

农村房地一体确权登记问题研究

宁友云

汶川县自然资源局 四川 阿坝藏族羌族自治州 624000

【摘要】：农村房地一体所有权登记是我国农村财产合法化的重要措施，是保护农民合法权益的途径，也是促进合法权益的基础。目前，在我国许多地方已经对房地进行了整合和登记。但是，在实施中仍然存在许多问题。本文分析了房地一体确权登记的重要性，以及在房地一体确权登记工作中存在的问题，提出了相关建议。

【关键词】：农村房地一体；确权登记问题；研究

引言

随着各种制度的完善，我国现有的农村建设呈现出良好的势头。城乡一体化已成为主要的发展方向，房地一体确权登记工作有待进一步发展。因此，需要明确农村土地的使用，在城乡一体化过程中保护资源，更好地保护农村人民的权益。所以说，用于房地一体的登记具有经济价值和社会效益。但是，仍然需要提高房地一体确权登记的效率，进一步提高城乡建设的效率。

1 农村房地一体确权理论

房地一体是指整个宅基地的使用权附带土地所建房屋为一体。在确认和登记程序的规定中，需要将住宅和土地视为统一集的使用权。当前，在农村房地一体登记政策和管理制度下，管理部门的变动导致房地一体确权工作的不确定性，并严重影响房地产市场交易，无助于保护农民的利益。通过对农村财产权的核查和登记，可以明确土地和周围建筑物的界限，并且可以提供房地产交易，可以保证农村房地产的流通。另一方面，也可以实现农村房地产资源的优化，根据实际情况和市场需求重申不动产，以确保不动产的价值。在分析房地产整合的过程中，有必要对房地产权进行分析，促进农村财产获取更大的利益，保护农民在房地产中的权益，规范产权的发行和房地产的创建。在房地产的法律范围内限制管辖权，评估并产生收入后与成本之间的关系，避免产权交易的风险和法律问题，有效减少交易过程中的不确定性。关于农村房屋产权转让的法律法规，实质上是物权变动。产权变动的过程需要对房地产和农村房屋的需求，产权理论促进了各种法律关系，对产权的识别和区别具有积极作用，由此而确保了交易的安全性。当前，我国是基于对财产权的有限承认的原则。在确认农村财产权的过程中，包括房屋所有权的转移和抵押等问题，研究财产权的变化，澄清实物权利和实物行为的概念，有助于区分整合的批准和登记过程中的法律关系，并鼓励在批准过程中应用适用的法律。

2 农村房地一体确权可行性研究分析

我国许多地方进行了不动产和土地权登记，并且通过该工作的进行，在目前已经积累了大量的参考经验，为进一步开展这项工作奠定了基础。一些法律法规为以后的农村不动产权证提供了参考。适用法律法规明确了正确确认过程中有关部门的职责和权限，避免了执行过程中的成见，并确保了房地一体确权受法律保护，批准工作的有效实施。传统是按照测绘技术进行审批和登记，随着科学技术的发展，无人机航拍直接替代了原来的人工测绘，节省了人工和资金投入，还提高了测绘的工作效率，以及其他任务的有效完成，通过必要的地形制图研究，有关农村土地利用和建筑设施等的信息，已被很好地采集和应用。所获得的信息通过分析记录输入土地信息管理系统，并在检查后记录可以在财产登记文件中，这有助于进行房地一体确权工作的进一步开展。

3 农村房地一体确权登记问题

3.1 登记主体缺失和宗地减少

在农村房地一体确权登记工作中，出现了主体缺失和宗地减少的情况，造成这种现象的原因是，权利主体发生了变化，长期缺乏统一的登记制度，导致财产不确定，并且还出现了违法建筑，以及存在房屋过度建造等问题，甚至发生记录越位的情况。由于不同时期的机构不同，登记存在了数据重叠和遗漏，使得信息系统的数据在比较后存在不一致的情况。由于行政区的变化，一些村庄和城镇被合并或者是分离，村民被重新安置，从而出现了宗地减少的情况。

