

# 试论农村房地一体化项目确权登记问题与对策

萍乡市国土资源勘测设计院 姚 双

**摘 要:** 农村经济建设的不断加速,使农村房地一体化确权登记问题逐渐受到了社会各界的广泛关注,该项制度的推广与发展,凸显了阻碍产权登记工作顺利开展的相关问题,为了完善产权登记工作模式的整改方法,需要对农村房地一体化项目确权登记问题进行全面的梳理与分析,提出合理对策,发挥整改措施的积极作用,推动农村房地一体化项目确权登记工作的顺利开展。

**关键词:** 农村;房地一体化;确权登记;解决对策

农村房地一体化项目有助于维护农民合法财产权益,且主要涉及了农村宅基地、集体建设用地以及地上建筑物等权利的确定、调查和测绘等方面的内容、需要在明确划分权利归属的基础上,为农民颁发不动产权证,进而推动农村土地产权制度改革工作的顺利实施。

## 一、农村房地一体化项目确权登记过程中的问题

### (一)政策法规与现实执行过程中的矛盾冲突

农村房屋土地管理登记政策出现了调整,并与社会经济的转型需求相互适应。在产权政策制定与执行的过程中,将现行的政策法规作为了执行标准,然而在落后地区难以达到预期的执行效果,所以无法解决整改遗留问题,若不实施产权登记,农民则不具备房产的合法拥有权,而执行过程也会与政策法规之间出现冲突,导致农民的不动产权无法得到有效保护。

### (二)缺少实时监督管理

在长期的农村房地建设过程当中,都需要经过规划、国土以及住建等部门的审批,但由于审批流程较为繁琐,不仅会延长实际的工作周期,还会降低业务效率,导致政策的制定与实际的执行效果不相匹配。部分工作人员的专业素质、职业素养以及技能水平难以充分满足确权登记岗位的整体需求,同时缺少充足的人员配备,导致无法及时地解决违规占用以及搭建扩建等方面的问题,使确权登记工作存在不足。

### (三)违规搭建屡禁不止

国民经济与土地的价值的增长,部分土地征收以及拆迁补偿活动带来了较大的货币价值。为了通过房产资源渠道获取经济利益,农民通常会忽略法律的约束作用,通过不断地扩增建设面积,并希望能够以此来换取更大的经济效益,导致此类行为在农村建设的过程当中被广泛跟风与效仿,而违规操作的行为也会为现阶段的不动产登记工作带来较大的执行困难。

## 二、解决农村房地一体化项目确权登记问题的有效对策

### (一)完善管理制度,避免执行冲突

为了从根本上解决农村房地一体化项目确权登记问题,并提高工作效率,加强执行的效果,管理部门需要充分地结合农村土地确权和管理相关的法律法规、规章制度,进而完善农村房地一体化项目确权登记管理内容,确保确权登记工作能够在执行的过程中做到有法可依、有章可循。除此之外,相关部门还需要充分地结合农村地区的实际情况,以及现阶段确权登记工作的实施效果,建立明确的管理制度,并保障各项制度的有效落实,使各部门可以清晰地了解到自身职责,通过完善工作管理办法,促进各项工作的有序开展,保障农村房地一体化项目确权登记工作的公正性、公开性以及公平性。另外,在农村地区还需要加大对农村房地一体化项目确权登记政策和法律的宣传力度,帮助农民树立正确地法律意识,为农民的财产合法权益提供有力保障。

### (二)统一管理材料,加强实时监督

由于权属材料不全面或者丢失、篡改等方面的问题不断涌现,导致确权登记工作无法顺利开展,为制度的确立带来了严重的影响。结合实际情况以及管理办法,针对现行的确权材料进行重新梳理,并逐步形成统一化的管理标准,避免在后期出现错记、漏记等方面的问题。除此之外,对于历史性的遗留问题,以及不符合登记和审批条件的土地资源,则需要通过走访、查阅等

方法,全面了解相关的信息资源,并明确土地的使用情况以及目前的归属问题,将收集到的资料交由审批部门进行核查、登记并做出公示,为办理者提供确权登记服务。在后期的确权登记工作开展过程中,还需要结合最新的法律政策,规范土地权属材料的收集以及管理流程,并加强对农村房地一体化项目确权登记工作的监督力度,减少权属纠纷等问题的发生。

### (三)规范登记流程,减少违规搭建

在农村房地一体化项目确权登记工作的实施过程中,通常会出现一户多宅、面积超标以及耕地占用等方面的问题,为此项工作带来了较大的实施难度。为此,管理人员需要积累有效地工作经验,并找出问题的根本诱因,通过规范确权登记工作的流程,并坚持实事求是、严格落实的原则,保障确权登记工作的合理性与合法性,切实保障农民的合法财产权益。对于名下已有一宗宅基地的村民来说,应驳回农民的二次申请;而对于面积超标问题,则需要重新测量实际的占地面积和建设位置,保障确权登记工作的有效性。另外,在办理产权登记工作的过程当中,若房屋超过了当地的面积标准,则需要结合不动产权相关内容,结合实际对超出面积进行处理,有效减少违规搭建等方面的问题。在耕地占地问题处理的过程当中,结合国家相关规定该处理的做出相应处理拆除的需要责令对违法搭建建筑进行拆除,确保耕地能够恢复原貌,而违反规定的人员则需要承担相应的法律责任。

## 三、结束语

农村房地一体化项目的开展,保障了农民的宅基地使用权、房屋所有权以及集体建设用地使用权,明确此方面的法律法规,有助于保障农民的合法权益,并及时地解决房地纠纷等方面的问题,实现乡村振兴与稳步发展。农村房地一体化确权登记工作需要在保障高效性的同时,与政府、农民以及技术人员相互配合,并加大对确权登记工作的宣传力度,强化农民的登记以及权利保护意识,提高农村房地一体化项目确权登记工作的整体水平。

## 参考文献:

- [1]周生勇.浅谈农村房地一体不动产权登记问题与对策[J].环球市场,2020,(03):4-6.
- [2]赵思北.新形势下农村土地确权的困境与对策[J].农村经济与科技,2020,(07):40-42.