附件1

平谷区房地一体宅基地确权登记工作细则

（征求意见稿）

为顺利推进我区现阶段以“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，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》（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，结合平谷区实际，制定本细则。

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会议精神，落实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，全面落实“村地区管镇主责”工作机制，妥善化解历史遗留问题，加强宅基地和集体建设用地管理，推进乡村振兴发展战略，维护权利人合法权益。

二、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。

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保持高度的公开透明，主动接受来自社会各界的广泛监督。

（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、工作流程

（一）发布通告

通告应以不动产登记机构名义发布，主要内容包括房地一体宅基地使用权确权登记的范围、时间、收件地点、需要提交的材料和其他相关事项。通告在乡镇（涉农街道）、村张贴，并在区政府门户网站发布。

（二）地籍调查

按照《地籍调查规程》等相关规定进行地籍调查，形成满足宅基地使用权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利用村规民约结合实际情况明确村界址标准、推举指界人、组织村民有序开展指界和提交相关材料等工作。

（三）村、乡镇（涉农街道）两级确认

1.初审。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，农村集体经济组织或村民委员会应对《宅基地及地上房屋调查情况确认表》（以下简称确认表）进行确认盖章，报乡（镇）政府、涉农街道办事处认定。（附件2：宅基地及地上房屋调查情况确认表）

2.复核。乡（镇）政府、涉农街道办事处应对权利人及家庭成员身份、土地权属来源、地上房屋是否符合规划或建设等材料出具相关审核意见，在确认表进行认定盖章。

（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、乡镇（涉农街道）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工作细则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、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，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。

针对同宗宅基地上存在多个户口等情形，由农村集体经济组织或村民委员会综合村民身份、户籍关系、土地承包关系、村规民约等事项，结合村民自治方式予以认定。

（二）依法确认非本农村集体经济组织成员的宅基地使用权

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，或符合《关于鼓励职工建造住宅和购买统建住宅的试行方法》（平政发〔1985〕136号）文件规定取得宅基地的，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。

符合当地分户建房条件未分户，但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后，依法予以确权登记。对于因继承房屋占用宅基地，形成“一户多宅”的，可按规定对继承人予以确权登记，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。

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“多户一宅”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、分家析产协议、生效法律文书等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、分家析产协议、生效法律文书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。

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）依法依规明确宅基地面积认定标准

1.农村集体经济组织成员经过依法依规批准建房占用宅基地的，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，按照如下原则办理：

（1）经认定属于历史上合法取得宅基地的，《关于社队集体和社员建房占地问题的若干规定》（平政发[1982]33号）发布以后划定的宅基地，按每户最高不超过0.26亩（173.33平方米）确定宅基地面积认定标准。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（173.33平方米）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。

（2）经认定属于历史上合法取得宅基地的，《关于社队集体和社员建房占地问题的若干规定》（平政发[1982]33号）发布以前、《关于核减社员盖房占用耕地的通知》（平革计字(80)09号）发布以后划定的宅基地，按每户最高不超过0.3亩（200.00平方米）确定宅基地面积认定标准。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（200.00平方米）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.经认定属于历史上合法取得宅基地的，《关于核减社员盖房占用耕地的通知》（平革计字(80)09号）发布以前划定的宅基地，面积认定标准另行规定。

4.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。

5.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。

（六）依法依规明确房屋建设标准

1.农村集体经济组织成员经过批准占用宅基地建房的，按照批准面积予以确权登记。

2.未履行批准手续占用宅基地建房的，认定标准为：房屋磉基面积占宅基地面积原则上不得超过75%，严禁建设3层及以上建筑，不得建设地下室。房屋的实测建筑面积未达到面积标准的，按照实测建筑面积予以确权登记；实测建筑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建筑面积。

3.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。

4.正在建设的房屋，在竣工验收后办理不动产登记。

（七）结合实际规范房屋建设材料补办要求

拟登记的地上房屋应符合房屋结构安全要求，可充分利用已开展的危房改造、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对房屋结构安全进行认定。符合结构安全要求的房屋，开展确权登记；对于存在房屋结构安全问题并已纳入整改范围的房屋，整改完成前不得开展登记工作。

