关于《北京市房山区房地一体宅基地确权登记工作指导意见实施细则（征求意见稿）》的起草说明

为贯彻落实《北京市规划和自然资源委员会 北京市农业农村局 关于印发北京市房地一体宅基地确权登记工作指导意见的通知》（京规自发〔2024〕243号）（以下简称“市级《指导意见》”）文件精神，结合房山区实际情况，我区组织起草了《北京市房山区房地一体宅基地确权登记工作指导意见实施细则（征求意见稿）》（以下简称“本细则”）。现将相关情况说明如下：

一、起草背景

2024年10月22日，北京市印发了《北京市规划和自然资源委员会北京市农业农村局关于印发北京市房地一体宅基地确权登记工作指导意见的通知》（京规自发〔2024〕243号）文件，要求各区结合实际细化宅基地面积认定标准、分户标准等规则，做到“一区一策”。为响应上级要求，切实推进我区宅基地确权登记工作，保障农民合法权益，促进农村社会稳定和经济发展，我区启动了本细则的起草工作。

二、起草过程

我区高度重视本细则的起草工作，经充分调研，结合市级文件精神和我区实际，形成初稿，充分征求区农业农村局、区住建委、区公安分局等相关部门意见后，经过多轮讨论和修改完善，形成了目前的征求意见稿。在起草过程中，我们重点围绕宅基地面积认定、分户标准等关键问题进行了深入研究和细化，力求充分维护政策的延续性、社会的公平性和农村的稳定性，科学有效地指导我区房地一体宅基地确权登记工作的开展。

三、主要内容及重点问题说明

（一）主要内容

本细则在市级《指导意见》的基础上，结合房山区实际情况，对工作原则结合房山区实际进行了调整；对工作程序中的“完善门牌信息”结合市公安局房山分局要求进行了细化和补充；在“妥善处理疑难问题”部分细化了户的认定，明确了分户条件、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，细化了结合实际规范房屋规划或建设材料补办要求等内容，分户标准等关键要素，保障工作的规范性和合法性。

1. 重点问题说明

为深化落实宅基地制度改革，规范开展房山区房地一体宅基地“总调查、总登记”工作，本细则聚焦历史遗留问题化解与基层治理创新，突出三大核心：  
​​一是“尊重历史、分类施策”。针对1982年前划定的宅基地面积标准，经征求区农业农村局意见，沿用《北京市人民政府关于加强农村村民建房用地管理若干规定》（北京市人民政府令 第39号）等历史政策，按最高0.4亩标准确权并备注实测面积；对2020年后分户建房标准严格遵循市、区两级要求，历史已分户审批的由乡镇结合实际认定，确保政策衔接平稳有序。  
​​二是“乡镇主责、村民自治”。乡镇统筹权属调查与矛盾化解，村委会主导“村民自治”破解“是否本农村集体经济组织成员”等难题，灵活平衡政策刚性与群众诉求。  
​​三是“依法依规、风险防控”。严守“不将违法用地合法化”红线，对需要补充规划或者建设材料的宅基地，严格执行《自然资源部关于加快宅基地和集体建设用地使用权确权登记工作的通知》（自然资发﹝2020﹞84号）相关要求；对三层以上建筑，落实《北京市房山区人民政府关于印发<房山区农村宅基地及房屋建设管理办法（试行）>的通知（房政发〔2021〕5 号）;对于经危房改造、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，沿用《北京市规划和自然资源委员会 北京市农业农村局关于印发<北京市房地一体宅基地确权登记工作指导意见>的通知》（京规自发﹝2024﹞243号）相关规定，从源头防范权属纠纷。

四、征求意见及后续工作安排

本细则的征求意见稿已充分吸纳了相关部门的意见和建议，但仍需广泛征求社会各界、村委会和村民的意见，以进一步完善内容，确保本细则的科学性、合理性和可操作性。下一步，我区将按照规范程序，通过区政府网站、现场座谈等多种方式，广泛征集意见，并根据反馈情况进行修改完善，再按程序印发，为我区房地一体宅基地确权登记工作提供坚实的政策保障。

特此说明。