附件1

门头沟区房地一体宅基地确权登记工作细则（征求意见稿）

为推进门头沟区房地一体宅基地地籍调查和确权登记工作，规范和指导相关工作，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》等法律法规，以及《北京市房地一体宅基地确权登记工作指导意见》《北京市人民政府关于落实户有所居加强农村宅基地及房屋建设管理的指导意见》《门头沟区农村宅基地及建房管理办法（试行）》等相关文件规定，结合实际，制定本细则。

一、工作目标

全面查清现状宅基地底数，清晰掌握已调查登记、已调查未登记、应登记未登记、不能登记等情况，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，基本实现“应登尽登”、颁证到户。

二、工作原则

（一）坚持“尊重历史，兼顾现实”原则。对于历史上形成的宅基地，应尊重历史事实，妥善处理历史遗留问题。在确权登记过程中，应充分考虑现实情况，确保宅基地及其地上房屋的权利人合法权益得到保障。

（二）坚持“公平公正、公开透明”原则。在确权登记过程中，应坚持公平公正的原则，确保每个宅基地及其地上房屋的权利人权益得到平等对待。宅基地确权登记的过程应公开透明，接受社会监督。

（三）坚持“依法依规，实事求是”原则。针对宅基地实际使用状况及相关材料实事求是开展地籍调查，依法依规确权登记，确保成果真实准确。严禁通过不动产登记将违法用地或违法建设合法化。

三、工作程序

（一）发布通告。

通告的内容、发布范围以及发布方式经区政府批准后，以规自分局名义发布。主要内容包括房地一体宅基地使用权确权登记的范围、期限、地点、需要提交的材料和其他相关事项。通告在镇、村张贴，并在首都之窗网站发布。

（二）地籍调查。

依据《地籍调查规程》《北京市农村不动产地籍调查技术指引（试行）》等相关规定开展辖区内房地一体宅基地地籍总调查，形成满足确权登记需要的地籍调查成果。调查时，农村集体经济组织或村民委员会应组织村民提交相关材料。

（三）村镇两级确认。

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、家庭成员情况、四至、坐落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,公示无异议或异议不成立的，村集体应对无权属来源材料的宅基地出具《房屋土地权属来源情况核实证明》进行确认，报镇政府认定。同时，村集体出具《房地一体宅基地确权审核表》，镇政府对土地权属来源、是否符合规划或建设等材料审核，属于合法使用的，出具审核意见。

（四）完善门牌信息。

公安机关应按照“一宗宅基地一个门牌”原则编制宅基地门牌号。已编制完成的，由农村集体经济组织或村民委员会统一向不动产登记机构提供公安机关核实门牌调查结果。尚未编制的，完成村、镇两级确认后，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。

（五）不动产登记。

**1.申请。**不动产登记机构应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，按照本细则有关要求批量申请不动产登记。

（1）申请登记的权利类型和登记类型

依法取得宅基地使用权的，可以单独申请宅基地使用权首次登记。依法利用宅基地建造住房及其附属设施的，可以申请宅基地使用权及房屋所有权首次登记。其他情形，可依据《不动产登记暂行条例》及其实施细则、《北京市不动产登记工作规范》等有关规定明确登记类型。

（2）申请主体

宅基地使用权登记原则上按户申请，各户原则上应当在户成员中确定一名家庭成员代表记载于不动产权证“权利人栏”，其他家庭成员记载于不动产权证“权利其他状况栏”。该名家庭成员代表原则上应为农村集体经济组织成员，可以是户主、用地批准文件等权属来源材料记载的权利人或经全体家庭成员同意的其他家庭成员。

因依法继承等原因取得房屋所有权，继而占用宅基地，取得宅基地使用权的，由继承人进行申请。继承人无法到场的，可以委托他人代为申请不动产登记。

非本农村集体经济组织成员申请确权登记，应按照本细则妥善处理疑难问题的相关要求执行。

（3）申请材料

应当根据不同情况，提交下列材料：

①不动产登记申请书。

②申请人身份证件。按户取得宅基地使用权的，应同时提交户口簿、依法具有宅基地使用权及房屋所有权的全部家庭成

员的身份证件；由家庭代表申请登记的，还应提交全部家庭成员同意其申请登记的书面材料。

③权属来源材料：

经有批准权的人民政府批准用地的，需有批准权的人民政府批准用地的文件。

因分家析产、继承房屋占用宅基地的，需提供分家析产协议、继承公证书、生效的法律文书等可以确认权属的材料。委托办理的，需按照《不动产登记暂行条例实施细则》有关要求提供委托书。

