朝阳区房地一体的宅基地确权登记

工作指导意见

（征求意见稿）

为全面贯彻落实国家、北京市关于农村不动产登记工作部署，根据《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）、《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）等文件精神，为顺利推进现阶段以“总调查、总登记”模式开展的房地一体宅基地使用权地籍调查和确权登记工作，依托部、市、区级历年政策文件，立足朝阳区实际，制定本意见。

一、指导思想

以习近平新时代中国特色社会主义思想为指导，全面贯彻党的二十大精神，深入贯彻习近平总书记对北京重要讲话精神，坚持以人民为中心，坚持改革创新，落实村地区管，加强宅基地管理，进一步深化农村宅基地制度改革创新，推进乡村振兴战略实施。

二、工作目标

有序推进房地一体的宅基地权籍调查和确权登记工作，全面查清宅基地及地上房屋的权属、位置、面积等基本状况，形成房地一体地籍调查成果，对全区符合登记条件的宅基地及地上房屋实现“应登尽登”。

三、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。

四、工作程序

（一）发布通告。

通告应以不动产登记机构名义发布，通告的内容、发布范围以及发布方式需经区人民政府批准。通告应在乡、村张贴，并在首都之窗、区政府网站发布。根据实际情况也可同时采取电视、广播、报纸等方式广泛发布。

（二）地籍调查。

依据《地籍调查规程》等相关规定开展地籍调查，形成满足确权登记需要的房地一体地籍调查成果。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）村乡两级确认。

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、四至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，村级应出具确认材料，报乡政府认定。乡政府应对每户的材料进行认定，同时对没有土地权属来源材料的出具是否合法用地意见，对地上房屋没有符合规划或建设材料的出具相关审核意见。

（四）完善门牌信息。

公安机关应按照“一宗宅基地一个门牌”的原则编制宅基地门牌号。已编制完成的，不动产登记机构应向公安机关核实门牌调查结果。尚未编制的，完成村乡两级确认后，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。

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指导意见有关要求申请不动产登记，实现批量受理。登簿前应按照《不动产登记暂行条例实施细则》要求对拟登记事项进行公示，公示期不少于15 个工作日。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。核发新证时，应一并收回原证书；原证书无法收回的，在登记完成后，将原证书公告作废，避免重复发证。

五、开展登记的范围

本次总登记范围包括朝阳区集体土地范围内符合登记发证条件的农村宅基地及地上永久性居住建筑，严禁通过不动产登记将违法用地或违法建设合法化，有以下情形之一的，农村宅基地及地上房屋不予进行房地一体宅基地不动产权登记发证：

1.对于空闲或房屋坍塌、拆除两年以上未恢复使用的宅基地；

2.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的；

3.列入乱占耕地建房，违反生态保护红线管控要求建房、没有规划或者建设的相关材料、城镇居民非法购买宅基地、小产权房等情形的；

4.已整村搬迁、列入重点征拆项目范围内的原旧村庄房屋；

5.在排查中存在安全隐患的房屋；

6.宅基地使用权及房屋所有权权属有纠纷的；

7.房屋在建的；

8违反法律、行政法规的；

9.不予受理不予登记的其他情形。

**六、**登记原则

除继承房屋占用宅基地的应确权登记到继承人外，宅基地使用权应当按照“一户一宅”原则，登记到户。“户”原则上应以公安机关户籍登记信息为基础，同时应当符合当地申请宅基地的条件。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。情况复杂的应以公安机关户籍登记信息为基础，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。

**（一）宅基地主体的认定原则**

1.宅基地登记主体原则上应当是具有本农村集体经济组织成员资格或符合有关政策规定的村民*。*其中农村集体经济组织成员名单应以本村集体经济组织成员（代表）大会确认为准，由本村集体经济组织出具确认意见；家庭成员名单需经本村集体经济组织或村民委员会公示确认后，由乡政府认定。

2.存在非本农村集体经济组织成员的，可以作为登记主体的情形包括：

（1）非本农村集体经济组织成员，因易地搬迁、地质灾害防治、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，应先办理原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合法继承人，相关权利因继承房屋取得”；

（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）休干部以及回乡定居的华侨、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、乡政府认定的，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”；

（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”。

**（二） 依法依规明确登记面积的认定标准**

1.农村集体经济组织成员经依法依规批准建房占用宅基地，按照批准面积予以确权登记。

2.未履行批准手续建房占用宅基地的，或者土地房屋合法权属来源材料、审批手续不齐全的，查明土地历史使用情况和现状，属于合法使用的，由所在农村集体经济组织或村民委员会对宅基地使用权人、面积、四至范围等确认并公示30天无异议或异议不成立的，按照以下原则认定宅基地面积标准：

（1）1982年2月24日《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》发布以前划定的宅基地，按市级出台的最新意见执行；