六、不予登记情形

对于以下情形仅调查不确权登记：

1.房屋所有权和宅基地使用权主体不一致的；

2.存在尚未解决的权属争议的；

3.不符合“一户一宅”规定的；

4.城镇居民非法购买宅基地、“小产权房”；

5.违反国土空间规划管控要求建房；

6.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，未完成处置的；

7.农村简易房、圈舍、农具房、厕所等临时性建（构）筑物，没有规划或者建设等相关材料的；

8.法律、行政法规规定的其他情况。

七、工作要求

（一）统一思想，提高认识。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是维护农民合法权益、促进农村社会秩序和谐稳定的重要举措，各单位要充分认识确权登记发证工作的重要意义，切实增强紧迫感和责任感，集中力量、攻坚克难，确保工作取得实效。

（二）加强领导，落实责任。加强区级主导、镇级主责、村级主办的分级管理体制机制建设，落实“村地区管”主体责任。市规划自然资源委平谷分局、区农业农村局全面负责领导、协调、监督、检查、管理各项工作；各乡镇（街道）作为责任主体，必须高度重视，成立镇级领导小组，层层落实责任，统筹协调各村做好各阶段工作。工作中要加强监督管理力度，建立全方位、多层次的监督体系，对工作的各个环节、各个阶段进行严格把控，确保此项工作高效有序推进。

（三）依法依规，确权登记。严格遵循相关法律法规和政策要求开展确权登记工作，确保登记信息的公开透明，接受社会监督，保障群众的知情权和参与权。对于确权登记中发现的问题，及时上报并采取措施予以纠正，防止问题扩大化。对于登记过程中出现的特殊情况，依据相关法律和政策，结合实际情况，妥善处理。确保登记的合法性和准确性，使整个确权登记工作经得起历史的检验。

（四）加强培训，广泛宣传。加强对基层干部和村民代表的培训，充分利用多元化的宣传途径，如网络、电视、报纸、张贴海报等，进行政策解读和工作宣传，让群众充分了解此项工作的重要意义和政策规定，提高群众主动配合和申请办理不动产登记的积极性，把握正确的舆论导向，为地籍调查和确权登记工作营造良好氛围。

（五）强化纪律，严肃处理。各单位要严守纪律红线，严格按照要求组织落实。各级工作人员必须廉洁自律，秉持公正客观的态度，确保数据真实、准确，对弄虚作假、骗取批准的，一经发现依据有关规定严肃处理；确保整个工作在风清气正的环境中顺利推进，保障工作的严肃性和规范性。

本细则自印发之日起施行，有效期至2025年12月31日。

附件：1.宅基地使用权及房屋所有权登记规则

2.宅基地及地上房屋调查情况确认表

附件1

宅基地使用权及房屋所有权登记规则

一、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。

二、申请主体

宅基地使用权登记原则上按户申请，每户应由一名家庭成员代表本户申请办理不动产登记，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。

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

三、申请材料

应当根据不同情况，提交下列材料：

（一）不动产登记申请书。

（二）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；由家庭成员代表申请登记的，还应提交全部家庭成员同意其申请登记的书面材料。

（三）权属来源材料：

1.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。

2.因继承房屋占用宅基地的，需继承公证书、生效法律文书等可以确认继承权的材料。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。

3.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。

4.因分家析产取得宅基地使用权及房屋所有权的，需分家析产的协议或者材料。

5.经宅基地所有权人同意，农村集体经济组织内部互换房屋取得宅基地使用权及房屋所有权的，需集体经济组织内部互换房屋的协议。

6.经宅基地所有权人同意，符合宅基地申请条件的农村集体经济组织成员购买本农村集体经济组织成员的房屋，取得宅基地使用权及房屋所有权的，需买卖合同。

7.经宅基地所有权人同意，符合宅基地申请条件的农村集体经济组织成员接受本农村集体经济组织成员赠与的房屋，取得宅基地使用权及房屋所有权的，需赠与协议。

属于2、4、5、6、7情形的，申请人持有该宗宅基地原始用地批准文件及地上房屋建设手续材料的，应一并提交；历史上就宅基地使用权已依法登记的，应同时提交原不动产权属证书。

经农村集体经济组织或村民委员会核实、乡（镇）政府认定的每户宅基地使用权和房屋所有权情况的材料，及乡（镇）政府对无土地权属来源材料、无房屋符合规划或建设相关材料的宅基地出具的审核意见，应一并作为权属来源材料。

