《通州区房地一体的宅基地

确权登记工作要点（试行）》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，为稳慎推进通州区房地一体宅基地和集体建设用地确权登记工作，北京市规划和自然资源委员会通州分局起草了《通州区房地一体的宅基地确权登记工作要点（试行）》（以下简称“工作要点”），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。为贯彻落实党中央、国务院、北京市人民政府工作部署，妥善解决“一宅多户”、不同的历史阶段宅基地超面积等历史遗留问题，保护村民合法权益，北京市规划和自然资源委员会通州分局依据相关法律法规，立足通州区实际情况起草了工作要点。

二、主要内容

工作要点共分为工作目标、工作原则、职责分工、工作程序、相关问题的说明、有关说明、附件七个部分。

第一部分是工作目标，明确了我区房地一体宅基地确权登记工作的目标是对已完成房地一体宅基地地籍调查且符合登记条件的宅基地及地上房屋基本实现“应登尽登”。

第二部分是工作原则，坚持“依法依规，实事求是”、“尊重历史，兼顾现实”、“不变不换，依申请登记”。

第三部分是职责分工，明确了宅基地确权登记工作中各区级部门、乡镇政府和村集体经济组织或村民委员会的职责。

第四部分是宅基地确权登记的工作程序，包括坚持发布通告、村乡两级确认、完善门派信息、不动产登记四个环节。其中登记环节由村级委托代理人以村为单位向不动产登记中心提出申请。

第五部分是相关问题的说明，为化解宅基地管理和登记历史遗留问题明确了处理方法，包括九条内容。

一是已被征收的国有地上尚未拆迁的宅基地不纳入登记。

二是“户”和“户成员”的认定原则。

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5种情形。

四是分户的程序。

五是分情况确定宅基地面积认定标准。首先区分没有土地权属来源材料的宅基地面积认定和有权属来源材料的宅基地面积认定。其次对有权属来源材料但原批准面积与实际面积不一致的，也应分不同情形处理。

六是关于房屋与宅基地调尺规方的问题，明确了本次专项按照实际开展测绘，不再做调尺和规方处理。

七是关于宅基地宗地分割与合并的问题。首先明确了宗地单元的设立原则，其次指出曾取得《集体土地建设用地使用证》或审批表的原则上依据原登记或审批情况设立宗地，不予分宗或合宗，以及可以分宗、合宗的几种情形和要求。

八是“一户多宅”的情形如何开展确权登记。

九是列明了13种不予登记的情形。

第六部分是工作要点的有关说明，强调了申请人应当对申请登记材料的真实性、合法性负责；明确了本工作要点仅适用于现阶段以“总调查、总登记”模式开展的房地一体宅基地使用权地籍调查和确权登记工作，自印发之日起实施，试行期2年。

第七部分是附件，共《房屋土地权属及建设情况审核意见》、《不动产登记申请书》、《询问笔录》、《宅基地分户申请书》、《宅基地分户意见书》五个表单。