

附件 1

顺义区房地一体的宅基地确权登记 工作方案实施细则

（征求意见稿）

为顺利推进现阶段以“总调查、总登记”模式开展的房地一体的宅基地地籍调查和确权登记工作，规范和指导相关工作，依据《中华人民共和国民法典》《中华人民共和国土地管理法》《不动产登记暂行条例》等法律法规、国家和本市关于宅基地管理和确权登记相关文件规定，以《北京市房地一体宅基地使用权确权登记工作指导意见》为基础，结合顺义区实际情况，制定本实施细则。

一、指导思想

以习近平新时代中国特色社会主义思想为指导，全面贯彻党的二十大精神会议精神，落实习近平总书记对北京重要讲话精神，坚持以人民为中心，明确疑难问题处理政策，妥善化解历史遗留问题，规范开展房地一体宅基地确权登记工作，保障农民更加充分的财产权益，服务乡村振兴和美丽乡村建设，助力农村土地制度改革。

二、工作目标

在顺义区保留自然村落形态的行政村，开展顺义区房地一体

的宅基地地籍调查和确权登记专项工作。全面查清现状宅基地底数，清晰掌握已调查登记、已调查未登记、应登记未登记、不能登记等情况，形成满足确权登记需要的房地一体地籍调查成果。依法依规开展不动产登记，基本实现“应登尽登”、颁证到户。已整村搬迁、列入重点征拆项目范围内的原旧村庄宅基地及其地上房屋不在此次专项工作范围内。

三、工作原则

（一）坚持“尊重历史，兼顾现实”原则。对于历史上形成的宅基地，应尊重历史事实，妥善处理历史遗留问题。在确权登记过程中，应充分考虑现实情况，确保宅基地及其地上房屋的权利主体合法权益得到保障。

（二）坚持“公平公正、公开透明”原则。在确权登记过程中，应坚持公平公正的原则，确保每个宅基地及其地上房屋的权利主体权益得到平等对待。宅基地确权登记的过程应公开透明，接受社会监督。

（三）坚持“依法依规，实事求是”原则。针对宅基地实际使用状况及相关材料实事求是开展地籍调查，依法依规确权登记，确保成果真实准确。严禁通过不动产登记将违法用地或违法建设合法化。

四、工作程序

（一）发布通告

通告的内容、发布范围以及发布方式经区政府批准后，以不

不动产登记机构名义，在区政府门户网站发布，并在各镇、村张贴。通告的主要内容包括房地一体宅基地使用权确权登记的范围、期限、收件地点、需要提交的材料和其他相关事项。

（二）地籍调查

1. 依据《地籍调查规程》《北京市农村不动产地籍调查技术指引（试行）》及区级相关工作口径等开展地籍调查，形成满足确权登记需要的房地一体地籍调查成果。各镇可指导各村，通过村民自治方式，推举村集体指界人，明确各村界址标准，组织村民有序开展指界和提交相关材料等工作。在开展地籍调查权属指界时，应在依法依规、尊重历史前提下，以现状为基础，参考《集体土地建设用地使用证》《宅基地登记卡》等历史材料，以本宗、邻宗、村集体达成的一致意见为最终目标，开展指界工作。最终地籍调查界址、界限范围以本宗、邻宗、村集体指界人或权利人签字确认为准。

2. 同一宗宅基地已形成多处院落分开居住的，在地籍调查阶段统一按一宗宅基地开展调查。在村镇两级确认阶段，由权利主体申请，对符合分别办理确权登记情形的，沿用前期地籍调查成果并进一步完善。

3. 宅基地或其地上房屋权利主体与用地批准文件或《集体土地建设用地使用证》证载不一致的，暂由实际房屋权利主体进行宗地指界。

4. 本工作细则印发实施前已形成地籍调查成果，在村镇两级

确认阶段户内成员发生变化，如地籍调查阶段的户代表在村镇两级确认阶段经村镇审核后无指界签章权利，村镇两级确认阶段户内成员对地籍调查成果无异议，沿用已形成地籍调查成果；如地籍调查阶段的户代表在村镇两级确认阶段经村镇审核后有指界签章权利，沿用已形成地籍调查成果。

（三）村镇两级确认

1. 经村镇认定符合宗地分割条件的，由权利主体确认，村、镇审核后，在《顺义区房地一体宅基地确权审核表》中完善相关内容。

2. 农村集体经济组织或村民委员会对每户宅基地使用权人、面积、四至以及地上房屋基本信息等情况核实后进行公示，公示期为 30 天，公示无异议或异议不成立的，村级应在《顺义区房地一体宅基地确权审核表》确认后，报镇政府认定。各镇应对每户的材料进行认定，同时对没有土地权属来源材料的出具是否合法用地意见，对地上房屋没有符合规划或建设材料的出具相关审核意见。

3. 按户取得宅基地使用权，应推举一名户代表，户代表应为本村农村集体经济组织成员，集体经济组织成员由各村根据《中华人民共和国农村集体经济组织法》、村集体经济组织章程和集体决策进行认定。在村镇两级确认阶段，有户代表变更意愿的，由户内成员共同对前期地籍调查成果同意并确认后，可重新推举一名户内成员做为户代表。

