附件2：

关于对《北京市怀柔区房地一体宅基地确权登记工作实施细则（征求意见稿）》

的起草说明

开展房地一体宅基地确权登记是党中央部署的一项重要任务。按照国家、北京市政府关于农村宅基地确权登记的系列部署及要求，为稳步推进怀柔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怀柔分局和北京市怀柔区农业农村局共同起草了《北京市怀柔区房地一体宅基地确权登记工作实施细则（征求意见稿）》（以下简称“区实施细则”），现作如下说明：

一、起草背景

为贯彻落实好历年中央一号文件对宅基地确权登记工作精神，加快推进怀柔区房地一体宅基地确权登记工作，根据中央农村工作领导小组办公室 农业农村部《关于进一步加强农村宅基地管理的通知》（中农发〔2019〕11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）等文件规定，按照《北京市房地一体宅基地确权登记工作指导意见》和关于印发《北京市怀柔区房地一体的宅基地、集体建设用地地籍调查和确权登记工作方案》的通知（区确权登记办发〔2023〕1号）等文件要求，为妥善解决历史遗留问题，规范和指导宅基地确权登记工作，北京市规划和自然资源委员会怀柔分局和北京市怀柔区农业农村局结合实际起草了区实施细则。

二、起草过程

多次组织研讨座谈，深入开展调研，系统开展重点问题研究，形成初稿，广泛征求了区农业农村局、区住房城乡建设委、区财政局、公安分局、区委政法委、区信访办、区档案馆、区委宣传部、区城指中心、区经管站以及各镇乡、街道等单位（部门）意见。根据反馈意见修改完善后，形成了区实施细则。

三、主要内容

区实施细则按照内容和程序共分为总则、发布通告、地籍调查、村镇（乡、街道）两级确认、完善门牌信息、不动产登记、其他规定、附则八个部分。

（一）总则

介绍了本《实施细则》的制定依据、适用范围、确权登记的基本原则以及工作方式和总体程序。

（二）发布通告

包括通告发布主体、内容、发布范围和发布方式。

（三）地籍调查

主要内容包括本次需形成满足确权登记需要的房地一体地籍调查成果，采用“总登记、总调查”模式，政府统一委托测绘机构获取地籍调查资料。规范了宗地及定着物单元的划分原则，明确了权利人设立的形式及要求。

（四）村镇（乡、街道）两级确认

明确了村镇（乡、街道）两级确认的内容和形式：一是明确了农村集体经济组织成员认定的主体；二是在市级指导意见基础上细化了宅基地户及家庭成员的认定方法；三是依法可以确定非农村集体经济组织成员合法取得宅基地使用权的4 种情形；四是结合实际明确了“一户多宅”的处理方式；五是规范了宅基地上房屋属于不同权利人的登记问题；六是明确了无房屋规划或建设材料的补办要求、房屋结构安全的认定方式；七是分阶段分情况明确宅基地面积认定方式，以1982年2月24日、2021年4月13日为时间节点，明确了面积认定标准、补办要求、符合分户情况的处理形式;八是针对因易地搬迁、地质灾害防治、新农村建设等政府统一规划建设使用的宅基地如何确权进行了说明。

（五）完善门牌信息

针对门牌信息不全或未编制问题，明确了“一宗宅基地一个门牌”的原则；对于尚未编制的，完成村镇（乡、街道）两级确认后，由村级统一向公安机关申请编制门牌。

（六）不动产登记

该部分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。登记程序包括申请、受理、审核、公示、登簿发证五个步骤。

（七）其他规定

主要对分家析产情形、原土地权利人姓名登记有误情形、不予（或暂缓）确权登记的情形等进行了明确。

（八）附则

该部分明确了本细则自印发之日起实施，有效期与《北京市房地一体宅基地确权登记工作指导意见》保持一致。