对集体建设用地权属来源、宗地界址范围及符合规划情况进行审核，并分别出具审核意见。

4. 登记。申请单位持权属来源、营业执照、《泉州台商投资区集体建设用地确权登记申请表》、规划和建设手续：乡村建设规划许可证和建设工程规划条件核实意见书、房屋建筑工程竣工

验收报告（或工程质量鉴定报告和消防安全评估报告）等材料申请不动产登记，区行政审批服务局予以办理。

五、其他事项

（一）各部门要各司其职、各尽其责、通力协作，加快推进房地一体宅基地确权登记。宅基地主管部门区农林水与生态环境局要做好业务指导，督促各乡镇及时推进房地一体宅基地确权登记工作；区自然资源与规划建设交通局要指导作业单位以支撑登记发证为切入点，进一步核实完善调查成果，形成满足房地一体登记要求的权籍调查成果和宗地图、房产分户图；区财政金融与国资局要做好经费保障工作，根据主管部门提出的资金需求将确权登记颁证工作经费纳入财政预算；区行政审批服务局要按照审批结果批量、限时办理登记，及时完成数字化登记成果整合汇交。

（二）各乡镇要高度重视，成立工作领导小组，通过“分片包干”、“定期上报”等工作制度进一步加强督导；在工作开展过程中要建立健全工作台账，按照不同时期、区分不同情形，采取“先易后难、稳步推进”的方式，妥善处理历史遗留问题，确保房地一体宅基地确权登记工作积极稳妥、规范有序推进，限时完成工作目标。

（三）进一步推进“不动产全链智治”数字化改革，为群众办事提供便捷安全的“智能网办”服务，适时在“亲清家园”新增“我要办宅基地”模块，业务申报入口向群众手机端开放，线上智能

推送业务到村、镇等部门，做到“数据跑”代替“人工跑”，构建一站式农房登记便民服务。

（四）我区原出台的关于农村不动产确权登记的办法及规范与本指导意见不一致的，以本指导意见为准。

（五）本指导意见自 2024 年 1 月 1 日起施行，有效期一年，由区自然资源与规划建设交通局、农林水与生态环境局、行政审批服务局负责解释，自印发之日起实施。

附件 1

泉州台商投资区宅基地确权登记申请表

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					
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	原批准用地材料		原批准用地面积	
		总用地面积		申请确权面积	
	房屋情况	房屋结构		房屋总层数	
		建筑面积		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 月以前建置,属_____ (自建、继承、分家析产、异地安置) 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。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，同意申请。 经办人：_____ 村委会公章：_____ _____年 月 日 负责人：_____ _____年 月 日
乡镇国土和规划部门 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，拟同意确认该申请人宅基地使用权面积为_____平方米，其房屋符合规划部分为____层，建筑面积_____平方米，请予审核。 经办人：_____ 公章：_____ _____年 月 日 负责人：_____ _____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，申请确权宅基地及地上房屋符合城乡规划，符合申请宅基地确权条件，拟同意确定申请人_____平方米的宅基地使用权。房屋符合规划部分为____层，建筑面积_____平方米。 经办人：_____ 乡镇政府公章：_____ _____年 月 日 负责人：_____ _____年 月 日

附件 2

房屋质量安全具结书

兹有坐落于_____的不动产，现登记申请人_____，权属来源材料：_____，使用土地面积：_____，房屋结构：_____，总层数：_____，建成时间_____，建筑面积：_____。

在施工过程中没出现重大质量问题，现房屋工程已竣工。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 3

房屋土地权属具结书

我户现有房屋坐落于____镇____村，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、异地安置）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：

年 月 日

证明书

今证明具结人系本村村民，以上内容确系其亲自出具，内容属实，特此证明。

村委会（签章）：

见证人（签章）：

年 月 日

附件 4

公 告

经我村委会查明，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_____村_____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、异地安置）房产，属_____结构房屋，共_____层，建筑占地面积_____平方米（其中，拥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。现按照我区宅基地确权登记工作要求，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（15 个工作日）。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，请及时向我村委会提出书面意见；逾期未提出的，视为无异议，同意申请人的确权登记申请。

特此公告。

_____村民委员会
年 月 日

附件 5

泉州台商投资区集体建设用地确权登记申请表

申请单位		机构代码	
法人代表		联系电话	
土地房屋座落			
申请用地位置	东至:	西至:	南至: 北至:
土地房屋 基本情况	土地面积		土地用途
	建筑机构		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。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 and 法律责任。 申请单位: _____ 年 月 日		
村委会 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，同意申请。 经办人: _____ 负责人: _____ 村委会公章: _____ 年 月 日 年 月 日		

乡镇国土和规划部门 审核意见	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，拟同意确认其房屋用途为_____，建筑面积_____平方米，请予审核。 经办人：_____ 负责人：_____ 公章：_____ _____年 月 日 _____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，申请确权集体建设用地及地上房屋符合城乡规划，符合申请集体建设用地确权条件，拟同意确定申请单位房屋用途为_____，建筑面积_____平方米。 经办人：_____ 负责人：_____ 乡镇政府公章：_____ _____年 月 日