附件2：

《北京市海淀区房地一体宅基地确权登记工作政策细则（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，为稳慎推进海淀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海淀分局和北京市海淀区农业农村局共同起草了《北京市海淀区房地一体宅基地确权登记工作政策细则（征求意见稿）》（以下简称“政策细则”），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。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海淀分局和北京市海淀区农业农村局依据相关法律法规，立足海淀区实际情况起草了政策细则。

二、主要内容

政策细则共分为工作目标、工作范围、宅基地确权登记原则、宅基地确权登记程序、宅地基宗地的设立、明确“户”的内涵与分户原则、非本集体经济组织成员取得宅基地的情形、分阶段依法确定宅基地面积认定标准、关于对宅基地地上房屋建筑面积的认定、其他十个部分。

第一部分是工作目标，明确了海淀区房地一体宅基地确权登记工作的目标是全面查清现状宅基地底数，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，颁证到户，显化农民土地和房屋财产权利。

第二部分是工作范围，本次宅基地确权登记工作范围为海淀区24个规划保留村，涉及上庄镇、苏家坨镇。并列明七种不展开确权登记的情形。

第三部分是宅基地确权登记原则，坚持“依法登记”、“依申请登记”、“房地一体”、按照“市级指导、区级主导、乡镇主责、村级主体”的方式开展具体工作的原则。

 第四部分是宅基地确权登记程序，包括发布通告、地籍调查、村镇两级确认、完善门牌信息、不动产登记五个环节。其中不动产登记环节是不动产登记机构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房地一体不动产登记要求申请不动产登记，实现批量受理。

第五部分是宅基地宗地的设立，针对有审批材料、依法继承材料、生效法律文书等几种不同情形，如何设立宗地单元的说明。

第六部分是明确“户”定义以及分户的原则。

第七部分是非本集体经济组织成员取得宅基地的四种情形。

第八部分是分阶段依法确定宅基地面积认定标准，结合北京市、海淀区历年发布的关于宅基地的相关管理规定，对海淀区宅基地分阶段对面积进行认定。同时说明了面积认定中实测占地面积与面积认定标准之间的关系及处理方法。

第九部分是关于对宅基地地上房屋建筑面积的认定，从房屋建造年代、是否具有审批建设相关材料以及房屋结构安全要求等多方面对房屋进行认定的情况。

第十部分当事人违反本细则，提供虚假材料等欺骗手段申请登记的，不动产登记机构依法撤销登记。涉嫌违法违纪的，由有关部门依法处理。涉嫌违法犯罪的，依法移送司法机关追究刑事责任。