

附件 2

关于《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）》 的起草说明

开展房地一体宅基地使用权确权登记是党中央部署的一项重要任务。按照国家关于农村宅基地、集体建设用地确权登记的系列部署及要求，为稳步推进我区房地一体宅基地确权登记工作，北京市规划和自然资源委员会顺义分局和北京市顺义区农业农村局共同起草了《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）》（以下简称“实施细则”），现作如下说明：

一、起草背景

宅基地确权登记颁证是深化农村土地制度改革，全面推进乡村振兴的重要基础，是维护农民权益、促进农村社会和谐稳定的现实需要。党的十八大以来，党中央、国务院始终高度重视，历年中央 1 号文件对宅基地确权登记工作均有明确要求，国家先后印发系列文件进行部署安排，要求加快推进。我区历史情况较为复杂。1992 年开展了农村宅基地有偿使用确权登记，颁发了《集体土地建设用地使用证》，涵盖了原顺义县 90%以上农户。但因当年丈量、收费使用及后续建房等影响，红本与实际现状不一致

情况较多，且存在 1992 年未确权宅基地缺少权属来源材料的情况。为妥善处理历史遗留问题，规范和指导各镇开展宅基地确权登记工作，北京市规划和自然资源委员会顺义分局和北京市顺义区农业农村局在市级指导意见基础上，结合实际起草了实施细则。

二、起草过程

按规范性文件印发要求，多次组织研讨座谈，深入开展调研，系统开展重点问题研究，支撑文件起草工作。并广泛征求了区住房城乡建设委、区委政法委、区委网信办、区委宣传部、区信访办、区财政局、区应急管理局、市公安局顺义分局、区司法局、区档案馆、区经管站、区城市管理指挥中心、区融媒体中心、各镇人民政府意见，在此基础上，形成了实施细则。

三、主要内容

实施细则包括八个部分。

（一）指导思想

介绍了本《实施细则》的指导思想。

（二）工作目标

明确了依法依规开展不动产登记，基本实现“应登尽登”、颁证到户的工作目标。

（三）工作原则

提出了坚持“尊重历史，兼顾现实”、坚持“公平公正、公开透明”、坚持“依法依规，实事求是”三个工作原则。

（四）工作程序

包括发布通告、地籍调查、村镇两级确认、不动产登记等四个环节。明确了村级公示的内容和时间，以及各镇要对没有土地权属来源材料和没有符合规划或建设材料的出具意见。明确了地籍调查工作口径，及在村镇两级确认阶段与地籍调查之间工作衔接内容。

（五）妥善处理疑难问题

为化解历史宅基地管理和登记遗留问题明确了指导性政策，是本实施细则核心部分，包括九条内容。

一是“户”及“户内成员”的认定原则。

二是关于分户建房条件的认定原则。明确了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。为妥善处理历史问题，明确了对分户建房条件按照子女达到法定结婚年龄的时间进行具体区分的原则。

三是妥善处理“一户多宅”问题。明确了原则上应“一户一宅”，但符合当地分户建房条件未分户存在“一户多宅”和本集体经济组织成员因继承房屋占用宅基地形成“一户多宅”等可以进行确权的情形。

四是依法确定非本农村集体经济组织成员可以确权登记的5种情形，包括已依法颁发《集体土地建设用地使用证》的，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，因继承房屋占用宅基地的，国办发〔1999〕39号印发前城镇居民在农村合法取得宅基地的，以及原集体经济组织成员进城落户的。

五是依法依规分类认定宅基地面积标准。通过该条合理解决超标准面积问题。根据北京市及我区1992年确权时对标准面积的规定，基本原则为1982年以前划定的宅基地，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；对于1982年以后划定的宅基地，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。

六是妥善处理《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。根据相关法律法规及部门规章，结合实际情况，明确了界址未变化以实测占地为准的情形、对于《集体土地建设用地使用证》证载错误可以更正的情形以及确属超出《集体土地建设用地使用证》证载行为不予确权登记的情形。

七是依规处理宅基地上房屋属于不同权利主体登记问题。规定了应区分不同情形进行处理，对于符合分割宅基地条件的可以分宗办理。

八是分类明确房屋符合规划或建设的材料。按时间划分，明确了房屋符合规划或建设所需要的材料。明确了房屋结构安全问题应充分利用前期开展的各项房屋安全整治工作成果，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确权登记工作。

九是没有土地权属来源材料的宅基地处理原则。对于 1992 年未确权的宅基地，明确了应符合镇域规划及村庄规划，按是否符合当时当地宅基地用地申请条件进行认定的原则。

（六）不动产登记规则

该部分为宅基地使用权及房屋所有权登记规则。主要包括申请登记的权利类型和登记类型、申请主体、申请材料、审核要点、注记要求。这里要说明的是可以单独对宅基地使用权申请首次登记，也可以对宅基地使用权和房屋所有权申请首次登记。“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”“因继承等原因自然人取得宅基地使用权和房屋所有权的，由权利人进行申请”。

（七）不予确权登记情形

明确了不予确权登记的七种情形。

（八）工作要求

提出要加强组织领导，确保工作成效；强化政策研究，精准施策落地；恪守政策底线，依法办理登记；做好政策宣传，维护社会稳定。

正文结尾部分明确了本实施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。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

《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。

四、创新特点

在市级指导意见的基础上，细化了户及户内成员认定标准、分户认定标准等具体内容。

五、工作范围

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。

六、新旧政策差异

本实施细则为在顺义区房地一体专项工作中初次制定。