

# 农村房地一体不动产确权登记问题与对策

刘伟

广州欧科信息技术股份有限公司

DOI:10.12238/gmsm.v4i3.1104

**[摘要]** 随着我国经济的不断发展和进步,当下的各项社会制度在不断地健全和成熟,但是同时也有了很新的问题,问题可以追溯到城乡二元格局的户籍和地籍上。这两种问题若是不进行及时的解决将会导致农业户口和城市户口的不均衡,所以在新的形势下我们应该建立更加完整的房地产统一登记制度,对农民的财产可以进行更加有效的保障,这样一来就可以对农户宅基地使用进行一体化完善,保证集体经营建设用地的所有权。本文笔者将以自身的实际工作经验,针对当下农村房地一体不动产确权登记的问题进行阐述,并且提出了一些针对性的建议。

**[关键词]** 农村房地一体; 不动产确权登记; 问题和对策

**中图分类号:** P217 **文献标识码:** A

农村不动产进行统一登记的重要环节就是农村宅基地使用权以及集体建设用地的使用权。其最终的目的就是保护权利人最终的合法权益以及更好的实现农村生产要素在城乡之间的依法有序流动。国家相关部门提出了对建设市场用地的相关意见,当下宅基地的使用相对于以前来说整体上更加的完整以及合理。新的政策可保证农民住房一体化的确认,对农民的权利整体会上会更加的有利。

## 1 当下农村房地一体确认登记发证的意义

我国农村土地权利的变化近几年可谓较大,经历了解放时期的土地完整产权的状态以及过渡到合作化和人民公社的时期,农民对土地可谓是部分的失去到归公再到联产等各个阶段。新中国成立以来经历了三次针对农村土地登记发证的工作。由于受到二元结构的束缚,所以虽然已经登记了农民宅基地使用权,但是限制交易流转,并未对建筑物以及构筑物等全面的登记,再加上技术水平的限制,所以登记的整体水平并不高,遗留了很多的问题。当下的法律规定,农村的宅基地是属于农民无偿所得,所以农村宅基地以及房屋的流转更多的限制在本集体的内部。笔者在工作中发现,常见

的问题就是宅基地确定比较困难以及利用粗放等问题。

## 2 农村房地一体不动产确权登记中的问题

### 2.1 一户多宅问题明显

当下正在进行的不动产确权登记起着宅基地使用权总登记的作用,先是由申请人进行申请经过有关单位确认之后再对符合发证条件的申请人进行登记以及发证。对于不符合条件的人就先登记不进行发证,等着条件符合之后再发证。整个的流程中,不动产权籍调查测绘有着十分重要的作用,整个过程中也有着一些问题存在。依据相关部门的规定,农村集体人员建房占用宅基地已经很多年没扩大,无论占地多少都是按照实际的面积进行的登记,并且颁发不动产权证书。依据相关规章制度表明,农村集体成员建房占地有使用证的依据标准办理不动产权的证书,若是没有建设用地使用证的,按照5个乡镇最高不得超过267平方米,剩余乡镇不得超过200平方米的要求核发不动产权证书。笔者在工作中发现,很多都是已经超出了规定。造成这种现象的主要原因就是人们的经济收入在提升,对于生活质量的要求更高,对住房的需求更大,很多村民在近几年对房屋进行了翻修,甚至在周围进行了扩建,

使得村集体中公共用地的面积在减少。一户多宅主要原因是新建宅基地但是没拆除旧宅基地,或者是由于赠予。当下政策上表明一户一宅是核心的政策,由于宅基地管理工作长期以来缺乏行之有效的监管,法律整体上一户标准也比较的模糊,使得管理工作很难进行。

### 2.2 权属模糊问题

农村宅基地进行登记的过程需要多个环节,整体上的时间跨度又比较长,过去登记基本上都是使用纸质版的资料,所以会出现资料缺失,这样就会导致登记时出现错误。

### 2.3 宅基地管理上比较的混乱

依据当下的规章制度可以知道,农村宅基地的使用权是本人提出的申请,由乡镇一级政府进行审核后通过,经过区县一级自然资源部门办理相关的业务。笔者发现在具体的实施过程中。自然资源部门往往会将很多业务交给乡镇进行办理,经办人没有过专门的培训,业务水平参差不齐,登记的过程中经常会出现错误。此外,虽然当下已经对居民住房制定了合法的规章制度,但是整体上的内容缺失比较的明显,这样以来就会增加宅基地的管理难度。

