附件2

大兴区房地一体的宅基地确权登记细则

（试行）（征求意见稿）

为推进大兴区房地一体宅基地确权登记工作，规范确权登记行为，扩大试点成效，根据《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《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）等规定，结合实际，制定本细则。

一、工作原则

（一）坚持“尊重历史、兼顾现状”原则。针对不同阶段的历史遗留问题依法依规、分类处理，切实维护村民合法权益，注重纠纷调处和舆情预警应对，确保农村社会面平稳有序。

（二）坚持“一户一宅、规范管理”原则。在开展确权登记时，村、镇应当通过数据套核、走访调查等方式确保“宅基地使用权不得重复享受”。对于因历史问题暂时不符合确权登记条件的宅基地，查明原因，建立台账，后续通过规范管理、规划实施等逐步达到确权登记要求。

（三）坚持“镇级主责、村民自治”原则。各镇政府负责本镇房地一体宅基地确权登记工作的实施。在不违反法律法规和禁止性政策规定的前提下，各镇政府指导各村集体经济组织通过民主程序制定政策规定，妥善解决工作中遇到的问题。

（四）坚持“从易到难、稳步推进”原则。各镇通过试点总结经验，再逐步铺开。先期开展地籍调查摸清底数，再根据实际情况组织开展确权登记。办理确权登记时，先期对房地产权来源材料齐备、家庭成员均为本村集体经济组织成员、宅基地现状面积不超过标准面积等情形的宅基地开展登记发证，再逐步扩展至复杂情形。

二、享受宅基地使用权人员的资格规定

除因继承房屋占用宅基地只确权登记到继承人外，宅基地使用权应当确权登记到户。户原则上由户籍登记在同一宗宅基地上的家庭成员组成，一般包括配偶、父母、子女和其他共同生活的近亲属。家庭成员符合下列条件之一的，在房地一体宅基地确权登记工作中可以作为权利人（或其他家庭成员）记载于不动产登记簿和不动产权证：

（一）本农村集体经济组织成员；

（二）因新农村建设、移民安置等按照政府统一规划和批准使用宅基地的，在退出原宅基地并注销登记后的非本农村集体经济组织成员；

（三）因婚嫁、就业、入学等原因将户口迁出或者转非的原本农村集体经济组织成员；

（四）因继承房屋占用宅基地的非本农村集体经济组织成员；

（五）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；

（六）非京籍人员与我区农村集体经济组织成员结婚，但受户籍政策限制未能将户口迁入本农村集体经济组织的或者户口已经迁入但属于非农业户口人员，由各村集体经济组织决定是否可以享受宅基地使用权。前述可以享受宅基地使用权的非京籍人员，应当提供在户籍地不享受宅基地使用权的证明材料或书面承诺；

上述享受宅基地使用权的人员：确定一名户主（户代表）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。其中已经取得批准（登记）手续，批准（登记）手续记载的人员在世的，权利人与批准（登记）人员一致。

三、分户认定标准规定

上述享受宅基地使用权的人员，按照下列标准认定户数，以计算宅基地标准面积:

（一）夫妻双方与未达到法定结婚年龄的子女为一户；

（二）达到法定结婚年龄的子女为一户。

宅基地属于2020年7月30日（含当日）之前取得的，按照本细则进行户数的认定；宅基地在2020年7月30日（不含当日）至2021年9月17日（含当日）取得的，按照《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》（京政发〔2020〕15 号）进行户数的认定；基地在2021年9月18日（含当日）后取得的，按照《大兴区农村宅基地及建房审批管理实施细则（试行）》（以下简称“《实施细则》”)（京兴政农发〔2021〕54号)进行户数的认定。户数的认定须符合当时分户建房条件。

房地一体宅基地确权登记工作中，户口簿不作为认定户数的依据。本细则户数的认定标准不作为办理户口簿的依据。一宗宅基地上家庭成员按照本细则可以认定多户的，应当明确一名户主（户代表）办理确权登记事宜，如果符合确权登记条件的，颁发一本不动产权证。

四、按照不同的历史阶段妥善处理宅基地超面积问题

（一）1982年2月24日（含当日）前，村民占用宅基地建房且至今未扩大用地面积的，面积未超过266.67平方米的按照实际面积确权登记；面积超过266.67平方米的，按照266.67平方米确权登记；

（二）1982年2月24日（不含当日）后，村民占用宅基地建房且至今未扩大用地面积的，面积未超过200.00平方米的按照实际面积确权登记；面积超过200.00平方米的，按照200.00平方米确权登记；

