

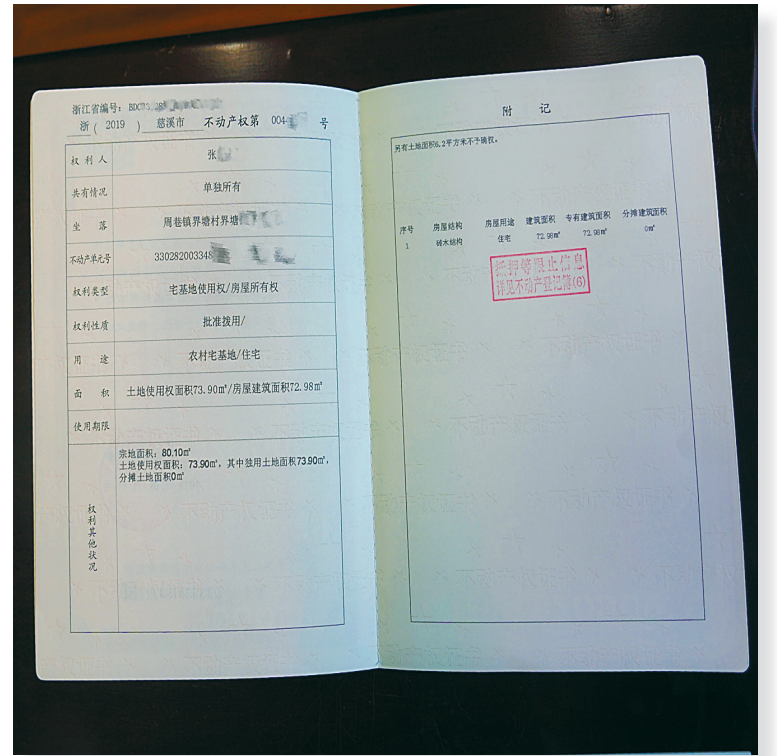
我市打响农房确权发证攻坚战—— 一本证，让农民住房宅基地权利有保障

10月12日，慈溪市周巷镇界塘村70岁的徐先生领到了封面红底烫金、印有国徽的《中华人民共和国不动产权证书》，用途栏里清楚写明“农村宅基地/住宅”，土地使用权面积、房屋建筑面积精确到小数点后两位数。界塘村党支部书记陈云娣说，村里的农房确权发证工作是从9月份开始的，至今已有300多户农民领到了产权证。

据宁波市自然资源和规划局初步统计，截至今年9月，全市共完成权籍调查772659户，占总农户数的80%；完成农房登记487273户，占符合条件农户数的88%。



颁发给农民的不动产权证书封面。



颁发给农民的不动产权证书内页。

记者 朱军备 通讯员 朱宁溪

一项改革 关乎农民切身利益

以前，城市居民私有住宅一般有房产证和土地证这两本证。2015年3月1日，《不动产登记暂行条例》正式实施，此后城市居民的房产证和土地证合二为一，变更为不动产权证书。

由于城乡“二元结构”，导致广大农民有土地证，但大多没有房产证。据宁波市自然资源和规划局调查，全市约96%的农户有土地证，而有房产证的只占6%。

不动产权证书，是权利人享有不动产物权的证明，是私有财产的法定权利。广大农民企盼手上也有一本跟城市人差不多的不动产权证书。

2017年起，全国启动农房确权登记发证工作。

农房确权登记发证，是指将农村宅基地使用权及地上建筑物、构筑物所有权实行统一权籍调查、统一确权登记、统一颁发房地一体的不动产权证书。通俗地说，农民房

一道难题 遗留问题多，政策界定难

由于绝大多数农民的房屋长期以来没有做过房产证，且有些房屋建造年代也比较早，现在要确认其是否合法、确定建筑面积及宅基地面积，是一件非常困难的事。

有关部门经过调研，发现我市农民房屋的历史遗留问题面广量大，情况十分复杂。

一是资料不齐全。部分房屋已多次改建，建造年份不详，四至记载不明，主人保管不善导致资料缺失；部分房屋已经多次变更房主，房屋与宅基地主体不一。

二是补办数量多。全市968423户农户中，因涉及房地违法等原因，不符合农房登记条件的有417213户，占43.08%，需要先依法查处和补办审批，然后才

屋及宅基地只要是合法取得的，都可以给予确权发证。

“开展农房登记发证意义重大，直接关系到我市上百万农户的切身利益。这是全面深化农村土地制度改革、促进城乡统筹发展、保障农民合法权益、维护农村社会稳定的基础。”市自然资源确权登记局局长黄征说。

