通州区房地一体的

宅基地确权登记工作要点（试行）

为全面贯彻落实国家和本市相关政策要求，稳慎推进通州区房地一体的宅基地确权登记，满足农村群众登记发证需求，依法维护宅基地权利人合法权益，根据《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，以及国家、北京市和本区关于宅基地管理和确权登记相关文件规定，结合实际，特制定本工作要点。

一、工作目标

对已完成房地一体宅基地地籍总调查且符合确权登记条件的宅基地及地上房屋开展不动产登记，基本实现“应登尽登”。

二、工作原则

（一）依法依规，实事求是

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》等相关规定，结合房地一体的宅基地地籍调查成果，依法依规地开展确权登记。尊重历史、守住底线，不对小产权房、农村乱占耕地建房等农村违法用地违法建设进行确权。

1. 尊重历史，兼顾现实

对于历史上形成的宅基地，应尊重历史事实，根据各历史阶段的宅基地管理政策细化确权标准，妥善化解历史遗留问题。在确权登记过程中，应立足实际，充分考虑现实情况，确保宅基地及其地上房屋的权利人合法权益得到保障。

（三）不变不换，依申请登记

按照“不变不换”原则，之前依法颁发的宅基地证继续有效。不动产权利未发生变更、转移的，不动产登记机构不得强制要求不动产权利人更换不动产权属证书，对于宅基地已登记、农房没有登记，权利人有换发不动产权证意愿的，可向登记机构申请办理不动产登记。

三、职责分工

全区按照“区级主导、乡镇主责、村级主体”的方式开展房地一体的宅基地确权登记工作。

市规划自然资源委通州分局负责收集土地类行政处罚决定、农村非住宅类乱占耕地建房摸排工作台账等数据；根据不动产登记相关规定，依法依规为村民办理不动产登记，发放不动产权证书。

区农业农村局负责提供农村住宅类乱占耕地建房摸排工作台账；梳理宅基地面积管理认定、“一户多宅”处理，宅基地权利主体资格认定、集体经济组织成员认定等相关政策；指导乡镇、村做好用地面积标准、宅基地权利主体等认定工作；指导乡镇政府做好矛盾纠纷调处工作。

区住房城乡建设委负责提供农村尚未完成房屋结构安全问题整改的清单、享受保障性住房的村民名单等数据。

区公安分局负责提供村民户籍、已编制的宅基地门牌信息，对尚未编制门牌的宅基地，依据乡镇出具的审核意见编制门牌。

乡镇政府负责在相关职能部门的指导下，对村民委员会统一出具的证明中关于权利主体、用地范围、房屋建筑规模、房屋安全等进行审核和确认；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。

村集体经济组织或村民委员会负责在乡镇政府指导下对宅基地权属纠纷进行调处；组织村民向登记部门统一提交登记申请；统一领取、发放不动产权证书；维持本村工作秩序，做好宣传解释工作。

四、工作程序

（一）发布通告

通告应以不动产登记机构名义发布，通告的内容、发布范围以及发布方式需经区人民政府批准。通告应在乡镇、村张贴，并在首都之窗、区政府网站发布。

（二）村、乡两级确认

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，公示期满无异议或异议不成立的，村级应出具确认材料，报乡镇政府认定。乡镇政府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（意见模板见附件1）。若公示期内有异议，当事人应该在公示期内以书面形式向村经济组织或村民委员会提出异议，并提供有关证据材料，村经济组织或村民委员会应当自接到异议之日起5个工作日内组织复查，经复查发现调查结果确有错误的应及时修正并报乡镇政府审核，修正结果再次公示30日，直至无异议为止；经复查发现异议不成立的，出具复查结果送达当事人。

（三）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、乡两级确认后，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。

（四）不动产登记

1.申请。对符合登记条件的宅基地，由地籍总调查阶段推选的村级委托代理人统一组织户代表（家庭户的代表）或权利人填写申请书、询问笔录，提出申请，并由村级委托代理人以村为单位向不动产登记中心提交上述申请材料（申请书、询问笔录见附件2、附件3）。

