附件2

《关于进一步明确怀柔区1982年前划定的宅基地面积认定标准的通知（征求意见稿）》的起草说明

为贯彻落实《北京市房地一体宅基地确权登记工作指导意见》（京规自发〔2024〕243号）及《北京市怀柔区房地一体宅基地确权登记工作实施细则》（京规自怀发〔2025〕10号）文件要求，加快推进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《关于进一步明确怀柔区1982年前划定的宅基地面积认定标准的通知（征求意见稿）》（以下简称《通知》），现作如下说明：

一、起草背景

按照市级《关于印发<房地一体宅基地和集体建设用地确权登记工作问答>的通知》（京农颁办发〔2025〕6号）要求，“1982年以前划定的宅基地，各区有规定的，按照各区规定办理。各区未做规定的，应在“一区一策”中予以明确”。经核实，我区历史上未出台过1982年以前划定的宅基地面积认定标准，均按照市级文件执行。2025年3月28日印发的《北京市怀柔区房地一体宅基地确权登记工作实施细则》（京规自怀发〔2025〕10号）亦按照《北京市房地一体宅基地确权登记工作指导意见》（京规自发〔2024〕243号）文件规定：“1982年《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，面积认定标准另行规定”。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，在本次房地一体宅基地确权登记专项工作中，本着尊重历史，保持政策公平性、一致性和延续性的原则，结合我区实际起草了《关于进一步明确怀柔区1982年前划定的宅基地面积认定标准的通知》（征求意见稿）。

二、起草过程

组织征求了区住房城乡建设委、区财政局、公安分局、区委编办、区信访办、区审计局、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，均反馈无意见。

三、主要内容

经认定属于1982年2月24日（不含）《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及建设的房屋：

（一）宅基地有审批手续的，实测占地面积小于批准面积的，按实测占地面积确权登记；实测占地面积大于等于批准面积的，按照批准面积确权登记，并在不动产登记簿和证书的附记栏中注明实测占地面积。

（二）宅基地无审批手续的，原则上按每户最高不超过0.4亩（267平方米）确定宅基地面积认定标准。宅基地的实测占地面积未达到面积标准的，按照实测占地面积予以确权登记；实测占地面积大于等于面积标准的，按照标准面积予以确权登记，并在不动产登记簿和证书的附记栏中注明实测占地面积。

（三）地上房屋建筑占地面积未超过宅基地确权登记面积且房屋外墙垂直下落投影未超出宅基地范围的，经村和镇乡街道两级认定属于合法使用的，可按审核结果确权登记。