（2）1982年2月24日《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》发布后至1990年3月2日《关于贯彻〈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〉(39号令）的规定》（朝政发〔1990〕6号）批转以前划定的宅基地，按每户最高不超过0.3亩（200平方米）确定宅基地面积认定标准；

（3）1990年3月2日《关于贯彻〈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〉(39号令）的规定》（朝政发〔1990〕6号）批转后至2000年3月29日《北京市人民政府办公厅印发市绿化隔离地区建设领导小组〈关于加快本市绿化隔离地区建设暂行办法〉的通知》（京政办发〔2000〕20号）印发前的，高碑店、南磨房、东风、太阳宫、将台、小红门、平房、十八里店、大屯、三间房、管庄等11个乡按每户最高不超过0.2 亩（133平方米）确定宅基地面积认定标准；其它各乡按0.25 亩（167平方米）认定标准；

（4）自2000年3月29日《北京市人民政府办公厅印发市绿化隔离地区建设领导小组〈关于加快本市绿化隔离地区建设暂行办法〉的通知》（京政办发〔2000〕20号）印发后，朝阳区作为绿化隔离地区不允许再新批宅基地。

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；实测占地面积大于面积标准的，按照现行规定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实测占地面积。

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.历史上，因房屋继承、赠与、析产等原因超标准占用宅基地的，符合分户建房规定而尚未分户，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实际情况；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际情况。

5.关于宅基地上的房屋，原则上按照以下标准予以认定：

（1）农村集体经济组织成员经批准占用宅基地建房的，按照批准面积予以确权登记；

（2）无法提供乡政府出具的建设手续的，可以按照本指导意见有关要求先行办理宅基地使用权确权登记。

（3）经危房改造、农房安全隐患排查整治、自建房安全专项整治、抗震节能农宅建设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。

（4）宅基地上房屋占地面积超过宅基地确权登记面积（范围）的，在宅基地确权登记范围内的房屋，且符合《不动产单元设定与代码编制规则》（GB/T 37346-2019）的，经乡、村认定属于合法使用的，予以登记；在宅基地确权登记范围外的房屋，不予登记。

**（三）其他情形的处置意见**

1.“一户多宅”的问题

（1）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，原则上只确权登记一处宅基地使用权。

（2）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，申请登记。

（3）符合当地分户建房条件未分户的，未经批准另行建房分开居住的，其新建房屋占用的宅基地符合相关规划，经农村集体经济组织或村民委员会同意并公示无异议或异议不成立的，可按规定补办有关用地建房手续，待分户后依法予以确权登记。

2.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：

（1）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等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。

（2）因房屋出售等原因形成的，未经审批将宅基地上房屋出售的，买方为本村集体经济组织成员的，且只有此一处宅基地的，经村级认可、乡级审核后予以确权登记，其他情形不予办理登记；买方为非本村集体经济组织成员的，在1999年5月6日《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）之前出售的，经村级认可、乡级审核后予以确权登记，并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”，在1999年39号文出台之后出售的，不予办理登记。

（3）存在纠纷的，待纠纷解决后，经村乡确认后予以确权登记。

七、工作要求

**（一）加强组织领导，确保工作成效。**各乡应落实“村地区管”主体责任，区属各相关部门依职责做好指导和监督工作。因地制宜创新工作方式方法，充分发挥基层群众性自治组织作用，形成村、乡、区三级工作合力。

**（二）强化督促指导，化解疑难问题。**区颁证专班办对各乡、村就房地一体的宅基地确权登记工作支持配合力度、调查成果的准确性、完成任务情况等进行工作督查，并督促相关职能部门各司其职；及时研究解决宅基地及地上房屋调查和确权登记中疑难问题，结合实际制定切实可行的处理意见，妥善处理好历史遗留问题。

**（三）强化政策研究，依法依规开展确权登记。**各乡应持续加强宅基地管理和登记政策学习研究，坚持“规划引领、保障民生、尊重历史、依法依规”原则，结合实际细化规则，做到区政府统筹下的“一乡一策”。登记部门要依法确定可确权登记范围，对纳入农村乱占耕地建房住宅类房屋专项整治问题台账的房屋及用地，做好问题处置与登记工作衔接，根据处置结果依法办理登记；对违反国土空间规划管控要求建房、城镇居民非法购买宅基地、“小产权房”等，不得办理登记，严禁通过不动产登记将违法用地或违法建设合法化。

**（四）做好政策宣传，维护农村社会稳定。**各乡、村要积极采取多种方式扩大政策宣传范围，确保政策宣传到村到户，提高政策知晓度。积极回应群众关切的问题，耐心做好反馈解释工作。争取群众对政策的理解与支持，维护农村社会稳定，使广大群众充分认识宅基地确权登记对保障农民重要财产权益的重大意义。

本意见自发文之日起施行，在房地一体宅基地确权登记专项工作结束后自动失效。