4. 村集体应对每户提交的资料进行审核，确保符合按户确权的户内成员均已提交相关资料。

（四）完善门牌信息

公安机关应按照“一宗宅基地一个门牌”的原则编制宅基地门牌号。已编制完成的，不动产登记机构应向公安机关核实门牌调查结果。尚未编制的，完成村镇两级确认后，由农村集体经济组织或村民委员会统一向公安机关申请编制门牌。

（五）不动产登记

不动产登记机构应会同农村集体经济组织或村民委员会共同组织群众以行政村为单位按照本实施细则有关要求申请不动产登记，实现批量受理、集中颁证。登簿前应按照《不动产登记暂行条例实施细则》要求对拟登记事项进行公示，公示期不少于15个工作日。不动产权证书要颁证到户，对于按户取得宅基地使用权的，原则上向每户颁发一本证书。颁发新证时，应一并回收原证书；原证书无法收回的，在登记完成后，将原证书公告作废，避免重复发证。

五、妥善处理疑难问题

（一）“户”及“户内成员”的认定

宅基地使用权应按照“一户一宅”要求，原则上确权登记到“户”。因继承房屋占用宅基地的应确权登记到继承人。“户”原则上应以公安机关户籍登记信息为基础，同时应当符合当地申请宅基地的条件。每宗宅基地原则上应认为只有一户（具备分户

建房条件的除外）。

“户内成员”原则上由户籍登记在同一宗宅基地上的家庭成员组成，一般包括户主、配偶、子女、父母及其衍生人口等，户籍登记在不同宗宅基地上且不具备分户建房条件的，原则上应认定为同一户内成员。户籍不在本村但未丧失本村农村集体经济组织成员身份的家庭成员，原则上应纳入户内成员。情况复杂的应以公安机关户籍登记信息为基础，综合村民身份、户籍关系、土地承包关系、村规民约等情况，结合村民自治方式予以认定。

按户登记的人员，只能作为一宗宅基地的户内成员。

（二）关于分户建房条件的认定

公安户籍户口簿数量不作为宅基地分户的依据，离婚不作为宅基地分户的必要条件，需结合实际情况综合判定。在确定户内成员的基础上，该户主张一宗宅基地上存在两户或多户，或者认为符合分户建房条件的，每户均应符合当时当地宅基地申请资格条件。分户建房条件要按照子女达到法定结婚年龄的时间进行区分，具体如下：

（1）2020年7月31日（不含当日）以前，本户内子女达到法定结婚年龄的，按照原《北京市人民政府关于加强农村村民建房用地管理若干规定》（北京市人民政府令第39号）有关规定，原则上本户内达到法定结婚年龄的子女可确定为一户。分户后按相关政策要求予以确权登记。

（2）2020年7月31日（含当日）《北京市人民政府关于

落实户有所居加强农村宅基地及房屋建设管理的指导意见》（京政发〔2020〕15号）发布后，本户内子女达到法定结婚年龄的，原则上本户内有两个（含）以上子女，父母和一名共同居住的子女确定为一户，其他子女达到法定结婚年龄的可确定为一户。分户后按相关政策要求予以确权登记。

（三）妥善处理“一户多宅”问题

1. 农村村民一户只能拥有一处宅基地。

2. 符合当时当地分户建房条件未分户，但未经批准在本宗宅基地以外另行建房或合法取得本村房屋占用宅基地分开居住的，其新建房屋占用的宅基地符合相关规划，经农村集体经济组织或村民委员会同意并公示无异议或异议不成立的，可按规定补办有关用地建房手续后，依法予以确权登记。其他情形形成“一户多宅”的，原则上只按“户”确权登记一处宅基地使用权。

3. 因婚嫁关系居住在外村，但户籍仍在本村的，夫妻双方只能选择在其中一方拥有宅基地，申请确权登记，并应当提供在另一方不享受按户取得宅基地使用权的证明材料。

4. 对于本农村集体经济组织成员因继承房屋占用宅基地，形成“一户多宅”的，可按权利人确权登记，并在不动产登记簿和证书附记栏注记“本集体经济组织成员合法继承取得”。

（四）依法明确非本农村集体经济组织成员确权登记问题

1. 非本农村集体经济组织成员，已依法颁发《集体土地使用证》的，权利人可申请换发房地一体的不动产权证书，在不动产登记簿及证书附记栏注记“该权利人为非本农民集体经

济组织成员”。

2. 非本农村集体经济组织成员，因易地搬迁、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，在退出原宅基地后，依法按户确定新建房屋占用的宅基地使用权，并办理不动产登记。原宅基地已经登记的，应先办理宅基地使用权注销登记。

3. 非本农村集体经济组织成员（含城镇居民），因继承房屋占用宅基地的，可对继承人按权利人确权登记，在不动产登记簿及证书附记栏注记“该权利人为本农村集体经济组织原成员住宅的合法继承人”。

4. 1999 年《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，经公示无异议或异议不成立的，经农村集体经济组织出具确认材料、镇政府认定的，可对原始取得人员按权利人确权登记。在不动产登记簿及证书附记栏注记“该权利人为非本农村集体经济组织成员”。“国办发〔1999〕39 号”文件印发后，城镇居民违法占用宅基地建造房屋、购买农房的，不予登记。

