附件2

**关于《门头沟区房地一体宅基地确权登记工作细则（征求意见稿）》的起草说明**

为深入贯彻落实党中央、国务院关于深化农村土地制度改革、全面推进乡村振兴的决策部署，切实维护农民合法财产权益，夯实农村宅基地管理基础，根据《中央农村工作领导小组办公室农业农村部关于进一步加强农村宅基地管理的通知》（中农发〔2019〕11号）、《自然资源部确权登记局关于进一步做好农村不动产确权登记工作的通知》（自然资登记函〔2019〕6号）、《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）的工作部署，我区启动了门头沟区房地一体的宅基地、集体建设用地地籍调查和确权登记工作。为确保此项工作依法依规、高质高效推进，切实解决我区在确权登记过程中面临的实际问题，特别是结合我区山区面积广、历史沿革复杂、部分宅基地权属来源材料不全等地域特点和现实情况，亟需制定一套符合门头沟实际、具有较强操作性的实施细则。为此，规自门头沟分局启动了《门头沟区房地一体宅基地确权登记工作细则（征求意见稿）》（以下简称《工作细则》）编制工作。在征求相关部门意见后，根据反馈进行了修改完善，形成了目前的报审稿。

一、编制情况

规自门头沟分局在市级指导意见的框架下，系统梳理总结了我区前期试点镇村的工作经验和遇到的共性问题在此基础上，组织骨干力量开展《工作细则》起草工作初稿形成后，积极与区农业农村局、相关镇政府、街道办事处及区农村土地确权登记颁证工作领导小组成员单位进行了多轮沟通协调，并正式发函广泛征求意见。起草组对收集到的合理化建议进行了认真研究、充分吸纳，对相关条款进行了修改完善和细化明确，力求内容科学合理、程序清晰规范、措施切实可行。

二、主要内容

共分6个部分：包括工作目标、工作原则、工作程序、宅基地标准面积的确定、妥善处理疑难问题、不予确权登记的情形。其中，工作程序、宅基地标准面积的确定、妥善处理疑难问题为重点内容。

1. **工作目标**

本次工作的核心目标是全面查清我区农村宅基地及地上房屋的权属、界址、面积等状况，建立房地一体的不动产登记数据库，通过依法依规、高效规范的确权登记程序，确保符合条件的宅基地和房屋基本实现“应登尽登”颁证到户。切实保障农民合法财产权益。

1. **工作原则**

明确了指导本次确权登记工作的三大基本原则：

（1）“尊重历史，兼顾现实”：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；

（2）“公平公正，公开透明”：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；

（3）“依法依规，实事求是”：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。

1. **工作程序。**

明确本次工作程序分为“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”等5个步骤。详细阐述各环节的具体内容和工作要求。

1. **宅基地标准面积的确定。**

明确了农村集体经济组织成员经合法批准建房占用宅基地应按照批准面积予以确权登记。对于因历史原因未履行批准手续建房占用宅基地的，结合我区实际情况，按照不同时间节点明确了宅基地面积的认定规则与标准。

1. **妥善处理疑难问题。**

针对确权登记中的普遍性难点，细化了处理原则和方法。重点阐述了宅基地“户”的认定、使用权应按照“一户一宅”要求原则上确权登记到“户”，“一户多宅”如何认定以及非本农村集体经济组织成员能否确权登记的具体条件等问题。

**6.不予确权登记的情形。**

明确了违反法律法规、不符合“一户一宅”、存在尚未解决的权属争议，宅基地空闲或房屋坍塌拆除两年以上未恢复使用，等9种不予确权登记的情形。

三、预期效果

《工作细则》的制定与实施，旨在为门头沟区房地一体宅基地确权登记工作提供统一、规范、可操作的具体指引，预期将实现以下效果：

**1.明晰产权，保障权益：**彻底摸清我区宅基地底数，依法确认农村宅基地权利，有效保护农民财产权益;

**2.规范管理，夯实基础：**为建立健全我区宅基地规范管理长效机制，盘活农村土地资源等提供坚实的权属数据支撑;

**3.落实部署，服务发展：**高质量完成国家及北京市部署的重要任务，为门头沟区全面推进乡村振兴战略、实现高质量发展奠定坚实的产权制度基础。