因互换房屋、买卖房屋、赠与房屋取得宅基地使用权及房屋所有权的，除需提供相应的协议（合同）外，还需提供所在集体经济组织出具的认定核实材料。

属于继承、分家析产、互换、购买、赠与情形的，申请人持有该宗宅基地原始用地具有批准文件及地上房屋建设手续材料的或历史上就宅基地使用权已依法登记的，应同时一并提交。

人民法院关于宅基地使用权及房屋所有权归属的生效判决，仲裁机构关于宅基地使用权及房屋所有权归属的仲裁书，人民政府关于宅基地权属纠纷的处理决定书等。

无权属来源材料的，需提供《房屋土地权属来源情况核实证明》。

④地籍调查成果。

⑤公安部门出具的或经公安部门核实确认的宅基地院门牌证明材料。

⑥法律、行政法规以及《不动产登记暂行条例实施细则》等规定的其他材料。

**2.受理。**按照本细则有关要求批量受理宅基地使用权及房屋所有权的首次登记。

1. **审核。**根据申请登记事项，按照本细则及《北京市不动产登记工作规范》等要求，对申请材料进一步审查。审核要点如下：
2. 是否有合法的土地权属来源资料；建房时未取得宅基地用地批准文件的，是否已经村级核实和镇政府认定，并取得镇政府出具的合法用地意见。
3. 不动产登记申请书、权属来源材料等记载的主体等内容是否一致。
4. 房屋等建筑物、构筑物是否符合规划或建设的相关要求；建房时未取得建房批复的，是否已经村级核实和镇政府认定，并取得镇政府出具的同意意见。
5. 地籍调查成果资料是否齐全、规范，地籍调查表记载的权利人、权利类型及其性质是否准确，宗地图和房屋平面图、界址坐标、面积等是否符合要求。

**4.公示。**登簿前按照《不动产登记暂行条例实施细则》要求，对拟登记事项由不动产登记机构在其门户网站以及不动产所在地进行公示，公示期不少于15个工作日。

**5.登簿。**公示期满无异议或异议不成立的，经审核符合登记条件的，将申请登记事项完整的记载于不动产登记簿。

**6.发证。**根据不动产登记簿核发不动产权证书，不动产权证书要颁证到户，对于按户取得宅基地使用权的，原则上向每户核发一本证书。

（1）不动产权证书附记记载的事项

权利人为非本农村集体经济组成员的，注记“该权利人为非农村集体经济组织成员”；

不动产权利为依法继承取得的，注记“因继承房屋取得”；

不动产为受国家保护的不可移动文物的，注记“该不动产属于受国家保护的不可移动文物”；

依据法律文书办理的，注记相关事项；

其他需要注记的不动产权利限制或提示事项。

（2）不动产权证书附图

不动产权证书应附宗地图和房产平面图。

四、宅基地标准面积的确定

（一）农村集体经济组织成员经合法批准建房占用宅基地的，按照批准面积予以确权登记。

（二）未履行批准手续建房占用宅基地的，按照如下原则办理：

1.用地行为发生在1982年2月24日前，农村集体成员建房占用的宅基地至今未扩大用地面积的，面积未超过266.67平方米，按实际使用面积确权登记；面积超过266.67平方米，按照266.67平方米确权登记。

2.用地行为发生在1982年2月24日后，农村集体成员建房占用的宅基地至今未扩大用地面积的，面积未超过167平方米，按照实际使用面积确权登记；面积超过167平方米的，按照167平方米确权登记。

3.历史上接受转让、赠与房屋占用的宅基地超过当地规定面积标准的，按照转让、赠与行为发生时对宅基地超面积标准的政策规定，予以确权登记。

4.符合分户建房条件而尚未分户的农村村民，其现有的宅基地没有超过分户建房用地合计面积标准的，依法按照实测占地面积予以确权登记，并在不动产登记簿和证书的附记栏中注明情况；其现有的宅基地超过分户建房用地合计面积标准的，按照合计面积标准予以确权登记，并在不动产登记簿和证书的附记栏中注明相关情况以及实测占地面积。超出部分，可由其继续使用，并按照村庄规划或待转让及房屋继承、赠与时逐步调整。

