

# 不动产统一登记背景下农村不动产登记问题研究

龙劲涛

河南省资源环境调查四院有限公司 河南 郑州 450000

**摘要:** 随着不动产统一登记制度的逐步推进,农村不动产登记工作也面临着新的挑战 and 机遇。本文旨在探讨不动产统一登记背景下农村不动产登记存在的问题及其解决策略,以期为相关政策的完善和实施提供理论支持和实践指导。

**关键词:** 不动产统一登记;农村不动产登记;问题研究

## 引言

不动产统一登记是我国物权制度的重要组成部分,对于保护产权、促进经济发展、维护社会稳定具有重要意义。农村不动产登记作为不动产统一登记的重要组成部分,其登记范围广泛、情况复杂,涉及农村土地、房屋等多类不动产。在不动产统一登记背景下,农村不动产登记工作面临着诸多问题和挑战,亟待研究和解决。

### 1 我国不动产登记制度的发展历程分析

我国不动产登记制度历经起步、停滞、发展和完善四个阶段。自1950年《土地改革法》承认私有土地权益起,不动产登记开始起步。然而,随后的30年,登记工作基本停滞。1982年确立土地公有制,1988年的《土地管理法》成为转折点。2006年,地籍管理将土地登记和产权管理作为重点。2015年,《房地产登记暂行条例》推动制度大步前进。尽管有了大体规定,但农村不动产登记仍存空白,任务繁重、数据多、信息统计复杂。登记部门分散、过程繁琐,影响统一登记和公信力。精简后,需加强制度整合,提升登记效率与公信力。未来,应继续完善不动产登记制度,特别是针对农村地区的特殊情况,制定更为具体和可行的登记措施,以保障农民的合法权益,促进农村经济的持续发展。

### 2 农村不动产登记的现状及问题

#### 2.1 登记意识薄弱

农村地区的不动产登记意识薄弱,是阻碍登记工作推进的重要因素之一。由于历史原因和长期以来的信息闭塞,农民对不动产登记的重要性普遍认识不足。他们往往认为,只要土地和房屋在手,就无需进行繁琐的登记手续。这种观念根深蒂固,导致农村不动产登记工作进展缓慢,登记率远远低于城市地区。这种意识的薄弱,不仅仅是因为农民对不动产登记的法律意义和社会价值缺乏了解,更是因为传统观念和生活习惯的影响。在农村,土地和房屋往往被视为家族财产,代代相传,

无需过多法律手续的介入。这种观念在一定程度上影响了农民对不动产登记的接受程度。此外,农村地区的信息传播渠道有限,农民很难及时获取有关不动产登记的相关政策和信息。这使得他们对不动产登记的重要性和必要性缺乏足够的认识,进一步削弱了主动登记的意识。因此,要改变农村不动产登记意识薄弱的现状,需从提高农民的法律意识、加强政策宣传、拓宽信息传播渠道等多方面入手。当然,这是一个长期而艰巨的任务,需要政府、社会和农民自身的共同努力。

#### 2.2 登记制度不完善

农村不动产登记制度的不断完善,是当前制约登记工作有效推进的关键因素之一。在法律法规层面,农村不动产登记相关法条可能显得零散且不成体系,缺乏针对农村特殊情况的详细规定。这种法律空白或模糊地带,往往导致实际操作中无法可依、无章可循的尴尬局面。政策指导方面也存在明显不足。农村不动产登记工作涉及面广、情况复杂,需要具体而明确的政策指导来规范操作流程、统一登记标准。然而,现实中政策指导的缺乏或不明确,往往使得基层工作人员在执行登记工作时无所适从,增加了操作的随意性和不确定性。此外,农村不动产登记程序复杂繁琐,也是制度不完善的一个具体表现。从申请、审查到核准、发证,每一环节都可能有重复或不必要的步骤,这不仅延长了登记周期,也增加了农民的经济和时间成本<sup>[1]</sup>。由于缺乏统一的标准和规范,各地在登记实践中往往各行其是,导致登记信息的不一致和难以共享。农村不动产登记制度在法律法规、政策指导以及登记程序等方面都存在明显不足。这些问题不仅增加了登记的难度和成本,也严重影响了登记工作的效率和质量。