（四）地籍调查成果。

（五）公安机关出具的或经公安机关核实确认的宅基地院门牌材料。

（六）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。

四、审核要点

（一）是否有合法的土地权属来源材料；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乡（镇）政府认定，并取得乡（镇）政府出具的合法用地意见。

（二）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。

（三）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乡（镇）政府、涉农街道办事处认定，并取得乡（镇）政府、涉农街道办事处出具的同意意见。

（四）是否属于“一户多宅”。属于“一户多宅”的，形成“一户多宅”的原因是否属于可登记情形。

（五）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、权利类型及其性质等是否准确，宗地图和房屋平面图、界址坐标、面积等是否符合要求。

（六）是否已按规定进行不动产首次登记公示。

（七）原证无法收回的，登记完成后将原证公告作废。

五、注记要求

结合宅基地使用权特点，应将以下特殊情形在不动产登记簿及证书附记栏中注记：权利人为非本农村集体经济组织成员的；不动产权利为依法继承取得的；不动产为受国家保护的不可移动文物的；村乡两级认定的可以确权面积与实测占地面积不一致的，应注记实测占地面积；以及其他需要注记的不动产权利限制或提示事项。

附件2

宅基地及地上房屋调查情况确认表

土地所有权人： 北京市平谷区某某乡某某村经济合作社

|  |
| --- |
| 权利人情况（宅基地使用权人，房屋所有权人） |
| 户主 | 姓名 |  | 身份证号 |  | 联系电话 |  |
| 是否为本村集体经济组织成员 | □是 □否 | 户籍所在地 |  |
| 家庭成员 | 姓名 | 身份证号 | 是否为本村集体经济组织成员 | 家庭关系 | 户籍所在地 |
|  |  | □是 □否 | 父母 |  |
|  |  | □是 □否 | 配偶 |  |
|  |  | □是 □否 | 子女 |  |
| 宅基地使用权与房屋所有权权利人是否一致 | □是 □否 |
| 宅基地情况 |
| 宗地号 |  | 坐落 | 北京市平谷区某某乡某某村某某号 |
| 宗地四至 | 东： | 南： |
| 西： | 北： |
| 来源 | □祖产 □土改分配 □批准拨用 □异地搬迁 □其他\_\_\_\_\_\_ |
| 权属来源情况 | 材料名称及证号 | 材料取得时间 | 用地面积m2 | 批准面积 m2 | 原权利人 |
|  |   |  |  |  |
| 现状情况 | 宗地面积 m2 | 总建筑占地面积 m2 | 庭院面积 m2 | 其他土地面积 m2 |
|  |  |  |  |
| 变更情况（使用状况） |  | 共有/共用情况 |  |
| 宅基地是否符合当时的规划 | □是 □否 |
| 房屋情况 |
| 房屋现状及权利人 | 房屋幢号 | 总层数 | 竣工时间 | 占地面积 m2 | 建筑面积 m2 | 所有权情况 | 备注 |
|  |  |  |  |  |  |  |
|  |  |  |  |  |  |  |
|  |  |  |  |  |  |  |
|  |  |  |  |  |  |  |
| 是否建造地下室 | □是 □否 |
| 房屋安全鉴定是否为C、D级 | □是 □否 |
| 示意图 | 制图员： 测绘单位盖章 |
| 权利人或实际使用人意见 | 同意以上表中调查成果，无异议。户主（签字按手印）： 日期： 年 月 日 |
| 村委会初审意见 | 表中情况已于 年 月 日起在本集体经济组织公示30天，公示期满无异议，本集体经济组织成员某某（户主）于 年前合法取得位于XX村XX街XX号 的宅基地一处，实际使用面积 466.32 ㎡。房屋面积 486 ㎡， 4幢。家庭成员 3人，经核实属于一户一宅。依据1982年前宅基地及地上房屋面积标准上限确认，同意确定其266.67㎡ 宅基地使用权和 400 ㎡房屋所有权，特此证明。北京市平谷区\_\_\_\_\_\_\_镇（街）\_\_\_\_\_\_村经济合作社（盖章） 日期： 年 月 日 |
| 地方政府审核意见 | 经审核，上述情况属实，土地权属来源材料合法，地上房屋符合规划要求，同意集体经济组织初审意见，确定其 266.67㎡ 宅基地使用权和 400 ㎡房屋所有权。北京市平谷区\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_镇（街）人民政府（盖章）日期： 年 月 日 |