5. 农村集体经济组织成员进城落户，其原合法取得的宅基地使用权应予确权登记。落户后失去集体经济组织成员身份的，在

不动产登记簿及证书附记栏注记“该权利人为非本农村集体经济组织成员”。

（五）依法依规分类认定宅基地面积标准

1. 2020 年 7 月 31 日（不含当日）《北京市人民政府关于落实户有所居加强农村宅基地及房屋建设管理的指导意见》（京政发〔2020〕15 号）发布以前划定的宅基地面积认定标准：

（1）经认定属于 1982 年 2 月 24 日（不含当日）《北京市人民政府关于贯彻执行国务院一九八二年四号、二十九号文件制止乱占滥用耕地加强土地管理的紧急通知》（京政发〔1982〕23 号）发布以前划定的宅基地，按每户最高不超过 0.4 亩（267 平方米）确定宅基地面积认定标准。宅基地的实测占地面积未达到面积标准的，按照实测占地面积予以确权登记；实测占地面积大于面积标准的，按照 0.4 亩（267 平方米）的认定标准予以确权登记，并在不动产登记簿和证书的附记栏中注明实测占地面积。

（2）经认定属于 1982 年 2 月 24 日（含当日）至 2020 年 7 月 31 日（不含当日）《北京市人民政府关于落实户有所居加强农村宅基地及房屋建设管理的指导意见》（京政发〔2020〕15 号）发布期间划定的宅基地，按每户最高不超过 0.3 亩（200 平方米）确定宅基地面积认定标准。宅基地的实测占地面积未达到面积标准的，按照实测占地面积予以确权登记；实测占地面积大于面积标准的，按照 0.3 亩（200 平方米）的认定标准予以确权登记，并在不动产登记簿和证书的附记栏中注明实测占地面积。

2. 2020 年 7 月 31 日（含当日）《北京市人民政府关于落实户有所居加强农村宅基地及房屋建设管理的指导意见》（京政发〔2020〕15 号）发布以后划定的宅基地面积认定标准：

（1）经镇政府合法审批取得的宅基地（新批宅基地），按批准面积确定宅基地面积，并予以确权登记，但每户宅基地面积标准最高不超过 0.3 亩（200 平方米），其实测占地面积不准超过宅基地面积标准，超出部分不予确权登记。

（2）未履行批准手续建房占用宅基地的，需补办用地、建房审批手续并验收通过后，方可按批准面积确认宅基地面积，并予以确权登记，但每户宅基地面积标准最高不超过 0.3 亩（200 平方米），其实测占地面积不准超过宅基地面积标准，超出部分不予确权登记。

3. 历史上接受转让、赠与房屋占用的宅基地超过当地规定面积标准的，按照转让、赠与行为发生时对宅基地超面积标准的政策规定，予以确权登记。

4. 符合分户建房条件而尚未分户的农村村民，其现有的宅基地没有超过分户建房用地合计面积标准的，依法按照实测占地面积予以确权登记，并在不动产登记簿和证书的附记栏中注明情况；其现有的宅基地超过分户建房用地合计面积标准的，按照合计面积标准予以确权登记，并在不动产登记簿和证书的附记栏中注明相关情况以及实测占地面积。超出部分，可由其继续使用，并按照村庄规划或待转让及房屋继承、赠与时逐步调整。

5. 历史上形成的特殊情形，经分析研判后，可采取“一事一议”方式议定。

（六）妥善处理《集体土地建设用地使用证》证载总面积与实测占地面积不一致问题

由村、镇，根据地籍调查成果，及《集体土地建设用地使用证》、《宅基地登记卡》等权属来源材料，结合实际情况，参考以下情形，对实测占地面积进行确认。

1. 自颁发《集体土地建设用地使用证》至今，宅基地界址未发生变化，属于测量方法造成不一致的，实测占地面积以精度高的测量方法测得面积为准。

2. 宅基地用地批准文件上的四至界线与实地一致，但实地面积与批准面积不一致的，实测占地面积以实地四至界线计算土地面积为准。

3. 自颁发《集体土地建设用地使用证》至2020年7月31日（不含当日）《北京市人民政府关于落实户有所居加强农村宅基地及房屋建设管理的指导意见》（京政发〔2020〕15号）发布以前建房的情形：

（1）属当年丈量错误、人为因素等导致《集体土地建设用地使用证》证载总面积与实地面积不一致的，通过村民自治方式议定并公示无异议或异议不成立，经镇政府审核后，实测占地面积以本次地籍调查指界签章确认的实地面积为准。

（2）经村镇确认，属于非法超占导致实地面积大于《集体

《集体建设用地使用证》证载总面积的，该宗地原则上不予确权登记；如超出部分符合规划经依法处理予以保留的，在补办相关用地手续后，实测占地面积以本次地籍调查指界签章确认的实地面积为准。