### 2.4 法律政策与现实执行存在冲突

当前在社会的发展下,农村房屋土

地管理登记政策有所调整,且现阶段的产权政策的执行是建立在时代发展要求之上,但是如果缺乏相应的政策法规,对于落后地区而言则达不到预期的目标,解决不了实际的难题。且法律政策与现实执行中会存在冲突,农民不动产权无法得到保护。

### 3 农村房地一体不动产登记问题的对策

#### 3.1 一户多宅的问题解决方法

针对这种问题笔者认为确权登记的部门应该规范宅基地的申请和审批各个环节,相关部门应该本着实事求是的观念进行工作,保证登记确权工作的合法性,当面对一宗宅基地的村民申请第二宗时不应该批准,这样做可以从根本上解决一户多宅的问题。笔者认为对于面积超标的问题,重点应该做的就是对合法面积进行有效划分,这对于保障确权登记工作意义重大,对于实际占地面积超过的部分,应该待超额部分补办用地手续后方可确权办证。

#### 3.2 权属模糊问题解决方法

正因为农村不动产登记权属材料方面没有针对性的制定完善的统一标准,且未对土地登记资料加以梳理,所以会出现权属模糊现象,面对这种情况,需要对农村宅基地的整体使用情况进行全面了解,进一步明确权利人与权属之间的关系,针对其中的问题提出相应的解决措施,并交给相关部门进行讨论与审批,等到通过之后按照批准的文件进行确权登记。

#### 3.3 宅基地管理过于混乱的解决方法

要想真正解决宅基地管理过于混乱的现象,那么则需要做到以下几个方面。首先,国家相关部门需要制定完善的法律法规,对农村宅基地申请审批流程进行明确,并做好基层人员的培训与教育,向广大人民传播关于农村宅基地的相关政策,这样可以保证宅基地在确权登记时做到有法可依。其次,对于不动产登记部门而言,需要对各种行政责任加以明确,针对现状制定完善的监督管理机制,从而保证不动产确权登记的公平与公正。最后,农民作为宅基地确权登记的直接受益人,由村委会协助登记人员,对该项工作的重要性加以宣传,让农民对宅基地管理的内容进行了解。

#### 3.4 法律政策与现实执行存在冲突的解决对策

面对法律政策与现实执行存在冲突,笔者认为可以从以下的几点进行入手:其一,政府应完善《不动产登记暂行条例》,不仅要保障权利人的合法权益,还应该注意使登记确权有法可依。其二,作为不动产的相关部门,应该建立更加健全的规章制度,加强整监督水平,这样就可以保证不动产登记工作更加的公平和公开。其三,村民作为不动产登确权的直接关系人,在生活中应该注意积极的去了解相关的知识,相关部门应该加强在村中的宣传工作,让村民更加的了解宅基地登记法律有效性。

### 4 结束语

总而言之,农村房地一体不动产确

权登记的问题是一项直接关乎村民生活的问题,应该依据改革的精神,实现不动产统一登记。农村不动产登是不动产登记工作中的重点工作,其不仅仅可以更好的维护群众的利益,还可以促进农村更加和谐稳定,通过不动产登记过程中遇到的问题进行分析,可以顺利的为不动产登记发证试点工作提供更多的支持。依据本文的分析不难发现,在农村房地一体不动产确权登记的过程中还有着诸多的不足之处,在工作的过程中应该依据实际的问题展开分析和研究,以便于得出更好解决方案,相关部门也应该对自身的政策进行改进,与时俱进。笔者认为最主要的问题还是在于对群众的宣传上,只有保证群众对相关政策和工有有足够的了解,才可以更好的发挥政策的价值和作用。得到群众的支持工作才能更加顺利地进行,最大化的维护群众的权益。

### 【参考文献】

- [1]管军昌,江世鹏,王吉.农村房地一体不动产调查成果若干质量问题探讨[J].矿山测量,2020,48(06):140-144.
- [2]冯玉森,任超,张建勇.农村房地一体确权登记调查工作的重难点浅析[J].农村经济与科技,2020,31(15):26-27.
- [3]刘麒,陈嘉婷.农房地一体不动产登记发证工作研究[J].住宅与房地产,2020,(21):11.
- [4]赵敏宁,姚玉妍,许晓婷.农村房地一体化项目确权登记问题浅析[J].南方农业,2019,13(29):98-99.