**申请登记的主体**：宅基地使用权及房屋所有权登记原则上按户申请，由户代表申请办理不动产登记，登记时户代表记载于不动产权证“权利人”栏，其他户成员记载于不动产权证“权利其他状况”栏，户代表与其他户成员权利、义务一致。因继承房屋以及人民法院、仲裁委员会生效法律文书等取得房屋所有权的，按照“房地一体”的原则，可由当事人单方申请。

2.受理。通州区不动产登记中心采取“批量受理、集中办证”的方式，按照不动产登记的相关规定受理申请，并出具受理凭证。

3.审核。通州区不动产登记中心受理申请人的申请后，根据申请登记事项，按照有关法律、行政法规对申请事项及申请材料做进一步审查，并决定是否予以登记。

4.公告。按照《北京市不动产登记工作规范》要求，对拟登记的不动产登记事项在北京市规划和自然资源委员会官网上进行公告，公告期不少于15 个工作日。

5.登簿颁证。公告期满无异议或者异议不成立的，通州区不动产登记中心将宅基地登记事项记载于不动产登记簿，并制作不动产权证书。按照镇、村工作安排，向村级代理人统一颁发不动产权证书，村级代理人颁证到户，做好不动产权证书发放领取记录。新证丢失或损坏的，按照《北京市不动产登记规范》办理补换证登记。

6.归档。登记事项登簿后，通州区不动产登记中心应整理登记资料，将纸质资料数字化，并按照《北京市不动产登记规范》管理纸质、电子档案。

五、相关问题的说明

（一）关于国有土地上“宅基地”确权登记的问题

已被征收的国有土地范围内尚未拆迁的宅基地不纳入本次确权登记范围。

（二）关于“户成员”认定的问题

“户”原则上应以公安机关户籍登记信息为基础，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、父母、子女等。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。家庭成员户口未登记在同一宗宅基地上，不具备分户建房条件的均认定为同一户成员。按户登记的人员，只能作为一宗宅基地的户成员。

（三）关于非本农村集体经济组织成员确权登记的问题

1.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；

2.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，可对继承人按规定确权登记，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”；

3.1999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、乡镇政府认定的，可对原始取得人员按权利人依法确权登记。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”；

4.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”；

5.非京籍人员与我市农村集体经济组织成员结婚，但受户籍政策限制未能将户口迁入本农村集体经济组织的或者户口已经迁入本农村集体经济组织但属于非农业户口人员，由各村集体经济组织决定是否可以享受宅基地使用权。前述可以享受宅基地使用权的非京籍人员，应当提供在户籍地不享受宅基地使用权的证明材料或书面承诺。

（四）关于分户的问题

当事人主张一宗宅基地上存在两户或多户，或认为符合分户条件并要求分户的，每户应符合宅基地申请资格条件。涉及分户的村民应提交书面的分户申请，申请中应当列明现家庭成员情况、拟分户情况（分户申请书模板详见附件4）。经村级核实和乡（镇）政府认定后，由乡（镇）政府出具分户意见（分户意见模板详见附件5）。

（五）关于面积认定的问题

1.没有土地权属来源材料的宅基地面积认定。没有土地权属来源材料的，按照本办法第五条第（二）款村、乡两级确认的方式补办，其中：经认定属于历史上合法取得宅基地的，《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，至今未扩大的，按每户最高不超过0.4亩确定宅基地面积认定标准；京政发〔1982〕23号发布以后划定的宅基地，按每户最高不超过0.3 亩确定宅基地面积认定标准。

2.具有土地权属来源材料的宅基地面积认定。1993年确权颁发的《集体土地建设用地使用证》合法有效，历史曾取得《集体土地建设用地使用证》或审批表的宅基地，以证载、附图或审批表中面积的最大者予以确权（证中注明超占面积的，超占部分不予确权）。持有其他有效批准文件的，以批准面积予以确权。

原批准面积与实际面积不一致的，应分不同情形进行处理。宅基地占地现状面积大于有效文件的批准面积或登记面积，以批准面积或登记面积予以确权，并在不动产登记簿和证书的附记栏中注明实测占地面积。宅基地现状占地面积小于有效文件的批准面积或登记面积的，经权利人指认宅基地批准或确权范围，村集体经济组织或村民委员会确认且公示无异议或异议不成立的，以批准面积或登记面积予以确权登记，否则以现状面积予以确权登记。

