

万安县农村房屋确权登记技术服务项目

一、工程立项背景

为贯彻党的十七届三中全会精神，落实《中共中央关于推进农村改革发展若干重大问题的决定》和国土资源部《关于进一步加快宅基地使用权登记发证工作的通知》，认真做好农村宅基地确权登记发证工作，明晰产权，规范管理，依法保护土地所有者、使用者的合法权益，推进农村土地制度改革，加快社会主义新农村建设，确保农村宅基地确权登记发证工作顺利进行，江西省国土资源厅联合财政厅住建厅、农业厅和林业厅共同制定了《国土厅 财政厅 住建厅 农业厅 林业厅 关于进一步加快推进全省宅基地和集体建设用地使用权确权登记发证工作的通知》，为开展实施这项工作，万安县于 2017 年 9 月通过公开招标形式，确定由江西省自然资源厅国土资源勘测规划院中标万安县农村房屋确权登记技术服务项目。

二、资金来源

项目资金全部由万安县财政资金拨付。

三、建设概况

调查成果符合农村房地一体确权登记发证要求，登记管理系统运行稳定，满足县级农村房地一体化管理和登记发证基本需求。

（一）整体设计

以满足农村房地一体确权登记发证工作为出发点，坚持“权属合法、界址清楚、面积准确”的原则，严格依据《房产测量规范》、《城镇地籍数据库标准》等国家相关调查规程和标准，借助航天遥感、

地理信息系统、卫星定位和数据库等技术手段，充分有效地利用现有的农村集体土地确权登记发证及其他土地调查等成果，通过外业调查、复核审查、内业建库相结合的方法，完成农村宅基地和集体建设用地及房屋等地上建筑物、构筑物的权属调查和地籍测量等各项工作，建立集图形、属性、档案为一体的数据库与管理信息系统。

（二）技术执行及实施过程

万安县农村房屋调查工作于 2017 年 12 月 4 日进场，至 2018 年 10 月外业调查工作基本结束；2019 年 1 月-2019 年 8 月期间，经历近 9 个月的调查成果公示工作、核实和修改，同时经过“三检一验”质量把控，截止 2020 年 10 月，全县累计调查宗地为 115394 宗，房屋为 123207 幢。在部、省“应登尽登、应发尽发”工作要求下，全县累计发放证书 67724 宗，满足《江西省农村房地一体确权登记发证成果验收办法》发证率达到 90%的工作要求。

至此，由总登记模式下的万安县农村房地一体确权登记发证工作，正式进入日常登记管理模式，农村房地一体确权登记发证管理系统运行正常，满足日常登记发证工作需要。

（三）质量及运行情况

项目采用的技术路线正确，技术方法合理，符合国家及省相关技术要求，管理系统运行以来，性能稳定、功能实用，达到了预期目标，能够满足万安县农村房地一体登记工作需要。

四、项目特点

农村房地一体确权登记工作已成为深化农村土地改革、明晰产权

关系和新农村建设的重要手段。主要特点有：

（一）历史遗留问题多。宅基地关系农民切身利益和农村社会稳定，但农村宅基地在管理上存在诸多问题，其中最为突出的是宅基地超标多占、城乡结合部的宅基地分配混乱、宅基地自发转让、一户多宅、用途多样等，导致实际调查、登记过程中产生诸多问题。

（二）调查耗时长、难度大。宅基地确权登记涉及农村千家万户，这是一项系统而又复杂的工作，万安县农村外出务工人员较多，调查工作时间跨度比较长，平时农民朋友上街赶集、走亲访友，如像春耕秋收等农忙时节，造成部分房屋一次性丈量不完整、签字空缺、身份证等收件不全情况较为普遍，需多次往返；二是村民对国家的优惠政策理解和接收慢，造成调查成果签字确认难，加重了作业成本。

（三）新技术助力项目顺利推进。本项目充分应用“3S”（GPS、RS、GIS）集成技术，推进地理信息技术在不动产调查和登记等工作中的应用，提高工作效率，同时保证了测量成果的精度质量。