农房确权登记发证，可以使农民享有的宅基地使用权和住房所有权依法得到法律的确认和保护，有效解决土地权属纠纷，化解农村社会矛盾，促进农村社会秩序的稳定与和谐。

同时，可为稳妥有序开展“两权”抵押贷款业务创造条件，也为探索农村集体组织以出租、合作等方式盘活利用空闲农房及宅基地、增加农民财产性收入提供了前提。

此外，这项改革有助于加快建立城乡一体的不动产统一登记制度，促进城乡统筹发展。

能确权登记。另外，我市上一次办理土地总登记至今已有20余年，部分房主已过世，需办理继承登记。

三是疑难问题多。部分农户因家庭人口减少、规划调整等原因，导致条件不符合，无法补办相关审批手续。

慈溪市周巷镇界塘村由4个自然村合并而成，其中1个自然村的农户在1993年做过房产证，另外3个自然村却没人做。“因为以前农民做房产证手续很麻烦，要跑到慈溪浒山去做。最主要的原因是，当时很多人没有办证的意识。”该村农民说，现在不同了，电表安装、子女上学、到工厂上班都需要用到房产证，办证已经迫在眉睫。

一项工作 从试点启动到全面推开

2017年起，我市积极稳妥推进农房确权登记工作。

首先要摸清农村宅基地及住房登记现状，找准农房确权登记存在的问题，分析原因并研究对策措施。2017年10月，《宁波市农村宅基地及住房确权登记发证工作实施方案》下发，同时建立了由常务副市长任组长、相关部门负责人为成员的农房确权登记领导小组。本着“尊重历史、保护权益、先地后房、分类处理”的原则，各区县（市）均根据市级方案和处理指导意见，结合本地实际制定了相应的实施方案和细则。

各地在工作推进中十分重视宣传。北仑区霞浦街道和所辖各村在项目实施前分别召开动员会，印发《告农民朋友的一封信》，并现场为农户答疑解惑。据统计，全市累计发放宣传册23.3万多本，开展登记讲座培训308场，通过媒体宣传58次。

在先期调查中，由村级组织负责情况摸底、村民身份确认、争议调处等工作；各级自然资源和规划部门负责收集相关房地权源等资料，通过招标选择40余家甲级资质单位1200余人开展权属调查、房地测绘、数据建库等基础工作。市自然资源和规划局全程跟踪监督项目单位的工作，及时组织开展项目成果研究分析，实现所有农房

一件实事 财政投入近4亿元，农民轻松拿证书

“农房确权登记发证既是一项政治任务，也是一项党和政府执政为民、便民利民的民生实事工程。”宁波市农村宅基地及住房确权登记发证工作领导小组有关负责人表示，在具体推进过程中，我市以深化“最多跑一次”改革为目标，积极提升办事效率，降低办事成本。

各地积极发挥村集体经济组织的作用，将办理地点主动向村级延伸，方便群众就近办理。同时，通过上门收件、集中办理、送证上门，实现农户“零”跑腿。此外，市自然资源和规划局与市司法局合作推行农房继承“E公证”，把公证受理点延伸到镇村，极大地方便了村民。

为减轻农民经济负担，全市共落实农房登记发证权籍调查工作经费3.9933亿元，将农村宅基地及住房权籍调查、登记发证、信息化建设等工作经费纳入财政预算，实现了农户办理农房登记“零”支出。

慈溪市自然资源和规划局周巷分局充分调用各村力量，在42个村（社区）设立受理点，协助开展资料收件、初审、权籍调查、界址签章、公示公告等工作，让农户“足不出村就办证”，今年已发证3000本。据悉，慈溪市安排市级财政预算近5000万元，用于农房确权的权籍调查费用支出，同时证

