

农村不动产登记问题研究及对策探讨

刘宪同

郓城县不动产登记中心

DOI:10.12238/jpm.v4i4.5866

[摘要] 此次研究主要是通过文献研究法,对相应文献进行查找,为文章的分析提供一些理论的基础。尽然,在当前农村不动产登记情况不容乐观,相关部门对农村不动产的基本情况无法完全了解,无法达到宏观调控。但是就目前不动产登记工作上来看,在具体的实施过程当中仍然还存在较多的问题,这些问题对农村资源管理工作开展产生了不利的影响,并产生极大的连锁反映,因此开展对农村不动产登记出现的问题研究及对策探讨极其重要。

Study on the Problems and Countermeasures of Rural Real Estate Registration

Liu Xiantong

Yuncheng County Real Estate Registration Center

[Abstract] This study mainly uses the literature research method to search the corresponding literature, providing some theoretical basis for the analysis of the article. Admittedly, the current situation of rural real estate registration is not optimistic, and relevant departments cannot fully understand the basic situation of rural real estate and achieve macro control. However, from the perspective of current real estate registration work, there are still many problems in the specific implementation process, which have had a negative impact on the development of rural resource management work and have a significant chain reaction. Therefore, it is extremely important to carry out research on the problems and countermeasures of rural real estate registration.

本文研究的主要目的是在我国城乡一体化工程不断推进下,对农村不动产登记出现的问题探究其原因,并对问题进行实质性的解决措施。本文首先分析了农村不动产登记的存在现状,通过细节化的剖析,对存在的问题给予针对性的应对策略,促进农村管理质量的提升,保证我国国土资源的安全,整合农村资源促进区域经济协调发展。

近年来,随着中国农村经济发展的加快和城乡人民生活水平差距的缩小,农村不动产登记问题日益凸显。由于我国农村地区社会经济和法制建设相对落后,加之农民文化素质相对不高,农村不动产登记问题成为当前热门话题,对农村经济和社会发展产生了重要影响。本文将就该问题不断的深入分析,探究其本质影响并确定针对性对策。随着城乡经济的不断发展,农村房产逐渐成为农民家庭财产的重要部分。在这一过程中,不动产登记的问题越来越受到关注。[1]

随着中国城镇化进程的不断推进,农村不动产的流转成为越来越多的村民和农民关心的焦点。然而,农村不动产登记问题却成为影响流转的瓶颈。近年来,为了推进农村不动产登记工作,相关政策及一系列措施的发行,加快了农村不动产登记进程,但依然存在诸多问题。

一、农村不动产登记问题现状

近年来,我国农村不动产登记问题日益凸显,尤其是在农村房屋建设活跃的地区。由于缺乏有效的法律法规保障,农民常常面临着房屋无法供应、过户、抵押、拍卖等问题,不能正常进行房产交易和借贷活动。此外,由于缺乏有效地土地所有权管理,一些地方出现了土地被私自占用、拓宽道路、修建厂房、私人采矿等“黑恶势力”破坏土地所有权的情况。

农村不动产登记问题一方面涉及农村土地使用权、房屋所有权、林地所有权等方面的确权问题;另一方面还涉及到农村金融发展、土地流转、农民权益保障等重要方面。目前,我国农村房产登记工作面临很多困难和挑战,如农民“三权分置”后不动产登记的迫切需求、监管和服务体系建设不够完善、登记程序和系统的不规范、农村土地界址界线模糊等。这些问题都制约了农村不动产登记的有效推进。[2]

首先,农村不动产登记工作的实际效果有限。实际上,农村不动产登记存在着资料不真实、登记不及时、登记方式不规范等问题,影响了农村不动产登记的质量和效益。此外,农村不动产登记实施成本高,登记流程复杂,对社会各界的认知还需进一步加强,尚未形成对农村不动产登记的广泛认识和积极参与。

