附件2

《平谷区房地一体宅基地确权登记工作细则（征求意见稿）》起草说明

按照北京市关于农村宅基地确权登记的系列部署及要求，为稳步推进平谷区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平谷分局和北京市平谷区农业农村局共同起草了《平谷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”），现作如下说明：

一、起草背景

按照《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》（京规自发〔2024〕243号）、《平谷区房地一体的宅基地、集体建设用地权籍调查和确权登记工作实施方案》（京平政字〔2022〕1号）等有关政策规定，为顺利推进平谷区现阶段以“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，结合平谷区实际，北京市规划和自然资源委员会平谷分局和北京市平谷区农业农村局共同起草了工作细则。

二、起草过程

按规范性文件印发要求，多次组织研讨座谈，深入开展调研， 系统开展重点问题研究，支撑文件起草工作，并广泛征求了区司法局、区住房城乡建设委、市公安局平谷分局、区委政法委、区信访办、区委宣传部等单位（部门）意见。在此基础上，形成了工作细则。

三、主要内容

工作细则包括正文和附件两大部分。

（一）正文内容

1.指导思想与工作目标。以习近平新时代中国特色社会主义思想为指导，落实“村地区管镇主责”机制，全面查清宅基地底数，实现“应登尽登”，保障权利人合法权益。

2.工作原则。明确“尊重历史与兼顾现实”“公平公正公开透明”“依法依规实事求是”三大原则，平衡历史遗留问题处理与法律规范执行的关系。

3.工作流程。细化“发布通告—地籍调查—村乡两级确认—完善门牌信息—不动产登记”五步流程，强调公示公开、群众参与，确保程序合法合规。

4.疑难问题处理。针对“户”的认定、非本集体经济组织成员确权、一户多宅、多户一宅等7类问题，制定具体处理规则。例如，非本集体经济组织成员因继承房屋占用宅基地的，需在证书附记栏注明身份；一户多宅中符合分户条件的可补办手续后登记。

5.不予登记情形。明确8类不予登记情形，如城镇居民非法购买宅基地、违反国土空间规划建房等，避免通过登记将违法用地合法化。

6.工作要求。提出统一思想、加强领导、依法依规、加强培训、强化纪律等5项要求，强调区级统筹、镇级主责、村级主办的责任体系，确保工作高效推进。

（二）附件内容

附件1：宅基地使用权及房屋所有权登记规则

明确申请登记的权利类型、申请主体资格、申请材料清单（包括权属来源材料、地籍调查成果等）。细化审核要点，如权属来源合法性、规划符合性、一户一宅审核等。提出注记要求，对特殊情形（如非本集体经济组织成员、继承取得等）需在不动产登记簿及证书附记栏标注。

附件2：宅基地及地上房屋调查情况确认表

表格涵盖权利人信息（户主及家庭成员身份、户籍等）、宅基地四至、来源、现状、房屋情况等核心字段。设置权利人意见、村委会初审意见、地方政府审核意见三级确认流程，确保调查成果真实准确。