**湛江经济技术开发区国土资源局2021年**

**房地一体农村不动产登记发证项目**

**绩效评价报告**

为加强房地一体农村不动产登记发证项目的使用管理，提高财政资金使用效益，根据《广东省自然资源厅关于开展房地一体的农村宅基地和集体建设用地确权登记试点工作的通知》、《广东省自然资源厅关于印发广东省加快推进“房地一体”农村不动产登记发证工作方案的通知》（粤自然资规字〔2019〕11号）要求，湛江经济技术开发区财政局于2022年01月，对湛江经济技术开发区国土资源局2021年房地一体农村不动产登记发证项目1370.16万元进行重点绩效评价，形成绩效评价报告。

**一、项目概况**

不动产登记数据整合项目资金共计1370.16万元，项目单位为湛江经济技术开发区国土资源局。项目资金部分用于房地一体农村不动产登记发证当中，“房地一体”农村不动产确权登记工作是党中央确定的重大惠民利民工程，是维护农民合法权益，促进农村社会秩序和谐与稳定的重要措施，开展“房地一体”农村不动产确权登记发证工作，全面查清符合登记发证条件的农村宅基地、集体建设用地及地上永久性存续的、结构完整的农村主要房屋的权籍情况，建立满足不动产统一登记的房地一体权籍调查数据库，保障农民合法财产权益，维护农村社会秩序和稳定。

1. **绩效目标**

在农村地籍调查成果的基础上，核实土地调查，补充农村房屋调查，全面查清农村土地及房屋位置、面积以及权属等基本情况，完成“房地一体”农村不动产确权登记发证工作。

以农村宅基地和集体建设用地为单位，查清“房地一体”农村宅基地和集体建设用地组成的不动产单元状况，包括房屋等建（构）筑物信息、宗地信息等。查清房屋权利人、坐落、房屋性质、建（构）筑物、共有情况、用途，总层数、建筑结构、建成年份、建筑面积等内容。针对宗地内的建筑物区分所有权的共有部分，查清其权利人、建（构）筑物名称、建（构）筑物数量及面积等。查清宗地的权利人、权利类型、权利性质、土地用途、面积等土地状况。

**三、项目资金使用及管理情况**

房地一体农村不动产登记发证项目预算为2000万元，财政资金到位金额1370.16万元，财政资金到位率68.51%，项目支出金额1370.16万元，已全部投入不动产登记数据整合当中，财政资金支出率为100%。从核查情况看，房地一体农村不动产登记发证项目的管理及使用情况基本合法合规，未发现存在挤占、截留或挪用专项资金情况，资金支付手续齐全，也没有发现超范围和超标准使用资金。财务制度较为规范，能够按照制度办理结算和会计核算。

**四、项目组织管理**

经开区房地一体农村不动产登记发证项目，计划分两组进行工作任务，包组一工作任务是负责泉庄街道、乐华街道和东山街道“房地一体”农村不动产确权登记发证工作，包组二工作任务是负责东简街道、民安街道和硇洲镇“房地一体”农村不动产确权登记发证工作。具体工作内容为开展农村宅基地和集体建设用地权属调查，完成“房地一体”农村宅基地和集体建设用地的房地调查，与不动产登记数据衔接融合等。经开区召开农村房地一体不动产登记工作动员部署会议，调查摸底农村房地一体的宅基地和集体建设用地使用权区域布局基本情况，组织相关部门，确定调查技术规程和确权登记规定，明确工作要点和时间节点，做好农村房地一体不动产登记基础性工作。为确保能及时完成工作，各镇街需配合做好宣传动员、组织协调等各项工作。截止2021年12月31日，已完成总工作量的70%。

**五、项目绩效情况**

该项目建设实现预期目标。项目立项切合实际、申报基本合规，项目资金使用合规。

**（一）项目的经济性分析**

农房纳入不动产登记，为形成覆盖城乡房地一体的不动产登记体系打开了通道。将农房纳入不动产统一登记，是我国在维护农民合法权益、促进城乡统筹发展进程中，认识不断深化、改革不断深入、目标更加明确的过程。农村房地一体不动产确权登记工作，宅基地使用权、集体建设用地使用权及房屋一并纳入不动产登记，为形成覆盖城乡房地一体的不动产登记体系打开了通道，能够有效保护农民的合理合法资产，保证已有宅基地使用权的合法性和正当性，避免出现产权纠纷和后续因产权不明而导致的经济损失。

**（二）项目的效率性分析**

1、项目的实施进度。根据2021年工作计划，当年登记发证工作均按照预定计划完成。

2、项目完成质量。责任科室及实施单位均按照方案要求，紧跟工作进度，确保工作质量，均达到预期的效果。

**（三）项目的效益性分析**

农房纳入不动产登记，为扩大农民财产性收入提供法律依据和政策保护。多年来，“农村房子不值钱”已成为农民心头无法抹去的痛。农房除了居住，既不能抵押担保，也难以转让受益。2016年2月，国土资源部印发了《关于进一步加快宅基地和集体建设用地确权登记发证有关问题的通知》。此通知的一大要点是，在建立和实施不动产统一登记制度的前提下，将农房等集体建设用地上的建筑物、构筑物一并纳入确权登记发证范围，基本实现统一调查、统一确权登记、统一发证。这就意味着，农房开始逐步具有受法律保护的产权基础和产权地位，农房的价值也随之获得提升，既有利于保护农民权益，也是建立城乡统一土地市场和不动产体系的基础。

