附件1：

闽侯县农村宅基地及房屋

确权登记试点工作方案

为了有效盘活农村土地、房屋资产，进一步加快推进我县农村宅基地及房屋确权登记，明晰农房产权，维护农民权益，助力乡村振兴，现结合实际，制定我县农村宅基地及房屋确权登记试点工作方案。

一、指导思想

深入贯彻党的十九大精神和2019年中央一号文件精神，以习近平新时代中国特色社会主义思想为指导，实施乡村振兴战略，加快推进农村宅基地及房屋确权登记，积极探索宅基地所有权、资格权、使用权“三权分置”改革，盘活农村闲置资产，节约集约利用集体土地，增加农村财产性收入，维护农民合法权益，不断提升农民的获得感、幸福感、安全感。

二、试点目标

1.保护农民合法权利。遵循“依法申请，尊重历史，依法依规，房地一体，一户一宅”的原则，按不同时期，分类梳理，妥善处理农村宅基地历史遗留问题，扎实推进农村住房确权登记，完善农村房地一体的不动产统一登记体系，保护农民的合法权利，盘活农村资产，助力乡村振兴。

2.提高土地节约集约利用水平。在确权登记、明晰产权的基础上，坚持和完善节约用地制度，遵循严控增量、盘活存量、优化结构、提高效率的总要求，全面做好定标准、建制度、重服务、强监管工作，大力推进节约集约用地，促进农村宅基地用地方式向精细化、集约化方向转变。

三、试点任务

1.参照《福州市农村宅基地及房屋确权登记实施细则（试行）》，制定《闽侯县农村宅基地及房屋确权登记实施细则（试行）》（以下简称“闽侯细则”），及时总结试点工作经验，对《闽侯细则》进行补充完善，对确权登记流程及各部门的具体工作内容等进行细化，提高《闽侯细则》的完备性、合理性和可操作性。

2.建立宅基地有偿使用办法。探索对本集体经济组织成员超占超建宅基地及房屋的分区域、分类别、分档次累进计收有偿使用费。建立科学评估、适时更新、动态调整的宅基地的宅基地基准地价体系，制订差别化的有偿使用标准和缴费办法，建立从永久无偿向保障一户一宅基础上分类有期有偿转变的宅基地有偿使用制度，提高农村宅基地节约集约利用水平。

3.完善农房管理机制。建立全县范围的农房数据管理平台，进一步摸清底数，实现农房实时动态更新信息管理。结合土地利用总体规划和村镇规划，从规划审批环节对农房建设进行规范化管理；加强批后监管，落实巡查发现、亮证挂牌施工机制，引导农民依法依规建房；建立农房违建倒查追责机制，对新增违建既查人又查事，坚决遏制新增违法建设。完善提升农房管理机制，实现从规划、审批、建设、发证、执法等全过程监管。

四、试点村

小箬乡湖柄村、西村村

五、工作安排

1.宣传动员。在试点的小箬乡西村村、湖柄村组织村两委干部和村民代表召开动员会，学习《闽侯细则》，统一确权登记规范和政策口径，消除基层的疑虑和困惑，统一确权登记程序，明确相关工作纪律。落实制定宅基地超占超建的有偿使用办法，听取基层干部群众的想法和意见，确定有偿使用的缴费标准、程序。

2.调查核实。在3月底前由我县自然资源和规划局牵头，会同农业农村、住建等部门指导试点村开展摸底调查。在农村地籍和房屋调查的基础上，对试点村的农村宅基地、房产情况和权属来源资料逐一核对，并做好符合颁发不动产权证的权籍入库。

3.人员培训。由我县自然资源和规划局会同县农业农村局、县不动产登记和交易中心对确权登记工作人员进行业务培训，严格按照《闽侯细则》开展确权登记和换发不动产证工作。同时在试点村委会发布发证公告。

4.确权登记。2019年4月至6月，按照《闽侯细则》组织指导两个试点村群众申请农村宅基地及房屋所有权不动产登记。

5.总结提升（2019年7月至12月）

对确权登记试点工作进行系统总结，包括权属争议处理、登记发证完成情况、主要做法、经验、体会、存在的问题及建议等，总结完善《闽侯细则》。同时，对历史遗留问题进行梳理，提出相应的解决思路和意见建议，形成可借鉴、可复制、可推广的做法。试点后在农村地籍和房屋调查验收的村逐步扩大发证范围。

六、工作保障

1.加强组织领导。成立由自然资源和规划、农业农村、财政、住建等部门及试点村所在乡领导组成的试点工作协调小组，负责组织开展试点工作，协调解决试点工作中遇到的问题。

2.明确职责要求。县自然资源和规划局、农业农村局负责协调、指导和督查试点村宅基地和房屋确权登记工作，监督检查工作进度和质量；县农业农村局负责指导集体经济组织成员身份界定；县自然资源和规划局负责牵头组织、督促指导宅基地及房屋确权登记试点工作；试点村所在的乡镇人民政府负责土地权属纠纷调解，组织专门工作小组协调试点村开展摸底调查核实、协调现场指界，帮助确权登记人员收集核实权属来源资料等。

3.加强宣传引导。小箬乡要大力宣传宅基地及房屋确权登记发证工作的重要意义、工作目标和细则等政策，争取试点村干部群众的理解支持，营造良好的舆论环境和工作氛围。

4.严守工作纪律。要严格按照《物权法》、《土地管理法》、《继承法》、《不动产登记暂行条例》等法律法规和规章，实事求是开展不动产确权登记发证工作，特别在“一户一宅”、农村集体经济组织界定、违建处理等方面不得弄虚作假。

5.维护社会稳定。试点工作要以维护社会和谐稳定为前提，对确权登记试点工作中存在的问题，特别是对历史遗留问题的处理，既要依据当时历史环境下的政策规定，又要充分考虑当前实际情况，及时研究妥善处理，确保社会安定稳定。