4. 2020年7月31日（含当日）《北京市人民政府关于落实户有所居加强农村宅基地及房屋建设管理的指导意见》（京政发〔2020〕15号）发布以后建房的：

（1）已经履行审批手续建房的，实测占地面积由镇政府根据前期审批手续进行确认；

（2）未按照相关规定履行审批手续建房的，由村、镇按当地规定及流程补办相关建房审批、验收手续后确认实测占地面积；

（3）经村、镇确认，属于非法超占导致实测占地面积大于《集体建设用地使用证》证载总面积的，该宗地不予确权登记。

5. 未依法颁发《集体建设用地使用证》或未经批准取得的用地，由村、镇核实历史情况及其他资料，依法依规，结合宅基地日常管理、村民自治等，综合认定。

（七）依规处理宅基地上房屋属于不同权利主体登记问题

同一宗宅基地上房屋属于不同权利主体应区分不同情形进行处理。

1. 因继承、分家析产等原因形成的，若遗嘱或者分家析产协

议、生效法律文书等对宅基地未作明确分割的，按照宅基地使用权共有办理登记。若遗嘱或者分家析产协议、生效法律文书等对宅基地作了明确分割，分割的宅基地经不动产登记机构认定符合不动产单元划定标准，可以按权利人分别办理登记；不符合不动产单元划定标准的，按照宅基地使用权共有办理登记。

2. 符合当时当地分户建房条件未分户，但未经批准已分割原宅基地形成单独院落分开居住生活的，其新建房屋占用的宅基地符合相关规划，家庭内部分家析产无争议，经本农民集体经济组织或村民委员会同意并公示无异议或异议不成立的，按规定补办有关用地建房手续后，依法予以分户确权登记。

3. 因其他原因形成的，符合分户建房条件，当事人同意分割宅基地且分割后符合不动产单元划定标准的，可以分割宅基地后为每户办理登记；不符合不动产单元划定标准的，按照宅基地使用权共有办理登记。

4. 属于存在民事纠纷的，待纠纷解决后予以确权登记。

（八）分类明确房屋符合规划或建设的材料

1. 2020 年 7 月 31 日（不含当日）《北京市人民政府关于落实户有所居加强农村宅基地及房屋建设管理的指导意见》（京政发〔2020〕15 号）发布以前建房的，由村、镇完善《顺义区房地一体宅基地确权审核表》房屋符合规划或建设情况相关内容。

2. 2020 年 7 月 31 日（含当日）《北京市人民政府关于落实户有所居加强农村宅基地及房屋建设管理的指导意见》（京政发

〔2020〕15号）发布以后建房的，需履行审批、验收手续并完善《顺义区房地一体宅基地确权审核表》相关内容；未按照相关规定履行审批手续的，由村、镇按当地规定及流程补办相关建房审批、验收手续后，完善《顺义区房地一体宅基地确权审核表》房屋符合规划或建设情况相关内容。

3. 拟登记的地上房屋应符合房屋结构安全要求，可充分利用已开展的危房改造、抗震节能农宅建设、农房安全隐患排查整治、自建房安全专项整治等专项工作成果对房屋结构安全进行认定。符合结构安全要求的房屋，开展确权登记；对于存在房屋结构安全问题并已纳入整改范围的房屋，整改完成前不得开展登记工作。合法取得的宅基地上建造三层及以上建筑的，需提供在北京市住房和城乡建设委员会备案有资质的房屋安全鉴定机构出具的房屋安全鉴定合格报告。

4. 在合法取得的宅基地上建造三层及三层以上建筑的，已按规定办理用地、规划及房屋建设审批手续的，按照批准文件记载的内容予以确权登记；无法提供建设手续的，可以按照本实施细则有关要求先行办理宅基地使用权确权登记。

（九）没有土地权属来源材料的宅基地处理原则

1. 未依法颁发《集体土地建设用地使用证》或未经依法审批，现状为住宅的用地，不存在违反本实施细则中政策的行为且为符合镇域规划及村庄规划的建设用地，方可由村、镇在本次专项工作中确认为宅基地。不符合镇域规划及村庄规划的，不能在本次

专项工作中按宅基地开展确权登记相关工作。

2. 村、镇应充分调查该宗地土地来源、人员情况、建房情况、历史情况和使用现状，按照最早建房占地时间，分析研判该宗地及其地上房屋权利主体是否符合当时当地宅基地用地申请条件。不符合当时当地宅基地用地申请条件的，不能在本次专项工作中按宅基地开展确权登记相关工作。

3. 对于符合相关政策规定，村、镇核实确认为宅基地的，由该宗地及其地上房屋权利主体提供相关证明材料，村级审查后填写《房屋土地权属来源情况核实证明》，加盖村经济合作社公章，村级公示 30 天无异议或异议不成立的，经镇政府审核后加盖公章确认。《房屋土地权属来源情况核实证明》公示可与村镇两级确认阶段公示合并开展。

六、不动产登记规则

（一）总体原则

1. 宅基地上房屋应当与其所依付的宅基地一并登记，保持权利主体一致。

2. 依法取得宅基地使用权，可单独申请宅基地使用权登记。依法利用宅基地建造住房及其附属设施的，可以申请宅基地使用权及房屋所有权登记。已依法颁发宅基地《集体建设用地使用证》，并利用宅基地建造住房及其附属设施，宅基地上房屋未登记，当事人单独申请宅基地上房屋登记的，根据房地一体原则，应当按照房地一体要求开展地籍调查，申请换发房地一体不动产

权证书。

3. 已依法颁发宅基地《集体建设用地使用证》，证载信息发生变化的，应申请换发房地一体不动产权证书。

（二）申请主体

1. 宅基地使用权登记原则上按户申请，每户应由一名家庭成员代表本户申请办理不动产登记，该名家庭成员代表原则上应为农村集体经济组织成员，可以是户主、用地批准文件等权属来源材料记载的权利人或经全体家庭成员同意的其他家庭成员。