（六）关于房屋与宅基地调尺规方的问题

鉴于农村房屋建设尤其是老房建造时施工技术标准不严格、受地形及邻居已有建筑物等影响，房屋大多不具备矩形条件。强制调尺规方与房屋实际现状不符，且会造成房角点的界址点精度降低。因此，本次专项工作中房屋及宅基地按照实际开展测绘，不做调尺和规方处理。

（七）关于宅基地分宗与合宗的问题

一个土地权属界址线封闭，且具有独立使用价值的地块或空间设立为一个宗地单元，无明显界线或无法独立使用的原则上不予分宗。

曾取得《集体土地建设用地使用证》或审批表的宅基地，现状为多个独立院落的，原则上不予分宗，仍按原发证范围设立宗地。若具备分户条件，权利各方达成统一的分宗意愿，经村集体经济组织或村民委员会确认后可分宗办理登记。

现状为一宗宅基地存在多户的，原则上不予分宗，按照共用宗设立宗地单元。

因继承或分家析产等特殊原因造成同一宗宅基地上房屋属于不同权利人或存在两个及以上户的，优先按照共用宗设立宗地单元。

若继承、分家析产等有效法律文书对宅基地作了明确分割，权利各方达成统一分宗意愿，经村集体经济组织或村民委员会确认，分割的宅基地可以分别办理登记；

曾取得多个《集体土地建设用地使用证》或审批表的宅基地，现状为一个独立院落的，仍按原发证范围设立宗地，原则上不予合宗。若所有原权利人同意合宗（原权利人去世的，应取得其现户代表或继承人同意），经村集体经济组织或村民委员会确认后可合宗办理登记。

（八）关于“一户多宅”的问题

农村村民一户只能拥有一处宅基地。

符合当地分户建房条件未分户，但未经批准另行建房分开居住的，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。对于因继承房屋占用宅基地，形成“一户多宅”的，可按规定确权登记，并在不动产登记簿和证书附记栏进行注记。其他情形形成“一户多宅”的，原则上只确权登记一处宅基地使用权。

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宅基地使用权的证明材料或书面承诺。

（九）不予登记的情形

1.违反法律、行政法规的；

2.空闲或房屋坍塌、拆除两年以上未恢复使用的；

3.列入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且未完成整治的、违反生态保护红线管控要求建房的；

4.已整村搬迁、列入重点征拆项目范围内的原旧村庄房屋；

5.存在尚未解决的权属争议的；

6.《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）文件印发后，城市居民违法占用宅基地建造房屋、购买农房的；

7.农村简易房、圈舍、农具房、厕所等临时性建（构）筑物，没有符合规划或者建设相关材料的；

8.后背房、院落外侵街占道的建（构）筑物和院落外的空地，没有权属来源材料、没有符合规划或者建设相关材料的；

9.申请依据有效法律文书记载内容进行登记，但申请登记的客体与有效法律文书记载不一致的；

10.二层及以上层高建筑、建地下室的农村住宅及其他附属物（统规统建、合法审批的除外）；

11.已享受保障性住房，依据相关规定不再享有宅基地使用权资格的村民申请登记的；

12.经危房改造、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认定存在房屋结构安全问题并已纳入整改范围的房屋，未完成整改的；

13.其他依法依规不予确权登记的情形。

六、有关说明

宅基地使用权及房屋所有权申请人应当对申请登记材料的真实性、合法性负责，如申请人向不动产登记机关提供虚假材料、利用欺骗手段等办理不动产权证书后，经司法部门确认行为违法后，该登记行为不具有合法性，登记机关有权撤销登记，情节严重构犯罪的，由有权机关依法移送至司法部门处理。申请人提供虚假材料、利用欺骗手段办理不动产权证书造成他人损失的，依法承担赔偿责任。