五、妥善处理疑难问题

（一）明确“户”的认定。

宅基地使用权应按照“一户一宅”要求，原则上确权登记到“户”。因继承房屋占用宅基地的应确权登记到继承人。

“户”原则上应以公安机关户籍登记信息为基础。每宗宅基地原则上应认为只有一户，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、子女、父母等，情况复杂的还应综合村民身份、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。

（二）依法明确非本农村集体经济组织成员确权登记问题。

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、镇政府（涉农街道办事处）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”。“国办发〔1999〕39号”文件印发后，城镇居民违法占用宅基地建造房屋、购买农房的，不予登记。

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”。

（三）妥善处理“一户多宅”问题

农村村民一户只能拥有一处宅基地。

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，由村民按规定选择一宗宅基地进行确权登记。

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。

（四）依规处理宅基地上房屋属于不同权利人登记问题。

同一宗宅基地上房屋属于不同权利人应区分不同情形进行处理。

因继承、分家析产等原因形成的，若遗嘱或者分家析产协议对宅基地作了明确分割，分割的宅基地经不动产登记机构认定符合不动产单元划定标准，可以分别办理登记；不符合不动产单元划定标准的，按照宅基地使用权共有办理登记。若遗嘱或者分家析产协议对宅基地未作明确分割的，按照宅基地使用权共有办理登记。

因其他原因形成的，符合分户建房条件，当事人同意分割宅基地且分割后符合不动产单元划定标准的，可以分割宅基地后为每户办理登记；不符合不动产单元划定标准的，按照宅基地使用权共有办理登记。

属于存在民事纠纷的，待纠纷解决后予以确权登记。

（五）结合实际规范房屋规划或建设材料补办要求

依据房屋建造时所在村庄规划编制及实施情况，分类分阶段明确房屋是否符合规划或建设要求的认定标准。

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，整改完成后方可开展登记工作。

在合法取得的宅基地上建造三层及三层以上建筑的，已按规定办理用地、规划及房屋建设审批手续的，按照批准文件记载的内容予以确权登记；无法提供建设手续的，可以按照本细则有关要求先行办理宅基地使用权确权登记。

六、不予确权登记的情形

1. 违反法律、行政法规的;
2. 除依法继承外，申请人不符合“一户一宅”规定的；
3. 存在尚未解决的权属争议的；
4. 空闲或房屋坍塌、拆除两年以上未恢复使用的宅基地；
5. 农村简易房、圈舍、农具房、厕所等临时性建（构）筑物，没有规划或者建设的相关材料；
6. 对乱占耕地建房、违反国土空间规划管控要求建房；
7. 非经济组织成员或城镇居民非法占用宅基地建造房屋、购买农房、宅基地或“小产权房”的；
8. 宅基地上存在的违法违规行为尚未处理或正在处理的；
9. 法律、行政法规规定的不予登记的其他情形。

附件：1.《房地一体宅基地确权审核表》

1. 《房屋土地权属来源情况核实证明》

本细则仅适用于现阶段以“总调查、总登记”模式开展的房地一体宅基地地籍调查和确权登记工作，自印发之日起实施，在专项工作结束后自动失效。

附件1

门头沟区\_\_\_\_\_\_镇\_\_\_\_\_\_村房地一体宅基地确权审核表

单位：平方米

|  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |
| --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- |
| 序号 | 权利人 | 宗地代码 | 坐落 | 户成员 | 是否为本村经济组织成员 | 登记宅基地面积 | 登记建筑面积 | 实测宅基地面积 | 实测建筑面积 | 是否符合规划或建设要求 | 其他事项 | 申请人签字 |
|  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |
|  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |
|  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |
| 村经济合作社意见 | 负责人 日期 （盖章） |
| 镇政府意见 | 负责人 日期 （盖章） |

附件2

房屋土地权属来源情况核实证明

 兹有 ，使用位于

的宅基地一处，宗地号为 ，□已发□未发权利证明，□有□未有其他部门批准材料。该宗地系

 年 月经当时 生产队（村）批准 建房占地，批准用地 平方米，批准建房 间。房屋占地面积为 ，房屋建筑面积为 。

该宗地土地和房屋权利人为

特此证明。

 村集体经济合作社（公章）

负责人（签字按手印）：

 年 月 日

———————————————————————————

 上述情况属实。

 镇(街)人民政府（公章）

负责人（签章）：

 年 月 日