**（四）项目的可持续性**

农房纳入不动产登记，为推进城镇化和户籍改革提供现实条件。农民愿不愿意进城、能不能进城、敢不敢进城，是城镇化能否健康发展的前提条件，而决定农民是否进城落户的关键，是农民自身有没有这份经济实力以及后续保障能力。农房成为法律认可和保护的不动产，既可以为农民进城带来可能的转让收益，增加进城资本，也增加了将来的财产保障实力和信心，让农民可以放心进城，从而为城镇化和户籍改革带来直接动力。

**六、主要经验及做法、存在的问题和建议**

**（一）项目实施的主要经验**

1. **加强宣传，营造氛围。**一是通过大会动员、发放农村房地一体不动产登记资料、编制《农村房地一体不动产登记简报》等形式让各级领导干部和广大群众对农村房地一体不动产登记工作动态了然于心;二是通过网络、电视台等媒介对农村房地一体不动产登记有关政策进行宣传，通过宣传，让广大群众充分了解相关政策，熟知农村房地一体不动产登记申报程序及利好等事项。
2. **规范管理，稳步推进。**一是加强资金监管。严格按照《广东省自然资源厅关于印发广东省加快推进“房地一体”农村不动产登记发证工作方案的通知》等有关规定，实行专项管理、专账核算、专款专用，确保资金及时发放至农户手中。二是规范档案管理。按照调查得出的最终结果，做好房地一体不动产登记入库工作，定期不定期对已录入农户档案信息进行了审核与抽验，对于发现的问题予以及时纠正。最大程度上保证房地一体不动产登记纸质档案和电子档案做“一户一档、真实准确、材料齐全、管理规范”。

**（二）存在问题及解决措施**

1、针对非法占用宅基地问题

解决这类的问题，我们首先需要以法律规定作为基础，符合土地利用总体规划或者集体十地规划的，如果出现占用情况，应当对批准手续进行补办之后，再进行确权和发展工作，如果占用土地确不符合相关的土地规划的，应当只与备案，不予发证。

2、针对一户多宅的问题

针对农村集体土地房地一体一户多宅的问题应当分情况讨论，如果是出于继承的原因出现一户多宅的情况，可以进行登记并且发证但不属于继承的情况的，应当不准予发证，也不准予确权，只能够根据实际情况进行调查，并出具书面说明。

1. 农村房地一体超过规定面积的

针对超过规定使用面积的情况，应当按照时间进行分类讨论:如果在一九八二年之前，由于农村自建房屋造成的宅基地占用情况，工作人员应当调查其实际使用面积，对其进行核准登记;如果在一九八七年之前、一九八二年之后出现超过规定宅基地的使用情况，应当按名中华人民共和国土地管理法进行处理，应当办理合法的手续之后，按照村民的实际使用面积进行权利确认和登记:在1987年到2004年之间，农村建房超过规定的宅基地使用面积，也应当按照中华人民共和国十地管理法对干超出规定占用面积的宝基地进行罚款外罚，罚款标准是每平方米10元。之后，应当在土地权利证书或土地登记簿上登记这一事项，明确标出超过的面积范围;在2004年之后农村建房超过宅基地规定面积的，应当按照中华人民共和国土地管理法(零四年修订版)进行重新登记，对于超出占地面积的部分作出违规处理。

4、农村房地一体确权登记工作应当具有针对性

在开展这一类型的工作时，应当根据不同情况，结合政策的特殊性进行有针对性的登记确权工作，体现出政策的变通性和人性化特征，避免相同政策和不同区域造成的困难情况。不同的地区应当要根据农村发展实际现状和农村土地占有情况，对于当前在土地登记确权工作当中存在的问题进行分析和明确，有针对性的提出解决问题的优化策略，对于土地管理政策进行灵活运用，建立与当地实际情况相匹配的土地确权登记工作制度，对于有关的标准进行明确和细化的解释。政府等有关部门在制定计划以及指导意见的时候，应当要和当地的用地手续，做好多方面的衔接和准备工作，如果出现争议和纠纷，应当及时作出相应的处理方案，对问题加以解决，协调多方面的工作机制，同时还应当注意，必须要调动基层群众的组织作用，保护农村集体土地的合法使用权，维护当地村民的合法权益，推动我国农村集体土地制度的进一步改革和完善。

**七、综合评价情况及评价结论**

根据绩效评价方法，遵循“客观、公证、科学、规范”的原则，采用目标预定与实施效果相比较的评价方法，通过电话沟通、核实相关资料等环节，结合现场评价情况，得出绩效评价结果，2021年房地一体农村不动产登记发证项目评价结果为89分（详见附表）。

湛江中安信会计师事务所

2022年1月20日