3.2 房屋超出建筑面积，难以确认登记权

农民对法律知之甚少，大多数农民关注自己的个人利益，出现了非法占用土地建房。对于生态移民的重新安置，地质灾害的安置，新农村的建设，扶贫安置以及其他受益于政策但没有权属来源的家庭。随着农村的不断改善，大多数农民工正在从城市返回农村发展。原本用于农村规划的空间已经缩小，这使规划工作变得困难。使农村居民难以维持对

房屋用地的需求，导致非法建造房屋。

4 农村房地一体确权登记的建议

4.1 完善用于农村房地一体确权的综合管理系统

关于非法占用土地的行为，应根据实际情况不同处理，不能排除未确认登记或施加经济制裁。在另一种情况下，实施计划的土地使用后，在计划内的地块未经许可建造的农场，由村民建造的农场，或在同一地点建造的土地，对区域待使用许可后登记。使用状态和授权只能对房屋的权利进行确认，而房屋的权利不在规划范围之内，不能用于转让销售交易^[1]。

4.2 根据家庭确定房屋土地使用权

当谈到农村的多户住宅问题时，许多已经成为过去。对于合法继承的空间，其使用权可以直接确定，但不能修复。根据对于因房屋分割或重组而形成的多层房屋，如果房屋未超出为房屋建造的计划区域，则房屋可以视为房屋和土地使用批准。也可以提交批准和登记申请，如果具有房屋分割的村民超过了家庭用来建造的面积，则他们只能选择一个家庭来确认使用^[2]。

4.3 加强农村法律的宣传，改善宅基地的规范管理

在农村地区农民对法律了解不足，不了解相关的法规，这也给促进农村财产和地籍的整合带来了困难。农村权利所有人在遵守相关政策时，通过主张住房权来保护其财产。他们认为只要是自建的，它们就必须属于个人财产。因此，在房地一体确权工作中加强法律法规的宣传和普及，提高农村居民的整体素质和法律意识，促进房地一体和各种措施的有效实施^[3]。

4.4 确定农村房地一体确权区域

根据相关法律的规定，农村居民住房的面积不得超过规定的标准。在现实生活中，由于用于辅助设施的土地和其他原因，农民通常要跨过该建筑地区。应该严格执行农业用地的空间标准，满足规划但超过法律空间标准的附属生活设施，包括浴室、储藏室、露台和果园，并且在所有权证书的附加列中不给予确认权利^[4]。

4.5 权属来源材料

土地和房屋的合法性包括在农村房屋的批准和确权，将根据相关法规，根据是否有合法的权证书来做出决定。一种是所有权来源的证明，由县级以上人民政府和土地、房屋管理和规划等组成。经图章批准或经部门批准文件的批准后，建筑和土地使用证明材料可以用作证明，用于在地面上确权农场和房屋。另外一种是没有证据表明财产的来源，对于没有所有权证明的农场，必须确定历史用途和当前状态。在其所在的社区或村委会批准使用农场，对面积和范围的确认权利后，在 30 天内无异议，对其进行规范验证，并提交给人民政府批准。对于没有专有资源材料的房屋，社区或村民委员会将颁发房屋建造证书，而镇社区政府将核实它们是否适合村庄规划，将颁发证明材料和财产登记将确认合法建造的房屋^[5]。

结束语

综上所述，农村财产登记和核查的发展与大多数农民的利益密切相关。农村财产权益只能通过核查和登记从根本上得到法律的保护。当前在我国各地实施的房地一体的确权工作中的问题，是各地区经济的发展和历史原因的形成。因此，需要针对实际的情况，对农村房屋确认进行进一步调查，并且需要深入分析和研究有关农村产权登记的法律法规。

参考文献:

- [1] 宋小波.基于 GIS 的农村"房地一体"不动产动态管理研究[J].测绘技术装备,2021,23(01):52-56.
- [2] 王佳来,徐为勇.农村"房地一体"确权登记及典型问题解决对策探究[J].房地产世界,2021(04):6-7.
- [3] 胡建龙.农村房地一体权籍调查管理平台设计与实现[J].北京测绘,2020,34(11):1497-1501.
- [4] 卢颖奇.农村宅基地房地一体确权登记问题探析--以宁夏回族自治区为例[J].中国房地产,2020(32):55-57.
- [5] 陈泽崧.房地一体农村宅基地使用权和集体建设用地使用权确权问题探讨[J].住宅与房地产,2020(21):10.