“基本情况、处理意见、处理依据、处理流程”一张清单。

鉴于农房登记工作的复杂性，全市确定14个行政村作为农房确权登记试点村，涉及农户7054户。通过总结试点经验，制定了破解历史遗留问题的政策意见，按照“先易后难、滚动实施”的工作方针，以点带面，分步推进。

北仑区霞浦街道被确定为全国农村不动产权确权登记示范点。

霞浦街道首先确定了基础较好的方戴村作为试点村，通过进一步验证技术路线，发现问题，完善工作实施方案，为政策的制定提供实践依据。

在试点村入户调查中，霞浦街道充分发挥村集体组织的主动性，特别是所在村老党员、老干部、老会计的积极参与，通过他们挨家挨户地发动和宣讲，集中力量短时间内完成了该村的权籍调查。

在全国农村不动产权确权登记示范点建设验收汇报会上，霞浦街道的试点工作受到自然资源部有关司局领导的充分肯定。

2017年年底，随着宁海县梅林街道香胡村16户农户领到该县首批农房不动产权证书，全市列入首批试点的宁海、象山、余姚、慈溪、杭州湾等地共完成房地一体登记465户，产权证也下发到了农户手中。

书工本费也是免交的，从申请到最后拿到红彤彤的不动产权证，农户一分钱都不用。

黄征说，今年是省政府农房登记发证工作三年计划的收官之年，我市已提出“攻坚下半年、决战四季度、冲刺12月”的要求。今后，我市将细化农房登记发证政策，妥善处理历史遗留问题，对特殊问题集体会商、一案一策。同时，严格落实“一户一宅”，防止违法违规买卖宅基地、侵占耕地建房、小产权房等问题通过农房登记合法化。加快登记发证进度，坚持农房调查测绘、历史遗留问题处理、确权登记发证等工作同步开展、同步推进、相互衔接，做到成熟一批、确权发证一批。对符合补办条件的，加快处理（处罚）、审批补办进度。

此外，在集中开展工作的同时，我市将进一步完善农房登记发证的工作制度，健全长效机制。根据省政府的农民建房和农房登记发证“一件事”改革要求，农业农村部门要加强农村宅基地的管理和监督，乡镇（街道）政府严格审批审核，建设部门进一步加强农房建设安全管理，综合行政执法部门加大农村宅基地及住房违法违纪行为的处理力度，各部门主动作为，协同推进农房确权登记发证工作步入规范化、制度化轨道。

新闻 1+1

申请农房首次登记时应提交哪些材料？

根据《不动产登记暂行条例实施细则》第九条和第四十一条规定，申请宅基地使用权及房屋所有权首次登记的，应当根据不同情况，提交下列材料：

- （一）不动产登记申请表；
- （二）申请人身份证和户口簿；
- （三）不动产权属证书或者者

批准权的人民政府批准用地的文件等权属来源材料；

（四）房屋符合规划或者建设的相关材料；

（五）权籍调查表、宗地图、房屋平面图以及宗地界址点坐标等有关不动产界址、面积等材料；

（六）其他必要材料。

（朱军备 整理）

图 示



2015年3月1日，《不动产登记暂行条例》正式实施，此后城市居民的房产证和土地证合二为一，变更为不动产权证书。

由于城乡“二元结构”，导致广大农民有土地证，但大多没有房产证。据宁波市自然资源和规划局调查，全市

约96%的农户有土地证 96%

而有房产证的只占6% 6%

2017年起，全国启动农房确权登记发证工作。

农房确权登记发证是指将农村宅基地使用权及地上建筑物、构筑物所有权实行统一权籍调查、统一确权登记、统一颁发房地一体的不动产权证书。

通俗地说，农民房屋及宅基地只要是合法取得的，都可以给予确权发证。

鉴于农房登记工作的复杂性，我市确定14个行政村作为农房确权登记试点村，涉及农户7054户。

为减轻农民经济负担，我市共落实农房登记发证权籍调查工作经费3.9933亿元，将农村宅基地及住房权籍调查、登记发证、信息化建设等工作经费纳入财政预算，实现农户办理农房登记“零”支出。

截至今年9月，全市共完成权籍调查772659户，占总农户数的80%；完成农房登记487273户，占符合条件农户数的88%。



周巷镇界塘村农民在村民服务中心就可办理不动产权证书。

本版摄影 朱军备

金雅男 制图