2. 因依法继承等原因自然人取得房屋所有权，继而占用宅基地，取得宅基地使用权的，由权利人进行申请。权利人无法到场的，可以委托他人代为申请不动产登记。

（三）申请材料

申请人应当根据不同情况，提交下列材料：

1. 不动产登记申请书；
2. 申请人身份证明。

（1）按户取得宅基地使用权的，应同时提交户口簿、依法具有宅基地使用权及房屋所有权的全部家庭成员的身份证明；由家庭代表申请登记的，还应提交全部家庭成员共同推选其申请登记的材料。

（2）因《集体建设用地使用证》《宅基地登记卡》、身份证、户口簿等姓名存在同音不同字的，由村集体出具同音不同字证明。

(3) 申请人与《集体土地建设用地使用证》证载土地使用者非同一人且户口簿、出生医学证明、结婚证等材料无法证明亲属关系的，还需公安机关出具的亲属关系证明。

(4) 本宗宅基地户消亡的，提交村、镇出具《户灭失证明》等相关材料。

3. 权属来源材料：

(1) 依法颁发的《集体土地建设用地使用证》及村、镇、不动产登记机构留存的《宅基地登记卡》。《集体土地建设用地使用证》丢失的，由户内成员共同出具《集体土地建设用地使用证》遗失声明。《集体土地建设用地使用证》证载“土地使用者”已过世的，提交死亡证明或户口已注销的证明等材料。

(2) 人民法院关于宅基地使用权及房屋所有权归属的生效法律文书，仲裁机构关于宅基地使用权及房屋所有权归属的仲裁书，人民政府关于宅基地权属纠纷的处理决定书等

(3) 经有批准权的人民政府批准用地的，需有批准权的人民政府批准用地的文件。

(4) 因继承房屋占用宅基地的，需继承公证书、生效法律文书等可以确认继承权的材料。委托办理的，需按照《不动产登记暂行条例实施细则》有关要求提供委托书。

(5) 因分家析产取得宅基地使用权及房屋所有权的，需分家析产的协议或者材料。

(6) 经宅基地所有权人同意，农村集体经济组织内部互换

房屋取得宅基地使用权及房屋所有权的，需集体经济组织内部互换房屋的协议。

（7）经宅基地所有权人同意，符合宅基地申请条件的农村集体经济组织成员购买本农村集体经济组织成员的房屋，取得宅基地使用权及房屋所有权的，需买卖合同。

（8）经宅基地所有权人同意，符合宅基地申请条件的农村集体经济组织成员接受本农村集体经济组织成员赠与的房屋，取得宅基地使用权及房屋所有权的，需赠与协议。

（9）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，提交有批准权的人民政府收回原宅基地使用权的生效决定或村集体、镇政府出具的证明文件，以及新宅基地使用权批准文件。

经农村集体经济组织或村民委员会核实、镇政府认定的每户宅基地使用权和房屋所有权情况的材料，及镇政府对无土地权属来源材料出具的审核意见、房屋符合规划或建设的相关材料，应一并作为权属来源材料。

4. 地籍调查成果。

5. 公安部门出具的或经公安部门核实确认的宅基地院门牌材料，提交的户口簿住址与宅基地坐落经核实确属一致的不用提交。

6. 法律、行政法规以及《不动产登记暂行条例实施细则》等规定的其他材料。

（四）审核要点

1. 是否有合法的土地权属来源材料；建房时未取得宅基地用地批准文件的，是否已经村级核实和镇政府认定，并取得镇政府出具的合法用地意见。

2. 不动产登记申请书、权属来源材料等记载的主体等内容是否一致。

3. 房屋等建筑物、构筑物是否符合规划或建设的相关要求；建房时未取得建房批复的，是否已经村级核实和镇政府认定，并取得镇政府出具的同意意见。

4. 是否属于“一户多宅”。属于“一户多宅”的，形成“一户多宅”的原因是否属于可登记情形。

5. 地籍调查成果资料是否齐全、规范，地籍调查表记载的权利人、权利类型及其性质等是否准确，宗地图和房屋平面图、界址坐标、面积等是否符合要求。

6. 是否已按规定进行不动产首次登记公示。

7. 原证无法收回的，登记完成后将原证公告作废。

（五）注记及其他要求

1. 结合宅基地使用权特点，应将以下特殊情形在不动产登记簿及证书附记栏中注记：权利人为非本农村集体经济组织成员的；不动产权利为依法继承取得的；不动产为受国家保护的不可移动文物的；依据生效法律文书办理的；以及其他需要注记的不不动产权利限制或提示事项。

2. 宅基地面积认定标准注记为“标准面积”，并在不动产登记簿及不动产权证书“面积”栏，按“共有宗地面积”记载。经村、镇审核确认的宅基地宗地面积注记为“实测占地面积”。