#### 2.3 权属关系复杂

农村不动产的权属关系呈现出极为复杂的特性,这是由其多样性和历史遗留问题共同决定的。具体而言,

农村不动产不仅包括土地承包经营权、宅基地使用权,还涉及房屋所有权等众多类型,这些权属关系在日常管理和流转中相互交织,形成了错综复杂的权属网络。历史遗留问题更是加剧了权属关系的复杂性。在过去的管理实践中,由于种种原因,农村不动产的权属登记和管理工作存在诸多不足,导致大量权属争议和界限不清的问题。例如,有的土地承包经营权证与实际承包地不符,有的宅基地使用权证与实际使用人不一致,有的房屋所有权证与实际房屋状况存在出入等。这些问题的存在,不仅使得权属关系变得更加扑朔迷离,也给登记工作带来了极大的困扰。在实际登记过程中,工作人员需要花费大量时间和精力去梳理这些复杂的权属关系,核实相关证件和资料,处理各种权属争议和界限问题。这不仅增加了登记工作的难度和工作量,也降低了登记工作的效率和质量。更为严重的是,权属关系的复杂性还可能引发社会矛盾和纠纷,影响农村社会的和谐稳定。农村不动产权属关系的复杂性是当前登记工作面临的一大难题,也是制约农村不动产登记工作推进的重要因素之一。

#### 2.4 技术手段落后

在农村地区,不动产登记的技术手段相较于城市显得相对落后。这主要表现在信息化水平低下,无法与现代化的登记需求相匹配。传统的纸质档案管理方式仍然占据主导地位,电子化和数字化的进程缓慢,导致登记信息的查询、更新和维护效率低下。由于缺乏先进的技术支持,农村不动产登记在数据采集、存储、处理和分析等环节都存在明显的不足。比如,手工绘制的地籍图精度低,难以准确反映不动产的实际状况;纸质档案易受损、易丢失,难以长期保存和高效利用。这些问题都严重制约了农村不动产登记工作的准确性和可靠性。此外,技术手段的落后还导致农村不动产登记工作无法实现与其他相关部门的实时数据共享和互联互通。这不仅影响了登记信息的及时性和完整性,也增加了农民在办理相关手续时的时间和经济成本<sup>[2]</sup>。农村地区不动产登记技术手段的落后已成为制约登记工作现代化进程的重要因素。在信息化和数字化浪潮席卷全球的今天,提升农村不动产登记的技术水平已成为一项紧迫而必要的任务。

### 3 解决农村不动产登记问题的策略

#### 3.1 加强宣传教育

为了提升农民对不动产登记重要性的认识并引导其主动参与,我们必须通过多种途径和方式全面加强宣传教育。首先,可以利用广播、电视、报纸等传统媒体,广泛宣传不动产登记的意义、目的和好处,让农民了解

登记的重要性与自身利益的紧密联系。同时,结合农村实际,制作通俗易懂的宣传材料,如宣传册、挂图等,以图文并茂的形式向农民普及不动产登记知识。其次,注重发挥村干部等基层力量的作用,组织他们深入农户家中进行面对面宣传,耐心解答农民的疑问和困惑,消除他们的顾虑和担忧。通过现身说法、案例分析等方式,让农民真切感受到不动产登记带来的实惠和保障。此外,还可以利用互联网、手机等新媒体平台,拓宽宣传渠道,强化宣传效果。建立不动产登记官方网站和微信公众号等,发布最新政策信息、登记流程、常见问题解答等内容,方便农民随时随地了解和学习。在加强宣传教育的同时,我们还应简化登记程序,提供便捷服务。针对农村地区的实际情况,制定简便易行的登记流程和操作指南,减少不必要的环节和手续,降低登记难度和成本。同时,加强登记机构的设施建设和服务水平提升,为农民提供便捷、高效、优质的服务体验。通过这些措施的实施,我们可以有效引导农民主动参与不动产登记工作,推动农村不动产登记工作的顺利开展。

#### 3.2 完善登记制度

为了推进农村不动产登记工作的规范化、有效化,我们必须建立健全农村不动产登记制度体系,从根本上完善相关法律法规和政策制度。这不仅是保障农民权益的重要举措,也是促进农村产权制度改革的关键一环。首先,应明确登记标准,确保每一项不动产都能得到准确、全面地登记。这需要我们根据农村的实际情况,制定细致、可操作的登记标准,涵盖土地、房屋等各类不动产,确保登记信息的完整性和真实性。其次,必须规范登记程序,杜绝任意操作和违规行为。登记程序的不规范往往是导致登记信息失真、权属争议频发的重要原因。因此,我们应制定严格的登记流程,明确各个环节的职责和操作要求,确保登记工作的公正性和权威性。再次,统一登记要求是实现登记信息互通共享的基础。各地在登记实践中应遵循统一的标准和要求,确保登记信息的可比性和一致性。这不仅有助于提升登记工作的效率和质量,也为后续的信息查询、统计分析等提供了便利。最后,完善相关法律法规和政策指导是保障登记制度有效实施的关键。我们应对现有的法律法规进行全面梳理和修订,填补法律空白,明确法律责任和处罚措施。同时,制定更具针对性和操作性的政策指导,为基层工作人员提供明确的指引和支持<sup>[3]</sup>。完善农村不动产登记制度体系是一项系统而复杂的工程,需要我们从多个方面入手,共同努力。只有这样,我们才能确保农村不动产登记工作的规范性和有效性,为保障农民权益、促

