

对房地一体不动产确权登记中的问题 and 对策进行分析

孙金华

(新邵县不动产登记中心, 湖南 邵阳 422000)

【摘要】自从我国实施了全面乡村振兴战略以来,我国农村的人居环境变得更加整洁,人民的生活也越来越富足,同时也更加追求高质量的生活。当前,我国很多农村地区的地上房屋建筑、集体建设用地、宅基地等资源并没有进行不动产确权的登记工作,这对实际的房地归属问题产生了影响。通过开展房地一体不动产确权登记工作,可以保障农民的根本权益,有利于加快实现城乡一体化建设的目标。但是在实际的房地一体不动产确权登记中,仍然存在着一些问题,不利于各项登记工作的顺利进行。因此,本文通过对房地一体不动产确权登记中的问题进行分析,并提出针对性的解决对策,希望为相关人员提供有效的经验参考。

【关键词】房地一体;不动产;确权登记;问题;对策

近些年,我国的房地一体不动产确权登记工作范围不断扩大,惠及的农民百姓群体越来越多,关系到平民百姓的切身利益。在2024年自然资源部发布的《2023年中国自然资源公报》中显示,截止2023年,全国共办理不动产权证书6933.8万本,不动产登记证明3020.2万本,涉及1900多个县市。通过开展房地一体不动产确权登记工作,可以加快农村地区改革建设、帮助相关部门全面了解我国农村地区房产情况。房地一体不动产确权登记工作涉及到的内容有很多,不仅要做好外业调查,也要做好内业数据处理工作,而且影响因素也有很多,导致实际的工作任务量很大,具有一定的复杂性和难度。以新邵县为例,在当地政府部门的领导下,2023年全县15个乡镇共完成房地一体落宗量17.48万宗,登簿宗地量16.82万宗,缮证虽13.82万本,虽然工作初显成效,但是距离实际的目标还有一定差距,并且在工作中遇到了不少的问题,甚至发生了一些,纠纷和冲突。基于此,我认为,对于不动产确权登记人员来说,需要全面提高对房地一体不动产确权登记工作的重视程度,对当前现存的各种问题进行分析,积极寻找有效的解决对策,顺利进行各项房地一体不动产确权登记工作。

一、房地一体不动产确权登记中的问题分析

(一) 缺乏规范性管理制度

缺乏规范性管理制度,是进行各项房地一体不动产确权登记工作中普遍存在的问题。在这一问题的影响下,导致工作人员无法按照相应的制度规范进行各项登记工作,就比较容易出现工作上的误差,出现不合理的行为,对农民的合法权益造成一定的损害,不利于各项房地一体不动产确权登记工作的有序开展^[1]。

(二) 农民的思想观念较差

农民的思想观念较差,是工作人员进行房地一体

不动产确权登记工作中面临的主要阻碍。因为农村的一些固有思想,认为反正有土地使用证,房子是自己的,别人也争不了,发不发证无所谓,特别是一些年龄较大的农民,受教育程度不高,不了解相关的房地一体不动产确权登记政策,认为进行该项工作反而会损害自身的根本利益(比如认为发证了是不是要交税),所以不愿意配合相关人员的工作。

(三) 整体的工作水平不高

因为缺乏专业的业务培训,导致工作人员整体的业务水平不高也是一个突出的问题,具体主要表现在不了解相关的国家政策规定和最新动态,也没有掌握相关的专业知识,与农民群众交流时不能回答一些相关的政策和业务方面的问题,再加上缺少了和农民群众沟通的技巧,导致房地一体不动产确权登记各项工作受到阻碍,影响实际的工作质量和效果。

(四) 缺乏完善的监管机制

监督管理机制不够完善,会导致工作人员在进行房地一体不动产确权登记工作时,容易出现消极怠工、推卸责任、工作态度不认真、工作不积极等问题,甚至还会出现一些违反政策规定的行为,导致农民更加不愿意配合相关工作。另外,部分地区的政府部门也缺乏对房地一体不动产确权登记工作的重视程度,还没有意识到该项工作对推进农村发展建设的好处,资金投入力度不足,支持力度也不够^[2]。

(五) 缺乏科学的管理体系

由于房地一体不动产确权登记工作是一项系统性工程,具有一定的难度与复杂性,如果缺乏科学的管理体系,那么就会对实际的工作效果产生一定的影响。具体主要表现在登记程序复杂,审批时间比较长、存在信息隔阂,信息数据资料管理不合理、工作职责不明确,部门协同工作意识差等。

二、房地一体不动产确权登记中的对策分析

（一）完善基层规范化管理，科学处理既定事实

1. 严格审核，依法进行登记工作

在进行房地一体不动产确权登记的过程中，遵循“依法依规、房地一体”“应登尽登、能发尽发”的原则，工作人员需要依照相应的法律法规开展各项登记工作。在实际工作时，如果遇到了存疑的情况，必须要根据具体的情况进行严格审核之后，再进行相应的登记工作。例如，在政策实施前房屋已经建成，那么就要核查该房屋是否出现私自扩张的情况，如果没有，就要按照房屋的实际面积进行依法登记和发证，并且要在系统内部录入相关的信息；在政策实施后建设的房屋，要按照当前的房屋政策进行依法登记和发证，并为其办理不动产的产权证书^[3]。