3. 按户确权登记的，户代表记载于不动产权证“权利人”栏；户代表及其他户内成员记载于不动产权证“权利其他状况”栏。

七、不予确权登记情形

（一）空闲或房屋坍塌、拆除两年以上未恢复使用的宅基地；

（二）已经登记的宅基地使用权消灭的；

（三）除可登记“一户多宅”情形之外的，一户村民拥有一宗以上的宅基地；

（四）因征地、生态移民、土地综合整治、易地扶贫等原因已享受过拆（搬）迁安置政策，应按规定拆除旧房而未拆除的宅基地及地上房屋；

（五）国办发〔1999〕39号施行之后，城镇居民购买宅基地地上房屋，未取得宅基地使用权的；

（六）存在尚未解决的权属争议的；

（七）法律、行政法规规定的其他情形。

八、工作要求

（一）加强组织领导，确保工作成效

区级各成员单位要依职责做好指导和监督工作，各镇要切实加强组织领导，落实“镇级主责、村级主体”责任，因地制宜创新工作方式方法，充分发挥基层群众性自治组织作用，积极调动

工作积极性，形成村、镇、区三级工作合力。工作中要注重督查督导，跟踪政策执行情况，切实保障农民合法权益。

（二）强化政策研究，精准施策落地

各镇要坚持“规划引领、保障民生、尊重历史、依法依规”原则，结合实际制定镇级确权实施细则，不等不靠、主动化解宅基地及其地上房屋历史遗留问题，有效推动工作落地。

（三）恪守政策底线，依法办理登记

严禁通过不动产登记将违法用地或违法建设合法化。对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；对纳入农村乱占耕地建房住宅类房屋专项整治问题台账的房屋及用地，农业农村和规划自然资源部门要做好问题处置与登记工作衔接，对问题处置完成并符合登记条件的，依法办理不动产登记。

（四）做好政策宣传，维护社会稳定

各镇要积极采取多种方式扩大政策宣传范围，确保政策宣传到村到户，提高政策知晓度。积极回应群众关切的问题，耐心做好反馈解释工作。争取群众对政策的理解与支持，维护农村社会稳定，使广大群众充分认识宅基地确权登记对保障农民重要财产权益的重大意义。

本工作细则仅适用于现阶段以“总调查、总登记”模式开展的房地一体宅基地地籍调查和确权登记工作，自印发之日起实施，在专项工作结束后自动失效。各镇人民政府应积极落实“镇

级主责”及宅基地审批职责，细化完善相关内容，持续推进房地一体宅基地确权登记工作。

在本专项工作之后，各镇在后续农村宅基地管理工作中，应当按照《中华人民共和国土地管理法》及现行农村宅基地及房屋建设管理有关规定执行，对村民申请宅基地及建房的，依法依规办理审批手续，严格界定申请人身份，严把用地面积。

附件：

1. 房屋土地权属来源情况核实证明
2. 顺义区房地一体宅基地地籍调查和确权公示表
3. 顺义区房地一体宅基地确权审核表
4. 《集体建设用地使用证》遗失声明
5. 户灭失证明
6. 土地使用者同音不同字证明
7. 户代表推举书
8. 在户籍地不作为户内成员享受宅基地使用权的证明

附件 1 的附件 1

房屋土地权属来源情况核实证明

编号：_____ [1]

位于_____ [2] 的宅基地一处，宗地号为_____，
系____年____月，经当时_____ [3] 同意，由_____ [4] 建房，建房____
间，用地面积_____ [5] 平方米。

该宗地上房屋自建房之后 ☐ 未经翻建 ☐ 已于_____ 年由_____ 翻建。现
房屋占地面积为_____ 平方米，房屋建筑面积为_____ 平方米，该宗地占
地面积为_____ [6] 平方米。

该宗地土地及其地上房屋权利主体为： [7]

☐ 家庭户，户代表：姓名_____，身份证号：_____

户内其他成员：姓名_____，身份证号：_____

姓名_____，身份证号：_____

姓名_____，身份证号：_____

姓名_____，身份证号：_____

姓名_____，身份证号：_____

☐ 权利人，姓名_____，身份证号：_____

该宗地土地及其地上房屋权利主体 ☐ 户代表_____ ☐ 权利人_____ 与原
批准人关系为_____ [8]。

该宗地符合镇域规划、村庄规划，不存在违法占地、违法建设、乱占耕地建
房等其他违法情况。

特此证明。

_____村经济合作社（公章）

负责人（签章）：

年 月 日

上述情况属实。

_____镇人民政府（公章）

负责人（签章）：

年 月 日

填写说明：

[1]编号按村级盖章时间+宗地号填写，比如：20250701-XXXXXXX

[2]坐落，具体到门牌号，没有正式门牌号的，填写预编门牌号

[3]XX 人民公社、XX 乡，XX 大队、XX 村等

[4]批准由谁建房占地，填写原户主或权利人

[5]根据最早建房占地确定

[6]实际占地面积填写地籍调查经四邻指界后测量的宗地面积

[7]由家庭户实际使用的，填写户代表及户内成员信息，根据区级工作方案实施细则不符合户的认定标准的，填写权利人信息（可以为多人）

[8]填写实际关系，可以为本人

附件 1 的附件 2

顺义区房地一体宅基地地籍调查和确权公示表

公示日期: 年 月 日至 年 月 日

单位：平方米

序号	宗地号	坐落 (门牌号)	权利主体情况				本宗宅基地内 宗地分割数	宅基地自然状况及权属状况						房屋自然状况及权属状况						是否符合规划	备注	
			户代表/ 权利人	户内 成员	户籍 情况	是否集体经 济组织成员		四至范 围	原始取 得时间	原始取 得方式	标准 面积	实测占 地面积	权属 来源	房屋幢号 (户号)	实测建 筑面积	竣工 时间	层 数	房屋所 有权人	安全 情况			
								详见示 意图							10001							
																20001						
								详见示 意图							10001							
																20001						