与。

其次,农村不动产登记工作还面临着传统观念和管理模式的制约。在传统农村社会中,土地权益普遍不健全,土地所有权与使用权未能统一起来,土地流转受到了很大的干扰和制约。此外,乡镇政府在土地流转管理中发挥的作用仍然很大,难以使农村不动产登记管理体系化、规范化、科学化。[3]

二、农村不动产登记问题原因

1、缺少相对应的法律援助

我国之所以开展农村不动产登记制度,那是因为可以通过登记有效的保障村民的财产经济安全,还可以有效的保障了村民们未来的权益。但是我们要知道农村经济发展速度和城市是完全不能比拟的,农村的发展实在是太慢了。农民的自我保护意识也是十分浅薄的,众多问题的存在让工作无法正式展开。一方面村民的相互配合度非常差,而在另一方面农村不动产缺少相关法律法规规范。由于缺乏法律保护,很多工作无法正常的进行,无法顺利开展农村不动产统一登记工作。当前,我国法律法规对农村不动产登记的管理尚不完善,导致农村不动产登记存在的问题并没有得到有效解决。

2、在城乡管理过程中不动产登记的的一致性存在缺陷

在不动产登记过程中城乡之间有不同程度的对等现象,在城市不动产登记中,房屋登记与房地登记密切相关,而在乡镇房产的注册登记除了有房屋之外还有一定的用地注册。城市和乡镇登记机构对不动产登记的重视程度不一样,导致城镇和农村不动产登记管理出现二套模式的问题。由于登记部门的实际执法过程存在两种管理形式,使得不动产登记工作难以形成城乡统一管理的局面,这给不动产登记的整体开展带来了负面影响。因此,必须有效地改善和解决土地登记在城乡管理中存在的不相适应问题。[4]

3、历史登记问题有遗留

随着时代的变迁,我国农村地区不动产管理体制不断向前发展。但由于地域局限、时代局限,一些不发达的农村地区 d 的不动产登记 shshi 时仍然保留着一些历史制度遗留。我国现阶段的土地不动产是采用土地所有权公有配合土地经营权流动的方式进行市场化操作,但是在部分农村地区仍存在家庭联产承包责任制以及农村小农经济条件下土地私有概念。同时随着当前农村区域扶贫政策的推进,一些农村地区出现了有较强利益性质和突击性质“训练式”不动产抵押登记工作,这种为了区域政绩和完成任务的登记工作,降低了农村不动产数据的精准性,面对实际不动产管理问题时往往还需要重复调查和二次登记,同时责任意识的缺乏,也大大降低了基层百姓对政府的信任感和拥护热情。

4、农村不动产工作信息化管理难以得到落实

我国农村数量庞大且分散的比较不均匀,这就导致了村与村之间关系不够紧密,地域差异比较大。当然了这些劣势也让登记工作变得十分困难。农民不及时去登记这也算是小事,但是他们对登记人员的服务态度是不理解的,这就导致了村民的

不配合。如果一直这样的继续下去登记任务基本上是不能完成的。此外由于我国不动产登记的部门不是那么的统一,这就导致了登记内容变的格外的混乱。再加上农村设立不动产登记机构和人才队伍相对较弱,农民需要线下到各个村、乡、县登记,而不是线上操作。同时,不动产登记机构的专业能力相对不足,也制约了农村不动产登记管理的效率和服务质量。对于那些想要登记的村民来说可能需要花费更多的时间才能完成登记任务,这样就会导致那些没登记的村民完全失去耐心,使得登记效率进一步的下降。

三、农村不动产登记问题解决对策

为解决这个问题,应当采取多管齐下的措施,我们需要从深入推进农村不动产登记、完善政策法规、加强社会宣传教育、推进管理模式变革等方面入手。[6]

首先,我们应该加强农村不动产登记的资料真实性和登记的及时性。要进一步加强比对机制,强化登记数据的真实性和完整性。同时,制定健全的登记标准和匹配机制,优化登记流程,加快登记速度,提高登记的效率。为农民提供快捷优质的不动产登记服务,以满足农村不动产登记需求。建立有效的社会监督机制,加强对农村不动产登记管理的监督和检查,确保不动产登记工作的守法、公正和透明。