2. 规范管理，保障所有者合法权益

工作人员也要规范管理，在相关政策的规定下，保障所有者的合法权益。要根据实际情况进行具体分析，避免与农民发生纠纷。例如，在面对一户多宅的情况时，如果符合我国现行用地管理，且没有经过政府部门审批的情况下，需要将房屋的各项材料补办好；如果出现违规占用土地的行为，要责令其将违规占有的部分进行拆除，或者归集体所有。如果通过继承或买卖的情况下得到的一户多宅，需要整理好现有的资料，评估房屋的所有者权属关系，记录好基本的信息；如果房屋实际占地面积与现行的审批标准不相符，要为超额部分面积补办手续。

（二）加强房地一体不动产确权登记的宣传科普

1. 加强宣传力度

为了推进房地一体不动产确权登记工作的有序进行，需要做好农民的宣传与科普工作，针对农民思想观念意识落后，合作意识不强等问题，应该进一步加强宣传推广力度。结合本县农村宅基地房地一体确权登记工作实际，采用多种形式开展多方位宣传，广泛利用报纸、电视、网络、公众号、宣传标语等媒介大力宣传农村房地一体确权登记发证的重要意义和政策，并且让工作人员深入到农村基层地区，为农民开展房地一体不动产确权登记的宣传工作，向农民介绍房地一体不动产确权登记的好处和重要性，关系到农民的切身利益，而且也有利于加快农村地区的建设，实现城乡一体化建设的目标，提高农民的生活质量和生活水平。通过宣传与推广，使农民了解房地一体不动产确权登记的好处，主动配合工作人员进行相关工作。

2. 拓展宣传渠道

在加强宣传力度的基础上，也要进一步拓展宣传渠道，扩大受众群体。例如，工作人员可以利用互联网平台进行房地一体不动产确权登记的宣传工作，

将相关的宣传内容制作成小视频或科普文章的方式，在抖音、快手、微博、微信公众号等平台进行发布。另外，通过与县电信公司联系，制作“农村房地一体确权登记发证”主题宣传短信，面向全县群众全面点对点发送，确保农村房地一体发证家喻户晓。通过这些宣传渠道，让农民在日常生活中就能了解到房地一体不动产确权登记的相关知识，意识到开展房地一体不动产确权登记工作的重要性，改变农民传统的思想观念意识。

（三）打造一支高水平的不动产确权登记团队

1. 开展专业培训，提高专业能力

不动产确权登记人员是进行各项房地一体不动产确权登记工作的主要负责人，其个人的专业水平与工作能力能够对实际的房地一体不动产确权登记工作效率与质量产生直接的影响。因此，提高工作人员的专业能力势在必行。例如，可以在单位内部开展定期的业务培训工作，鼓励工作人员学习最新的政策规定，掌握科学的工作方法与沟通技巧，以提高工作人员的专业能力，有序开展各项房地一体不动产确权登记工作。自2020年开展房地一体发证工作以来，新邵县共组织200余人进行相关的学习与培训活动，在国家政策的支持下，有序开展各项登记工作。

2. 完善责任落实，实施绩效考核

在开展专业培训的基础上，也要完善工作人员的责任落实。在实际的房地一体不动产确权登记工作中，要针对不同的工作形式和工作内容，规定相应的责任主体，责任主体负责对相关的工作人员进行管理。县“房地一体”领导小组实行每周一报工作机制，每周对各乡镇工作进度进行跟踪统计。当某一项工作发现问题时，就要向责任主体进行追责，要求其负责的团队或项目及时整改，避免发生更严重的错误，也能避免出现推卸责任和权责不明晰等问题。通过实施绩效考核制度，能够进一步规范工作人员的行为，激发工作人员的工作积极性和工作动力。^[4]

3. 招聘更多人才，完善团队建设

为了进一步完善不动产确权登记工作团队的建设，提高房地一体不动产确权登记工作的质量和效率，招聘更多的人才也是一个重要的途径。对于相关机构来说，需要优化人才招聘的渠道，以人才补贴政策、高薪酬、高福利待遇等吸引更多的专业技能人才投入到房地一体不动产确权登记工作中，为房地一体不动产确权登记工作发展做出更大的贡献。另外，也可以从优秀的高校毕业生中选拔优秀的人才，为不动产确权登记工作团队注入更多新鲜的血液，带来更多先进、有效的工作方法。