本次公示期为 30 天，包含地籍调查结果公示 7 天、无房屋规划建设手续公示 15 天、无权属来源材料公示 30 天以及村镇两级确认结果公示 30 天，如权利人或利害关系人在公示期间有异议的，请于 年 月 日前到本村村委会提出书面意见，同时提交相关证明材料。（电话： ），逾期没有提出异议的，视为无异议。以公示信息为准。

村经济合作社（盖章）

年 月 日

顺义区房地一体宅基地确权审核表

宅基地情况						
基本信息	宗地号			坐落		
	宗地四至	东至：			南至：	
		西至：			北至：	
	原始取得时间		原始取得方式	☐ 祖遗产 ☐ 批准拨用 ☐ 户消亡继承 ☐ 生效法律文书 ☐ 分家析产 ☐ 经济组织内部互换 ☐ 经济组织内部买卖房屋 ☐ 经济组织内部赠与房屋 ☐ 其他		
	批准面积				实测占地面积	
	原始取得时是否符合当时的规划		☐ 是 ☐ 否			
权属来源材料	☐ 《集体建设用地使用证》，证号：_____，土地使用者_____					
	☐ 《房屋土地权属来源情况核实证明》，编号：_____					
	☐ 有批准权的人民政府批准用地的文件					
	☐ 继承房屋占用宅基地，继承公证书、生效法律文书等可以确认继承权的材料					
	☐ 人民法院关于宅基地使用权及房屋所有权归属的生效法律文书，仲裁机构关于宅基地使用权及房屋所有权归属的仲裁书，人民政府关于宅基地权属纠纷的处理决定书等					
	☐ 分家析产的协议或者材料					
	☐ 经宅基地所有权人同意，集体经济组织内部互换房屋的协议					
	☐ 经宅基地所有权人同意，符合宅基地申请条件的农村集体经济组织成员购买本农村集体经济组织成员的房屋的买卖合同					
	☐ 经宅基地所有权人同意，符合宅基地申请条件的农村集体经济组织成员接受本农村集体经济组织成员赠与的房屋的赠与协议。					
	☐ 其他					
宅基地权利主体情况	☐ 户代表 ☐ 权利人			联系电话		
	共有情况	☐ 家庭户单独所有 ☐ 权利主体共同共有 ☐ 权利人单独所有				
	姓名	与户代表关系 (权利人划/)	户籍地址	身份证号	是否本集体经济组织成员	备注

房屋情况							
房屋现状及权利主体	房屋幢号	总层数	竣工时间	占地面积	建筑面积	所有权情况	备注
房屋符合规划或建设情况	☐ 自颁发《集体土地建设用地使用证》至今，未进行建房情形的； ☐ 2020年7月31日（不含当日）《北京市人民政府关于落实户有所居加强农村宅基地及房屋建设管理的指导意见》（京政发〔2020〕15号）发布以前建房的； ☐ 2020年7月31日（含当日）《北京市人民政府关于落实户有所居加强农村宅基地及房屋建设管理的指导意见》（京政发〔2020〕15号）发布以后，经审批建房并验收的； ☐ 2020年7月31日（含当日）《北京市人民政府关于落实户有所居加强农村宅基地及房屋建设管理的指导意见》（京政发〔2020〕15号）发布以后，未按照相关规定履行审批手续的，由村、镇按当地规定及流程补办相关建房审批、验收手续。						
	☐ 幢号_____的房屋，由户内成员或权利人承诺不存在安全问题（2层及以下） ☐ 幢号_____的房屋，由房屋安全鉴定机构出具的房屋安全鉴定合格报告证明不存在安全问题（3层及以上）						
	☐ 幢号_____的房屋在危房改造、抗震节能农宅建设、农房安全隐患排查整治、自建房安全专项整治等专项工作成果中未认定存在房屋结构安全问题。						
	☐ 幢号_____的房屋在危房改造、抗震节能农宅建设、农房安全隐患排查整治、自建房安全专项整治等专项工作成果中认定存在房屋结构安全问题，已纳入整改范围并整改完成。						

	宗地四至	东至：			南至：		
		西至：			北至：		
	宗地分割时间		批准面积			实测占地面积	
	取得时是否符合当时的规划		☐ 是 ☐ 否				
宅基地权利主体情况	☐ 户代表 ☐ 权利人			联系电话			
	共有情况	☐ 家庭户单独所有 ☐ 权利主体共同共有 ☐ 权利人单独所有					
	姓名	与户代表关系 (权利人划/)	户籍地址		身份证号	是否本集体经济组织成员	备注
房屋现状及权利主体	房屋幢号	总层数	竣工时间	占地面积	建筑面积	所有权情况	备注

宗地示意图										
分割后宅基地及地上房屋情况（之二）										
宅基地基本信息	宗地号				坐落					
	宗地四至	东至：				南至：				
		西至：				北至：				
	宗地分割时间		批准面积				实测占地面积			
	取得时是否符合当时的规划		☐ 是 ☐ 否							
宅基地权利主体情况	☐ 户代表 ☐ 权利人				联系电话					
	共有情况	☐ 家庭户单独所有 ☐ 权利主体共同共有 ☐ 权利人单独所有								
	姓名	与户代表关系 (权利人划/)	户籍地址			身份证号	是否本集体经济组织成员		备注	