其次,应该进一步完善调整政策法规,为农村不动产登记创造更加有利的环境。建立完善的农村不动产登记制度和相关规章制度,完善政策法规。加强对农村不动产登记的立法和规范,完善相应的法律法规体系,以促进我国农村不动产登记管理的规范化和法制化。一方面,政府应适时制定农村不动产登记相关的法律法规,并实施政策优惠,降低登记成本。另一方面,要完善各级政府之间的协调机制,加快农村不动产登记的实施进程。

同时,加强社会宣传教育,提高农村居民对不动产登记的认知度和积极性。对农民进行不动产登记常识的科普,提高农民对登记重要性的认识和意识。加强农村法律教育和宣传工作,提高农民法制意识和知识水平。同时,建立农村不动产登记操作培训机制,为农民提供专业的不动产登记服务。政府应该组织专家和工作人员进行宣传讲解,向群众普及农村不动产登记的相关知识,引导他们积极参与登记工作,并提供优质的服务和保障。[7]

最后,要推进农村不动产登记管理模式的变革。加强对登记机构人员的专业培训和技术革新,提高其登记质量和效率。加强农村不动产登记机构和人才队伍建设,提高业务水平和效率。同时,建立不动产登记机构之间的互联互通机制,提高农民便利性和服务水平。鼓励民间投资、引入市场化机制,如设立专业机构进行注册、公证和交易等,实现农村不动产的流转和流通化。此外,在政策法规以及技术基础资源等方面,应该探索信息化手段的运用,建立数字化土地登记、查询、监管系统,以提高管理效率和登记质量。

下转第 216 页

污染。不仅如此,新型的自动化机械设备能够解放人工力量,建筑企业可以减少施工现场的施工人数,节约员工的薪资开支。因此,从长远来看,购入新型机械设备能够为建筑企业带来更高的经济效益,对建筑企业的可持续发展具有很大的帮助作用。

其次,许多施工人员没有节约用水的意识,导致施工的过程中浪费大量的水资源,这不仅不符合我国所提出的可持续发展理念,还增加了建筑企业的水费开支。因此,建筑企业应当培养施工人员节约用水、循环利用的意识,将施工现场可以循环利用的水资源进行收集,通过沉淀处理实现二次应用。

最后,一些建筑企业在施工的过程中通常将废水排入河流中,虽然我国已经明确禁止向河流排放工业废水,但仍有一些建筑企业我行我素。面对施工过程中所产生的泥浆等废料,施工人员可以通过泥浆凝固进行防污染处理,防止将建筑废料随意排放对环境造成污染。此外,施工人员可以采用向地面喷水的方式降低施工扬尘,施工扬尘不仅会降低空气质量,还会对现场施工人员的呼吸道造成不可逆的伤害。因此,建筑企业需要通过有效的方法降低施工扬尘对环境和施工人员的危害。建筑企业在对建筑废料进行抛弃时,应当将可回收利用的垃圾和不可回收利用的垃圾分类丢弃,充分发挥可回收垃圾的用途,实现可持续发展。由于一些施工场地距离居民楼较近,施工噪音会对居民的日常生活造成不同程度的影响,建筑企业还需要采取一系列有效措施降低施工噪音对居民环境的负面影响。

3.4 加大监管力度

建筑企业可以派遣管理人员定期对施工现场进行巡视,通过巡视加大对施工人员的监管力度。管理人员需要确保现场施

工人员按照标准化流程开展施工,从根本上保证建筑的质量。其次,管理人员在巡视的过程中需要对浪费水资源、浪费建筑材料的行为严加监管,从根本上保证绿色建筑施工的开展质量。管理人员应当将绿色环保知识的宣传常态化,加深施工人员对绿色施工理念的认知,使施工人员形成良好的施工习惯。管理人员还需要根据实际情况将施工工期控制在预期范围内,如若施工工期延长,不仅会导致建筑企业需要支付更多的人员工资,还会导致更多能源的浪费。本身建筑工程的开展就会给周围环境带来影响,居民日常出行十分不方便,建筑开展过程中产生的尘土或飞沫也会污染空气,延长施工工期也会使周边居民不满。因此,如若施工过程中遇到恶劣天气影响施工,那么管理人员需要采取相应的手段追赶工期,防止施工工期延长对企业和周边居民带来负面影响。