本文件仅适用于此次“总调查、总登记”模式下开展的房地一体宅基地地籍调查和确权登记专项工作，自印发之日起试行，试行期两年。

附件1：

房屋土地权属及建设情况审核意见

兹有我村村民： ，身份证号： ，使用位于 （地址）的宅基地一处，□已发 □未发权利证明，□未有其他部门批准材料。该宗地系 年 月建房占地，现共房屋 幢，房屋占地总面积为 平方米，房屋建筑总面积为 平方米。

以上情况属实。

XXX村集体经济合作社（公章） 或 XXX村委会（公章）

 年 月 日 年 月 日

———————————————————————————————

上述土地用地合法，地上房屋符合规划及建设要求。

 乡（镇）人民政府（公章）

年 月 日

附件2：

不动产登记申请书

本人 ，身份证号： ，联系电话： ，坐落于 的地籍调查结果公示公告工作已结束，□公示期无异议 □公示期异议不成立，且具备了土地权属来源、建房等相关材料。现□代表本户所有成员 申请对上述不动产办理宅基地使用权及房屋所有权首次登记。

本申请人对填写的上述内容及提交的申请材料的真实性、有效性负责。如有不实，申请人愿承担法律责任。

注：若对宅基地内部房屋分间申请登记，坐落需写明房屋位置，如：“坐落于西集镇太平庄村1号1幢1户”。

申请人：

 申请日期：

附件3：

询问笔录

受理编号： 询问人：

1. 申请登记事项是否为申请人的真实意思表示？

🞎是 🞎否

1. 被询问人是否知晓国家和本市宅基地使用权及房屋所有权首次登记的相关法律法规及政策规定？

🞎是 🞎否

1. 是否符合“一户一宅”的相关规定？

🞎是 🞎否

1. 确保提交的材料是否完整、真实、合法、有效，并承诺如存在隐藏真实情况、提供虚假材料、以不正当手段确权登记的情形，需承担相应责任。

🞎是 🞎否

1. 申请登记的户成员是否均未享受过国家保障性住房？

🞎是 🞎否

1. 家庭成员是否全部知晓本次申请登记情况？

🞎是 🞎否

1. 宅基地是否用于居住且未改变用途？

🞎是 🞎否

经被询问人确认，以上询问事项均回答真实、无误。

被询问人签名（签章）：

 年 月 日

附件4：

宅基地分户申请书

申请人姓名： ，身份证号： ，联系电话： ，现居住生活在： （宅基地地址及面积）。家庭成员共 人，分别为姓名： （原户代表）， （身份证号）；姓名： ， （与原户代表关系及身份证号）；姓名： ， （与原户代表关系及身份证号）；姓名： ， （与原户代表关系及身份证号）。

因 （家庭成员增加/子女成年结婚）等原因，经与全体家庭成员协商一致，现申请分户，具体情况如下：

1. 姓名： ，身份证号： ；姓名： ，身份证号： ；姓名： ，身份证号： ，共 人为一户；

2.姓名： ，身份证号： ；姓名： ，身份证号： ；姓名： ，身份证号： ，共 人为一户。

申请人承诺：1.分户行为符合法律法规相关规定，不存在虚假信息；2.分户后宅基地使用遵守村镇规划，不损害集体或他人合法权益。

申请人：

申请日期：

附件5：

宅基地分户意见书

兹有我村村民： ，身份证号： ，户家庭成员共 人，分别为姓名： （原户代表姓名）， （身份证号）；姓名： ， （与原户代表关系及身份证号）；姓名： ， （与原户代表关系及身份证号）；姓名： ， （与原户代表关系及身份证号）。拟分户具体情况如下：

1.姓名： ，身份证号： ；姓名： ，身份证号： ；姓名： ，身份证号： ，共 人为一户；

2.姓名： ，身份证号： ；姓名： ，身份证号： ；姓名： ，身份证号： ，共 人为一户。

经核实，上述情况属实。

XXX村集体经济合作社（公章） 或 XXX村委会（公章）

 年 月 日 年 月 日

 年 月 日 年 月 日

———————————————————————————

 根据有关规定，该户具备分户条件，同意分户。

 乡（镇）人民政府（公章）

年 月 日