进农村发展奠定坚实的基础。

### 3.3 理清权属关系

农村不动产权属关系的复杂性一直是登记工作中的一大难题。为了有效解决这一问题,我们必须积极开展权属调查和确认工作,从根本上理清不动产的权属关系和界限划分。第一,权属调查是理清权属关系的基础。通过实地勘察、走访当事人、查阅历史资料等方式,全面了解不动产的权属状况和历史沿革。这包括土地来源、房屋建设年代、权属变更情况等关键信息,确保权属关系的真实性和准确性。第二,确认工作是权属关系理清的关键环节。在权属调查的基础上,对不动产的权属进行逐一确认。对于存在争议的权属问题,应组织当事人进行协商调解,寻求合理解决方案。必要时,可引入法律手段进行裁决,确保权属确认的公正性和权威性。第三,界限划分也是理清权属关系的重要组成部分。在实地勘察的基础上,结合相关法律法规和规划要求,对不动产的界限进行明确划分。这包括土地界限、房屋四至等关键内容,确保界限划分的准确性和合法性。理清权属关系对于农村不动产登记工作具有重要意义。它不仅有助于减少权属争议和纠纷,维护农村社会的和谐稳定;也为登记工作提供了准确依据,提高了登记信息的准确性和可靠性。因此,我们应高度重视权属调查和确认工作,确保其全面、细致、准确地进行,为农村不动产登记工作的顺利开展奠定坚实基础。

### 3.4 提升技术手段

为了推动农村不动产登记工作的现代化进程,必须加大科技投入,积极引进先进的不动产登记技术和设备。这是提升登记效率和准确性的关键所在,也是适应信息化时代发展的必然要求。首先,我们需要引进先进的测绘技术和设备,如无人机航拍、三维激光扫描等,用于不动产的精确测量和界限划定。这些技术手段可以大幅提高测量的精度和效率,减少人为误差和争议,为登记工作提供准确的基础数据。其次,推动农村不动

产登记信息化建设是提升技术手段的重要方面。通过建立完善的信息系统,实现登记数据的电子化存储、查询和分析,可以大大提高登记工作的便捷性和高效性。同时,信息化建设还有助于实现数据共享和互联互通,加强与其他相关部门的协作配合,打破信息孤岛,提高政府服务效能。此外,我们还应注重提高登记工作的智能化水平。借助人工智能、大数据等现代信息技术手段,可以对登记数据进行深度挖掘和分析,发现潜在问题和风险,为政策制定和决策支持提供科学依据。同时,智能化技术还可以用于优化登记流程、自动审核申请材料等,减轻工作人员负担,提高登记效率和质量<sup>[4]</sup>。提升技术手段是推动农村不动产登记工作现代化的重要举措。通过加大科技投入、引进先进技术和设备、推动信息化建设以及提高智能化水平,我们可以全面提升农村不动产登记工作的效率、准确性和便捷性,为保障农民权益、促进农村发展提供有力支撑。

### 结语

不动产统一登记背景下,农村不动产登记工作面临着诸多问题和挑战。通过加强宣传教育、完善登记制度、理清权属关系以及提升技术手段等策略的实施,可以有效解决农村不动产登记存在的问题。未来应持续关注农村不动产登记工作的进展情况,不断完善相关政策和措施,推动农村不动产登记工作向更高水平发展。

### 参考文献

- [1]周俊杰.不动产统一登记背景下农村不动产登记问题研究[J].乡村科技,2021(16):33-35.
- [2]尚桂芳.不动产统一登记制度下的农村房屋登记的困境与出路[J].现代经济信息,2020(9):27,29.
- [3]骈高玲.农村宅基地不动产登记中存在的问题与建议[J].农业技术与装备,2019(6):54-55,57.
- [4]何芳,刘嘉容,易媛,廖远琴,郭淑红.宅基地权属、确权登记及审批管理政策建议[J].不动产登记,2020(06):62-71.