（四）健全监管机制，保障登记信息的真实合理

1. 成立专门监督管理部门，落实责任划分

为了保障各项房地一体不动产确权登记工作的顺利进行,那么就要健全监督管理机制,一方面要对工作人员的行为进行监督管理,另一方面也要对实际的房地一体不动产确权登记工作进行监督管理。因此,相关机构需要成立专门的监督管理部门,并且要配备专门的监督管理人员。但是要保证监督管理部门的独立性,监管人员负责进行日常的监督管理工作,对出现不规范或者违反相应规定的行为进行指正,使工作人员能够遵循正确的工作理念和工作方法开展各项房地一体不动产确权登记工作。

2. 依法进行监督管理工作,发挥监管作用

首先,需要明确监管工作的重点,要完善监督管理的机制,以推进农村地区住房建设的高质量、高效发展为目标,避免出现因职责划分不明确而发生的混乱现象。在这些措施的基础上,需要为群众设置监督管理专项渠道,接受广大人民群众的监督,保证房地一体不动产确权登记的信息数据真实有效,保障人民群众的根本利益。

3. 加大资金和技术投入支持力度,进行宏观调控

要提高对房地一体不动产确权登记工作的重视程度,意识到该项工作的顺利实施能够有效推动农村地区的发展建设。为确保我县农村宅基地房地一体确权登记发证工作的顺利进行,由财政局负责将发证工作经费纳入财政预算,做好经费保障和拨付工作,并对资金使用情况予以监督。在技术方面,由湖南湘诚现代设计咨询有限公司和县自然资源信息中心进行技术指导,负责全县登记数据库的合并以及成果验收。此外,政府部门也要为农民制定良好的政策,优化房地一体不动产确权登记制度,从农民的切身利益角度出发,更好地开展美丽乡村的建设工作。

(五) 构建登记管理体系,提高工作效率与质量

1. 优化登记管理,节省审批时间

在当前的房地一体不动产确权登记工作中,由于涉及到的部门和人员比较多,而且总体的信息量和工作量都比较大,为了确保各项工作的顺利开展,需要进一步优化登记管理,节省审批的时间,提高整体的工作效率和质量。与其他的不动产登记相比,房地一体不动产确权登记需要按照相应的国家政策,对房地的面积、界限范围、使用类型等进行精准调查,并办理相关的登记手续。因此,在符合政策规定的基础上,要尽量简化登记程序,缩短审批时间,为农民提供更加满意的服务。

2. 建立共享平台,实现信息共享

由于房地的权籍信息量比较庞大,有些情况下工作人员在需求相应的数据资料时,难以在短时间内获取,就会降低工作效率。因此,相关机构可以利用数字信息化技术,建立信息数据共享平台,实现信息的

共享。通过建立共享平台,一方面,能够方便工作人员短时间内获取所需的信息数据;另一方面,也能提高信息数据管理的安全性,避免纸质版资料丢失、损坏等现象的发生,还能有效防止信息数据的泄露^[5]。

3. 明确权责义务,加强部门沟通

为了衔接好各个部门的房地一体不动产确权登记工作,相关机构要根据具体房地一体不动产确权登记工作性质,做好不同岗位职责的划分工作:(1)县政府办:负责协调房地一体确权登记相关工作;(2)县自然资源局:负责组织全县房地一体确权登记工作;(3)县公安局:负责提供农村居民户籍信息,处理发证工作中的违反治安管理工作;(4)县民政局:协助查询和提供农村集体经济组织成员婚姻状况信息。(5)县司法局:负责确权工作中宅基地及住房的继承和遗赠等公证工作。明确了各个部门的权责义务,使各个部门的工作都能落到实处,以减少重复性工作,节省更多成本和时间,提高工作效率。

结束语

综上所述,在新时期的发展背景下,我国各地都在如火如荼地进行房地一体不动产确权登记工作,在推动农村地区建设发展过程中发挥了重要的作用,使农村居民的合法权益得到了保障。但是也必须意识到,房地一体不动产确权登记工作具有一定的专业性与复杂性,存在一定的工作难点和重点,所以在实际的房地一体不动产确权登记工作中,仍然存在着一些问题。为了确保各项房地一体不动产确权登记顺利进行,维护农村居民的根本利益,加快实现城乡一体化建设的目标,那么就必须要全面加强房地一体不动产确权登记管理,寻找有效的解决对策解决各种现实问题,不断完善管理机制,切实发挥房地一体不动产确权登记工作的有效作用。

参考文献:

- [1] 汤燕. 加强不动产档案管理创新为民服务品牌[J]. 档案与建设, 2022(3):65-66.
- [2] 李鑫. 农村土地确权的法律问题及制度构建[J]. 西南民族大学学报(人文社会科学版), 2018,39(6):109-114.
- [3] 张富刚. 自然资源与不动产登记制度改革的协同创新[J]. 中国土地, 2018(2):33-35.
- [4] 袁欢, 黄尔双. 农村房地一体确权登记工作的实践与探讨——以江西省分宜县为例[J]. 内蒙古煤炭经济, 2021,(15):181-182.
- [5] 苏润全, 单义. 浅谈农房一体不动产确权登记存在问题与对策——以慈溪市为例[J]. 浙江国土资源, 2021,(06):36-38.