

探讨贫困山区农村房地产权籍调查的策略 ——以四川省平昌县为例

杨继光

(平昌县云台国土资源所 四川平昌 636400)

【摘要】 伴随全国依法治国发展战略的逐步实施,依法治地、依法治房等相关法规法律亦相应完善,特别是近几年来,我国推行了新一轮农村住房、宅基地一体化“登记确权”以及颁证工作,并已经成为农村国土资源工作的常态化任务;而这项工作的首要任务就是要进行权籍调查。为此,该文立足我国农村“房地一体”确权登记的历史发展、房地登记发证所需材料等,探讨了农村房地一体登记确权中开展权籍调查的基本内容、克服有关问题的对策。

【关键词】 权籍调查;农村;房地一体;确权登记;策略

统一确认和登记不动产权属,是我国进一步深化行政管理改革的崭新策略,将不动产以法定形式予以确认,实行房地一体化管理,提升房地管理的高效化、法定化。然而,要实现不动产确权登记的“面积准确、界址清楚、权属合法”这一工作目标,其重点和难点是在广大农村地区。由于社会发展、经济结构等诸多原因制约,目前,我国农村,尤其是贫困山区的农村中,由于各种复杂情况相互交织,因此土地和房产确权一直以来都是难点。近几年来,随着农村经济社会的快速振兴发展,在农村的土地附加经济效益大幅度增值,村民保护自身房地产权法律意识,愈来愈增强。为此,本文就贫困山区农村房地一体化登记确权中权籍调查的有关策略作如下探讨。

1 明晰我国农村房地一体化确权登记发展历史——增强权籍调查的使命感和责任感

我国农村房屋和土地确权,由单纯的土地登记确权到房地一体化(不动产统一登记)主要先后经历过4个阶段展:

1.1 第一阶段。中华人民共和国成立初期,土地改革政策在全国施行,这个阶段农村土地确权侧重废除解放前那种“封建土地所有制”,国家对全国的土地拥有所有权,农村村民对土地拥有使用权,全国范围内统一执行“土地公有制”。

1.2 第二阶段。上世纪的60年代——80年代,由于是人民公社化,国家实行的是计划经济,“集体化管理生产资料”是那个时期农村执行的宅基地确权制度,即:合作社或生产小队分配村民宅基地的使用权,并且拥有所有权。

1.3 第三阶段。十一届三中全会以来,我国实现改革开放政策,计划经济逐步走向市场经济,农村宅基地登记确权,要经政府审批,宅基地的确权制度实际上发生了根本性的变化。虽然这样的审批制度早在人民公社时期已经有了,但是受到那个年代低水平经济制约,土地、房产价值较低,所谓审批仅仅是备案处理而已。随着政策开放,农村外出务工,农村经济较快发展,农民建房力度增加,因此,促使农村房产和宅基地附加经济价值逐渐攀升,人们也越来越重视房地确权登记发证工作^[1]。

1.4 第四阶段。我国《物权法》确立了一项重要的物权制度,即:不动产登记制度。2015年3月1日我国出台了《不动产登记暂

行条例》。国土资源部于2016年1月21日公布《不动产登记暂行条例实施细则》,详细规定了“宅基地使用权、房屋所有权以及国有建设用地使用权、集体土地所有权等不动产权利的登记”。国土资源部办公厅在2017年4月印发“压缩不动产登记时间实施方案”,要求登记流程进一步简化,登记效率逐步提高。全国从2018年3月起正式试点农村房屋不动产登记发证工作。房屋、宅基地登记确权发证工作全面走向房地一体化,也赋予了权籍调查工作新的内涵和要求。

2 权籍调查推动农村房地一体确权登记发证

2.1 权属材料收集。对农村房地一体的登记确权发证,应先对地产和房产权属进行权籍调查,然后予以认定。权属认定时需要村民提交有关材料证明。根据目前农村房地权源材料来看,主要应提供以下几种材料。

2.1.1 历史证明材料。主要有:乡村内签发的《宅基地审批申请表》和各种证明材料等。因各种原因,当事人有效权源材料无法提供,就需要乡村出具一些有关的证明。这些证明材料并没有法律效益,未经国家行政机关确认,故只能作参考。

