类别标记：C

慈溪市自然资源和规划局文件

慈自然资规建〔2021〕1号 签发人：毛群谊

对市十七届人大五次会议

第89号建议的答复

叶志勇代表：

您在市十七届人大五次会议大会期间提出的《关于农民公寓产权问题的建议》（第89号建议）已收悉，现将有关意见答复如下：

自2007年至今，市委、市政府和有关部门相继出台农村住房制度改革和住房集中改建等政策规定。2008年，出台的《慈溪市农民建房用地管理办法》(慈政办发〔2008〕43号)，对农居统建房用地报批及管理、建设的要求、申购程序、登记发证及流转作出了明确规定；2014年，出台《关于进一步推进农村住房制度改革和住房集中改建暂行办法》（慈党发〔2014〕9号）、《关于进一步规范农村宅基地管理的实施意见》（慈政办发〔2014〕96号），对《慈溪市农民建房用地管理办法》中“人均建筑面积上限”做出了重新规定；2015年，制定出台《慈溪市国土资源局关于农民公寓项目用地验收和土地分割登记操作办法》（试行）（慈土资发〔2015〕12号），在全市范围内开展农民公寓项目用地复核验收和土地分割登记工作。2016年，我市实施不动产统一登记，以实测绘备案明确房屋权利、以土地复核验收明确土地权利，以房间为不动产登记单元，办理了竣工验收后的农民公寓不动产首次登记到村经济合作社或镇人民政府名下的产权证书。

上述文件为我市依法依规办理农民公寓产权登记提供了政策支持和保障。文件规定：项目实施主体根据文件规定制定房屋安排分配办法（方案），具体包括申购资格、对象公告、房价公示、抽签（摇号）安置、协议签订（签订旧宅拆除承诺书或调剂协议、签订原宅基地回收协议等）。房屋分配办法（方案）由镇（街道）审核批准，报市领导小组办公室备案。完成农民公寓首次登记的，符合建房条件的村民，经办理《慈溪市农居统建房购买申请审批表》后，可向不动产登记部门申请农民公寓不动产转移登记到权利人名下。目前，累计有约896余户村民根据上述政策规定，办理不动产转移登记，解决了群众关注的产权登记到户问题。

2019年，修改的《中华人民共和国土地管理法》和《农业农村部 自然资源部关于规范农村宅基地审批管理的通知》（农经发〔2019〕6号），深化“放管服”改革，明确了相关部门的职责“农业农村部门负责农村宅基地改革和管理工作，建立健全宅基地分配、使用、流转、违法用地查处等管理制度，完善宅基地用地标准等；自然资源部门负责国土空间规划、土地利用计划和规划许可等工作；乡镇政府承担宅基地审批和管理职责；村级组织健全宅基地申请审核制度，确保宅基地分配使用公开、公平、公正”。

经调查核实，我市农民公寓项目从立项到审批的依据均为农民居住区建设有关政策，涉及的建房用地审批、房屋分配、登记等一系列管理制度和规定等，均以法律法规对农村宅基地管理要求为依据，农民公寓项目竣工验收申请不动产首次登记后，经村实际分配的户通过享受资格、条件审批后，可申请办证到户。经与您面商，了解您提及本村的农民公寓项目符合条件的实际分配户，已通过审批、登记到户；经与您进一步沟通分析，部分不能做证到户的原因，系不符合《土地管理法》“一户一宅”法律规定、《关于进一步推进农村住房制度改革和住房集中改建暂行办法》（慈党发〔2014〕9号）等有关规定所致，因此，目前无相关可以审批并解决登记的依据。

最后，衷心感谢您对我市自然资源规划管理工作的关心和支持！希望您在今后继续多提宝贵意见！

　　　　　　　　　　　　　慈溪市自然资源和规划局

　　　　　　　　　 2021年7月1日

抄 送：市人大代表工委，市政府办公室，市农业农村局，龙山镇人大主席团。

　 联系人：虞益军

　　联系电话：63961666