4 结束语

总而言之,在开展建筑工程的过程中,建筑企业应当适应时代发展的脚步,采用绿色施工的方式减少对环境的污染。建筑企业可以采购节能减排的建筑机电设备,提高建筑物的环保性,这样一来,居民在使用的过程中也会降低能源的消耗,为居民省钱的同时也为国家做出贡献。

[参考文献]

- [1]郭强. 土工程管理创新及绿色施工管理方法探微[J]. 中国住宅设施, 2022(3):124-126.
- [2]郭营飞, 田家琳. 建筑工程管理创新及绿色施工管理探析[J]. 郑州铁路职业技术学院学报, 2022(1):43-44.
- [3]吴周杰. 绿色施工视角下建筑工程管理模式创新分析[J]. 砖瓦, 2022(3):134-136.

上接第 213 页

结论:

随着我国农村经济发展的加快和城乡差距的缩小,农村不动产登记问题日益凸显。解决农村不动产登记问题是当前的一项重要任务,需要各级政府、专家学者、和全体农民共同努力,加强法制建设、提高农民文化素质、完善登记机构建设和加强社会监督等方面工作,以促进我国农村不动产登记管理的规范化和法制化,为农村经济和社会发展创造良好的法制环境和条件。

在我国农房不动产登记工作的开展,是我国农村建设中的极其关键的环节,要注意到其中的技术难点,因地制宜地开展房地一体的农村权籍调查。加强对农村宅基地和房屋的管理,确立农村宅基地和房屋统一的管理办法,为农村不动产统一登记奠定基础。

总之,农村不动产登记是重要的经济工作,必须得到越来越多的重视。只有通过措施落实,才能解决农村不动产登记面临的问题,才能保障农民的合法权益,也才能为我国农村发展创造一个良好的经济环境。解决农村不动产登记问题是一个复杂的社会工程,需要全社会共同努力。政府需要出台更多的政策和措施,推进农村不动产登记,同时,广大农村居民也需要加强自身意识和知识储备,积极参与不动产登记的工作,加快农

村不动产流转的进程。

[参考文献]

- [1]骆琪琦. 农村不动产登记存在的问题及对策探讨[J]. 门窗, 2020(24):138-139. DOI:10.12258/j.issn.1673-8780.2020.24.110.
- [2]马忠卫,李旋. 农房不动产登记过程中的难点及对策研究[J]. 江苏科技信息, 2020, 37(7):74-76. DOI:10.3969/j.issn.1004-7530.2020.07.019.
- [3]张慧. 农村房地一体不动产权登记有关问题与对策[J]. 房地产世界, 2022(10):25-27.
- [4]张博. 宁夏西吉县农村房地一体不动产权登记管理中的问题与对策研究[D]. 宁夏大学, 2021. DOI:10.27257/d.cnki.gnxhc.2021.001190.
- [5]肖光荣. 农村不动产登记存在的问题及对策探讨[J]. 资源与人居环境, 2020(11):28-30.
- [6]王珊珊. 丰县农村房地一体不动产登记管理问题及对策研究[D]. 中国矿业大学, 2020. DOI:10.27623/d.cnki.gzkyu.2020.000467.
- [7]赵荣军, 黄东海, 任良金. 农村不动产统一登记问题与对策——以南京市六合区为例[J]. 中国土地, 2015(10):41-43. DOI: 10.13816/j.cnki.cn11-1351/f.2015.10.014.