2.1.2 审批建设用地材料。主要包括:房屋所有权证、规划用地许可证、临时用地许可证、农户居民建房地许可证、农村私人建房地批准书、集体建设用地土地使用证,等等。

2.1.3 权属认定其他有效材料。主要包括:“继承与转让合同,房地的所有人通过合同将所有权进行转让,这也是具有法律效益的权属认定材料”^[2]。

2.2 实施权籍调查。宅基地及房屋这些不动产的权籍调查,在实际操作中一般都是房产调查、地籍调查两者同时开展。内容主要包括:面积计算、房产图绘制、宗地图、界址调查、权属调查、未批先建补批代理、调查摸底等。通过权籍调查,要查清房屋使用面积、建筑面积、用途、条件、坐落、结构、种类等。完成房屋的权属与宅基地调查,与农村房屋不动产数据整理结合,工作中要始终检查“面积准确、界址清楚、权属合法”的规定原则。

2.2.1) 调查农村宅基地。宅基地调查要侧重权属状况查,主要获得每宗宅基地的用途、位置、权属等重要信息,宅基地地籍测量主

(下转第12页)

(上接第7页)

要包括:制作宗地图、测绘地籍图、填写地籍调查表等。

2.2.2 调查农村房屋。主要包括:房屋的门牌号、权源、墙体归属、坐落、分摊面积、建筑面积、用途、建成年份、建筑结构、层数、产别、产权性质和产权人等基本信息,并且要绘制该房屋的权界线示意图。严格调查以上各项内容,做到认真核实,不出差错,确保地籍调查的成果可靠度高。同时还要注重地上房屋状况调查,并将在房屋调查表等不动产权籍资料中记载房屋调查成果,并且绘制房产分户图,这样才能为统一管理农村房地调查成果,规范地籍调查工作。

3 有效避免农村房地确权登记权籍调查中的各种问题

3.1 化解权属问题复杂性。不动产房地权属的确认,包括:所有权人信息确认、房屋及土地的权属性质确认等方面。由于农村一些房子建设时间非常久远,当时相关法律手续证件没有开具,从而导致现在确权登记遇到各种困难。面对这些情况,我们在实际操作中就要对房屋最初建造者的房屋用途、房屋历史、权属人和权属性质等等问题,进行详细周密调查。“在对房屋最初的所有权人进行确定之后,要求申请人出示相应的遗产证明或者是继承权证明,才能进行确权的登记签发”^[1]。

3.2 避免测绘成果存储不规范不统一。因为不同的年代,实施房产测量的规范、要求等存在很多差异,在业务办理有关房地产手续时往往都是直接录入房屋数据,然而,很难保证所有房屋的数据都是测绘得来的,并且地籍数据也存在坐标系差异,所以同一院子的相同户型房屋的建筑面积不一致等问题。测绘成果的存储方式也不尽相同,有的以文件方式存储,有的以数据库形式存储,一般来

讲,大部分权籍调查登记部门是以文件方式保存的,而文件容易丢失,并且存储文件不便于测绘成果利用与查询。因此,权籍调查中的各种成果资料要尽量采用数据库形式存储,实行信息化管理,提高权籍调查成果的查询利用效率。

3.3 克服权籍调查档案利用率低问题。对房地不动产实施权籍调查后,要对形成的房产登记、地籍历史信息资料开展系统整理归类。按照国家档案管理的严格规范,做好权籍调查纸质档案的装订与存放。同时,将权籍调查成果中的房产登记、地籍历史进行数字化处理,建立信息建库,实行信息化管理,有效提高权籍调查档案的利用、查询效率。

4 结束语:

综上所述,农村不动产统一登记实施以来,农村房地一体确权登记发证工作,对于农村每个村民家庭来讲都是事关切身利益的一件大事。在实施权籍调查中,要注重房地一体确权登记发证高度融合,努力克服权籍调查中都有问题,健全权籍调查中的制度,提高权籍调查成果管理的信息化,提高利用效率,促进我国农村不动产登记工作顺利实施。

参考文献:

- [1]韩亮.农村集体土地确权登记问题研究[D].西南交通大学, 2017.
- [2]张长风.辽宁农村土地确权的相关问题及对策研究[J].住宅产业, 2014(12): 39-43.
- [3]宋才发,马国辉.农村宅基地和集体建设用地使用权确权登记的法律问题探讨[J].河北法学, 2015, 33(03): 17-27.