房屋现状及权利主体	房屋幢号	总层数	竣工时间	占地面积	建筑面积	所有权情况	备注
宗地示意图							
权利主体确认及村镇审核情况							
权利主体确认意见	同意上述内容，无异议。全体户内成员承诺，未享受保障性住房。 ☐房屋属最高2层及以下情形，全体户内成员/权利人承诺上述房屋不存在安全问题，如因房屋安全引发的各类问题由本户内成员/权利人自行负责。 ☐房屋属3层及以上情形，已按相关规定办理用地、规划及房屋建设审批手续，有房屋安全鉴定机构出具的房屋安全鉴定合格报告 全体户内成员/权利人（签字按手印）： 日期： 年 月 日						

村集体审核意见	提交的户口簿住址与宅基地坐落经核实确属一致，符合相关规划或建设要求，权属清楚、界址清晰、面积准确，本宗、四邻、村集体指界签章无争议。 经本村 年 月 日，第 次社员（/代表）大会/村民（/代表）大会议定，公示无异议或异议不成立。 _____村经济合作社（公章） 负责人（签章）： 日期： 年 月 日
镇政府审核意见	该宗宅基地用地合法，房屋符合相关规划或建设要求，同意确权。 _____镇人民政府（加盖公章） 负责人（签章）： 日期： 年 月 日

附件 1 的附件 4

《集体建设用地使用证》遗失声明

_____ [1] 宅院所对应《集体建设用地使用证》（_____） [2] 原件因户自身原因，不慎遗失，并申请公告作废。

特此声明。

全体户内成员签字按手印：

年 月 日

填写说明：

[1] 填写身份证上完整地址

[2] 括号内填写红本证号，如不知道则注明：“对应《宅基地登记卡》编号为 XXXX”

附件 1 的附件 5

户灭失证明

兹有_____ [1] 宅院，所对应《集体建设用地使用证》证号为_____ [2]。经核实，该宅基地户已灭失。

该宅基地上房屋_____ [3]

特此证明。

_____村经济合作社（公章）

年 月 日

_____镇人民政府（公章）

年 月 日

填写说明：

[1]填写身份证上完整地址

[2]填写红本证号，如未发证注明：“该宅基地未颁发《集体建设用地使用证》”，如不知道证号则注明：“对应《宅基地登记卡》编号为 XXXX”

[3]填写“由 XXX（姓名），XXXXX（身份证号）继承”，如尚未明确继承人则填写“尚未明确继承人”

附件 1 的附件 6

土地使用者同音不同字证明

兹有本村村民_____ [1]，身份证号_____ [2]，其居住宅院对应《集体建设用地使用证》证号为_____ [3]，当时登记信息时，土地使用者栏误写为_____ [4]。经核实，上述_____ 与_____ [5]，实属为同一人。

《集体建设用地使用证》_____ [6]，当时登记信息时，地址栏为_____ [7]，实为_____ [8]。

特此证明。

_____村经济合作社（公章）

年 月 日

填写说明：

- [1]填写身份证姓名
- [2]填写身份证号
- [3]填写红本证号,没有红本或不知道证号,注明“《宅基地登记卡》编号为 XXXXXX”
- [4]填写红本土地使用者栏姓名
- [5]先填写身份证姓名，再填写红本土地使用者栏姓名
- [6]填写红本证号,没有红本或不知道证号,注明“《宅基地登记卡》编号为 XXXXXX”
- [7]填写红本地址栏内容
- [8]填写身份证完整地址

备注：第[6]、[7]、[8]用于说明红本地址与身份证地址一致，可根据实际情况使用。

附件 1 的附件 7

户代表推举书

<村镇两级确认阶段>

经全体家庭成员协商一致，推选_____ [1]；身份证号： _____
_____ [2] 为 _____ [3] 宅基地的户家庭代表人。代表本户所有成员办理房地一体的宅基地地籍调查和确权登记过程中的指界、各类签字、提出（撤回）不动产登记申请、办理相关不动产登记手续、接受询问、领取不动产权属证书（或登记证明）或其他办理结果。户家庭代表人在其权限范围内依法所作的一切行为，接受询问的行为及签署的一切文件，户内成员均予以承认。

全体户内成员一致同意，在户代表变更后，本宗宅基地直接沿用前期地籍调查成果。

全体户内成员（含户代表）签字按手印：

日期： 年 月 日

填写说明：

[1] 填写户代表姓名

[2] 填写户代表身份证号

[3] 宅基地详细地址，填写至门牌号

附件 1 的附件 8

**在户籍地
不作为户内成员享受宅基地使用权的证明**

兹有_____ [1]，身份证号_____ [2]，属本村户籍人口。经当事人申请，其选择在_____ [3]村做为户内成员，放弃在本村做为户内成员，不在本村做为户内成员享受宅基地使用权。
特此证明。

当事人意见：

同意。

当事人签字按手印：

村集体意见：

同意。

_____村经济合作社（公章）
年 月 日

填写说明：

[1] 身份证姓名

[2] 身份证号

[3] 村经济合作社全称，与公章一致