（三）宅基地内家庭成员尚未分户但符合分户认定标准的，其现有的宅基地没有超过标准面积的，按照实际面积予以确权登记；其现有的宅基地超过标准面积的，按照标准面积予以确权登记。标准面积=户数\*法定面积。户数应当根据本细则认定；法定面积按照1982年2月24日（含当日）前每户266.67平方米、1982年2月24日（不含当日）后每户200.00平方米确定。如果一宗宅基地内可以分为多户且当时的分户建房标准不一致的，则加总确定标准面积。

历史上接受转让、赠与房屋占用的宅基地超过法定面积的，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。

五、“一户多宅”问题的处理

一户拥有多宗宅基地的，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申请确权登记，并应当提供在另一方不享受宅基地使用权的证明材料。

已合法拥有一宗宅基地的本农村集体经济组织成员或非本农村集体成员（含城镇居民），因继承房屋占用宅基地的，按规定予以确权登记。

六、申请登记主体

宅基地使用权及房屋所有权登记原则上按户申请，由户主（户代表）申请办理不动产登记，户主（户代表）原则上应为本农村集体经济组织成员。

因继承房屋以及人民法院、仲裁委员会生效法律文书等取得房屋所有权的，按照“房地一体”的原则，可由当事人单方申请。

七、登记程序

（一）申请。村经济合作社根据村民意愿分批组织村民提交材料，初审通过后报镇政府审核确认，镇政府审核通过后向大兴区不动产登记中心统一办理登记。根据不同情况，提交下列材料：

1.不动产登记申请书。

2.申请人身份证明。按户取得宅基地使用权的，应同时提交户口簿、依照本细则享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，户口簿无法体现家庭成员关系的，应当提交结婚证等婚姻关系证明材料；由户代表申请登记的，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：

（1）经有批准权的人民政府批准用地的，应提交有批准权的人民政府批准用地的文件；

（2）人民法院关于宅基地或房屋产权归属的生效判决，仲裁机构关于宅基地或房屋产权归属的仲裁书，人民政府关于宅基地权属纠纷的处理决定书等；

（3）因继承房屋占用宅基地的，提交确定继承权的法律文书材料；

（4）因分家析产取得宅基地使用权及房屋所有权的，提交分家析产的协议或者材料；

（5）经农村集体经济组织同意，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，提交集体经济组织内部互换房屋的协议；

（6）经农村集体经济组织同意，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，提交买卖合同；

（7）经农村集体经济组织同意，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，提交赠与协议。

属于（3）（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核实、镇政府认定的每宗宅基地使用权（含房屋所有权）材料，及农村集体经济组织、镇政府对无土地权属来源材料、无房屋符合规划相关材料的宅基地出具的审核意见，以及房屋符合安全标准的材料应一并作为权属来源材料。

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，提交的户口簿住址与宅基地坐落经核实确属一致的不用提交。

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。

（二）受理。大兴区不动产登记中心根据本细则，采取“批量受理、集中办证”方式，按照不动产登记相关规定办理登记。

（三）审核。大兴区不动产登记中心在审核过程中应注意以下要点：

1.是否有合法的土地权属来源材料；取得宅基地或者在宅基地上建房时未取得批准文件的，是否已经村集体经济组织核实和镇政府认定。《实施细则》印发后取得宅基地或者在宅基地上建房的，是否按照《实施细则》规定提交材料；

2.不动产登记申请书、权属来源材料等记载的主体是否一致；

3.房屋是否符合规划相关要求，房屋结构安全证明信息或相关材料是否符合要求；

4.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。

（四）公示。符合登记条件的，大兴区区不动产登记中心在记载于不动产登记簿前按照《北京市不动产登记工作规范》要求，对拟登记事项在不动产登记机构门户网站以及宅基地所在村进行15个工作日的公示。

（五）登簿发证。公告期满无异议或异议不成立的，由大兴区不动产登记中心将登记事项记载于不动产登记簿并颁发不动产权证。

八、不予确权登记的情形

（一）除继承房屋占用宅基地外，申请人不符合“一户一宅”规定的；

（二）空闲或房屋坍塌、拆除两年以上未恢复使用的宅基地；

（三）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；

（四）土地权属存在争议尚未解决的；

（五）城镇居民非法占用宅基地建造房屋、购买农房或“小产权房”的；

（六）村民违反土地管理法、城乡规划法、建筑法等法律法规规定私自占地建房，尚未处理或正在处理的；

（七）法律、法规规定的其他情况。

九、注记规定

结合宅基地使用权特点，以下特殊情形应当在不动产登记簿及不动产权证“附记”栏中注记：权利人为非本集体经济组成员的；不动产权利为依法继承取得的；依据法律文书办理的；确权登记的面积与实际面积不一致的，注记实际面积。

本细则规定内容与后续北京市出台的宅基地确权登记相关政策文件冲突的，以市级相关政策文件的规定为准。本细则在房地一体宅基地确权登记专项工作结束后自动失效。