附件2：

《北京市丰台区房地一体宅基地确权登记工作政策细则（征求意见稿）》的起草说明

开展房地一体宅基地确权登记是党中央部署的一项重要任务。按照国家、北京市政府关于农村宅基地确权登记的系列部署及要求，为稳慎推进丰台区房地一体宅基地和集体建设用地确权登记工作，北京市规划和自然资源委员会丰台分局和北京市丰台区农业农村局共同起草了《北京市丰台区房地一体宅基地确权登记工作政策细则（征求意见稿）》（以下简称“政策细则”），现作如下说明：

一、起草背景

宅基地确权登记颁证是深化农村土地制度改革，全面推进乡村振兴的重要基础，是维护农民权益、促进农村社会和谐稳定的现实需要。党的十八大以来，党中央、国务院始终高度重视，历年中央1号文件对宅基地确权登记工作均有明确要求，国家先后印发系列文件进行部署安排，要求加快推进。为贯彻落实党中央、国务院、北京市人民政府工作部署，妥善解决“一宅多户”、不同的历史阶段宅基地超面积等历史遗留问题，保护村民合法权益，北京市规划和自然资源委员会丰台分局和北京市丰台区农业农村局依据相关法律法规，立足丰台区实际情况起草了政策细则。

二、主要内容

政策细则共分为指导思想、工作目标、工作原则、工作程序、妥善处理疑难问题、宅基地使用权及房屋所有权登记规则、登记范围、工作要求八个部分。

第一部分是指导思想，明确了丰台区房地一体宅基地确权登记工作是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，以人民为中心，规范开展房地一体宅基地确权登记工作，保障农民权益，服务乡村振兴和农村土地制度改革。

第二部分是工作目标，明确要在前期试点基础上全面启动房地一体宅基地确权登记工作。通过全面摸清宅基地底数，形成完整规范的房地一体地籍调查成果，依法依规开展不动产登记工作，基本实现“应登尽登”、颁证到户。

第三部分是工作原则，坚持“尊重历史，兼顾现实”、“公平公正、公开透明”、“依法依规，实事求是”的原则开展具体工作。

 第四部分是工作程序，包括发布通告、地籍调查、村镇两级确认、完善门牌信息、不动产登记五个环节。其中不动产登记环节是不动产登记机构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房地一体不动产登记要求申请不动产登记，实现批量受理。

第五部分是妥善处理疑难问题，明确了宅基地确权登记中处理疑难问题的指导原则。这些原则围绕宅基地权利资格主体认定标准、非本农村集体经济组织成员确权登记问题、“一户多宅”的处理、宅基地上房屋属于不同权利人登记问题的处理、规范房屋规划或建设材料要求、宅基地面积认定标准以及公示时间。

第六部分是宅基地使用权及房屋所有权登记规则，主要涵盖申请登记的权利类型和登记类型、申请主体、申请材料、审核要点及注记要求五个方面，旨在规范登记行为，保障权利人合法权益。

第七部分是登记范围，登记范围包括丰台区域内集体土地范围内符合登记发证条件的农村宅基地及地上房屋，严禁通过不动产登记将违法用地或违法建设合法化，同时明确不予登记发证八类情形。

第八部分是工作要求，对各街镇提出了加强组织领导，确保工作成效、强化政策研究，精准施策落地、恪守政策底线，依法办理登记、做好政策宣传，维护社会稳定四点要求。