

# 农村房地一体确权登记工作中的问题与分析

付钦政

贵州省第一测绘院

**摘要:** 结合房地一体登记体系的要求,以及地籍调查、房产调查的相关规范及要求,围绕在地籍调查基础上完善建筑物、构筑物的补充调查,怎样形成完整的房地调查成果,有效的保证集体建设用地的所有权。对于新农村建设的改革起到重要的作用及意义,本文主要对房地一体调查工作中所遇到的问题进行简单的讨论与分析。

**关键词:** 农村; 不动产登记; 房地一体化; 集体建设用地

农村宅基地使用权及房屋所有权是广大农民群众的重要财产,是受到国家法律保护的。在党的一些会议中已多次提到对建设用地的重视,对农村宅基地进行合理合法的完善对与改革,并提出相应的要求。这些政策和措施能够更有效的帮助实现农村房地一体确权登记的发证工作。更能对农民的财产保障具有重要的意义和作用,与房地一体相关的人员应该对其进行认真的研究与分析。

## 一、关于对农村房地一体确权工作的概念简介

2014年,在国土部的牵头下,联合其它四部下发的《关于进一步加快推进宅基地和集体建设用地使用权确权发证工作的通知》,明确的提出一系列建立和实施不动产统一登记的相关要求,将农村房地等集体建设用地上建筑物、构筑物等纳入集体建设用地使用权确权登记发证的工作范围,将实现统一调查、确权登记和颁证。

## 二、农村房地一体确权登记发证工作的现状与必要性

我国农村土地权利状况的演变,经历从解放初期农民对土地拥有完整产权的状态,过渡到合作化、人民公社时期,农民百姓对土地权利的部分丧失到完全归公,再到土地分产到户,后确立家庭联产承包经营的经营体制,其中一部分权利回到农户手中,在十七届三中全会决定和《物权法》的实施,农村制度改革逐步走向以权利保障为核心的制度转变。

在新中国成立以来,先后开展了数次针对农村集体土地的相关登记发证工作,其中,1951年的土地改革,到上世纪80年代中期,再到上世纪90年代。由于受到二元结构制度的束缚,虽然对农村宅基地的使用权进行过登记,但由于初期对土地的交易流转限制,未对建设用地上建筑物、构筑物等进行全面登记,同时受到当时的技术水平、设备使用的限制,登记工作难度较大、调查不够仔细、遗留的问题也比较多。

我国目前法律规定,农村宅基地由农村居民无偿取得,不限制使用期限,宅基地和房屋的限制只在本集体经济组织内。存在农户宅基地取得困难、未合理利用、退出不畅、非法占用宅基地和一户多宅等情况,同时存在自愿有偿退出或转让宅基地的法律制度障碍问题。对实行不动产城乡统一登记,是全面落实十八届三中全会关于“赋予农民更多的财产权利,保障农村房地的用益物权,完善农村宅基地制度”的精神,最终将实现农民完整的土地产权。

## 三、农村房地一体确权登记工作问题的解决方案和要点

### 1、非法占用宅基地的

对符合土地规划的(土地利用总体规划、村庄河集体规划),且占用非集体土地的,可以补办用地批准手续后方可进行

确权登记发证。对占用集体土地的,不符合土地规划,只统计备案,一律不予登记发证。

### 2、一户多宅的

继承的情况可以对于一户多宅的登记发证,其余情况的只对其进行调查统计,不予确权登记发证。

### 3、超过面积的

(1) 1982年前农村村民自建房占用的宅基地,可以按现有实际使用面积进行登记。

(2) 1982年至1987年《中华人民共和国土地管理法》实施,农村村民自建房超占用的宅基地,可办理相应手续后按实际使用面积进行登记。

(3) 1987年至2004年《中华人民共和国土地管理法》实施,农村村民建房超占用的宅基地,对超占部分处以每平方米处10元罚款后,可在土地登记簿和土地权利证书记事栏内注明超过标准的面积

(4) 2004年《中华人民共和国土地管理法》(2004修订版)实施,农村村民建房超占用宅基地,对超占部分按规定做出处理,并按照规定的面积标准重新进行登记。

### 4、根据地方要求,将政策细化,利于目标工作的开展

由于各个地方情况不同,为避免相同政策不同区域的特殊情况给工作带来的不便,各地应该能够根据实地情况,充分分析现存的问题,进一步将相应的标准给予更优化、更明确,从而能更有效的完善相应的策略。在进行制定相关的计划和指导意见时,能够有效的衔接好各方面的用地手续。对争议纠纷的情况做出相关处理办法,建立相关工作调解机制,充分发挥基层群众的组织作用,对群众的合法利益起到保障工作。

## 四、结束语

综上所述,各地应严格按照相关的改革精神,做到将统筹兼顾和夯实基础进行有效的结合、因地制宜,将政策细化,有利于目标工作的执行,做到能发则发,谋求长远发展,对农民的财产进行有效的法律保障。更有效的推进相关制度及政策的落实,能更好的促进我国新农村建设。

## 参考文献

- [1]陶倩.农村“房地一体”确权登记及典型问题处理[J].中国房地产,2018年34期.
- [2]杨宏健,陈战武.浅谈农房地一体不动产确权登记问题与对策[J].北京测绘,2018年06期.
- [3]李奎,刘翔.集体土地不动产确权登记试点工作中重点问题剖析[J].测绘与空间地理信息,2018年08期.
- [4]周华平,刘卫萍.浅谈农房不动产登记中的测绘工作[J].智能城市,2018年13期.
- [5]郝婷婷,赵媛.林权类不动产登记与深化林改浅析[J].山西农经,2018年19期.
- [6]谭勇,罗斌,韩啸.湖南省林权不动产登记实践初探[J].国土资源导刊,2018年01期.
- [7]董永娟.谈不动产登记对林业生产经营的影响[J].农家参谋,2018年05期.