

农村房地一体确权登记发证有关问题的探讨

郝婷婷

晋中市不动产登记交易服务中心 山西 晋中 030600

摘要:农村房地一体确权登记发证工作是农村土地制度改革的重要组成部分,对于保障农民土地和房屋权益至关重要。然而,当前该工作中存在着发证不及时的问题,主要原因包括审批流程繁琐、工作效率低下等。为解决这一问题可以采取以下对策优化审批流程、加强对政府部门和工作人员的管理和监督、建立便捷的查询系统,以及加强监督执法等。

关键词:农村房地;一体确权;登记发证

引言:农村房地一体确权登记发证工作是农村土地制度改革的重要组成部分,是保障农民土地和房屋权益的重要措施。然而,在实际工作中,发证不及时等问题仍然存在,影响了农民的切身利益和农村的发展。因此,本文旨在探讨农村房地一体确权登记发证的对策,以提高登记发证工作的质量和效率。

1 农村房地一体确权登记发证的基本原则

农村房地一体确权登记发证的基本原则是指在农村地区,对房屋和土地进行统一的确权登记和发证工作所遵循的基本准则。

1.1 依法依规原则

确权登记发证工作应当遵守国家法律法规和政策规定,严格执行相关标准和程序,确保合法合规。在处理历史遗留问题时,应当依据当时的法律法规和政策规定,结合实际情况进行处理,不得随意突破法律规定。同时,确权登记发证工作还应当与土地、房屋等相关领域的改革相协调,确保各项改革措施的协同推进。

1.2 公平原则

在确权登记和发证过程中,要坚持公平公正,不偏袒任何一方。具体来说,要确保农民的土地权益得到公平的保障,不得因为身份、地域等因素而受到歧视或不公平待遇。同时,要确保农民在确权登记和发证过程中的知情权、参与权和监督权得到充分的保障^[1]。

1.3 公开原则

在确权登记和发证过程中,要坚持公开透明,接受社会监督。具体来说,要通过公示、公告等方式,向社会公众公开确权登记和发证的相关信息,接受社会各界的监督和评价。同时,要建立健全信息公开制度,确保农民能够及时了解确权登记和发证的进展情况。

1.4 便民原则

在确权登记和发证过程中,要坚持便民利民,为农

民提供便捷高效的服务。具体来说,要简化确权登记和发证的程序,减少农民的办事成本和时间成本。同时,要加强对农民的指导和帮助,提高农民的法律意识和维权能力。

1.5 稳定原则

在确权登记和发证过程中,要坚持稳定有序,维护社会稳定和公平正义。具体来说,要妥善处理因确权登记和发证引发的纠纷和矛盾,确保农民的合法权益不受侵害。同时,要加强对确权登记和发证工作的组织和管理工作,确保工作的顺利进行。

1.6 可持续原则

在确权登记和发证过程中,要坚持可持续发展,促进农村土地的合理利用和保护。具体来说,要充分考虑农村土地资源的有限性和生态环境的保护要求,合理规划 and 利用农村土地资源。

2 农村房地一体确权登记发证存在的问题

2.1 权属不清

权属不清主要是由于以下几个原因造成的:①历史遗留问题。在过去的土地制度改革过程中,由于各种原因,有些土地和房屋的权属关系没有得到明确的界定和登记,导致现在的权属不清。②法律法规不完善。虽然国家出台了一系列有关农村土地和房屋的确权登记政策,但在具体操作中,仍然存在法律规范不完善的问题。一些具体的操作流程和标准还需进一步明确和规范。③管理不规范。在一些地方,由于登记管理不规范,导致土地和房屋的权属关系混乱,给确权登记工作带来了一定的困难。在土地流转和征收过程中,如果权属不清,就容易出现产权纠纷,损害农民的利益。因此,农村房地一体确权登记发证工作必须首先解决权属不清的问题,为农民的土地权益提供有力的保障。

2.2 登记不规范

登记不规范是由于以下几个原因造成的：①工作人员素质不高。在一些地方，负责农村房地一体确权登记发证工作的工作人员缺乏必要的专业知识和技能，导致登记信息不准确、不完整。工作人员素质不高还表现在缺乏责任心和积极性，容易在登记过程中出现疏漏和错误。②操作不规范。在农村房地一体确权登记发证过程中，一些工作人员没有按照规定的操作流程和标准进行登记，导致登记信息不准确、不完整。例如，在登记过程中，工作人员没有进行现场勘查和核实，或者没有正确使用测量和绘图工具，都会影响登记信息的准确性。③一些地方缺乏有效的监督机制，无法保证登记过程的规范性和准确性。由于没有严格的质量控制和监督机制，一些错误和疏漏无法及时发现和纠正，导致登记信息的不准确、不完整。在土地流转和征收过程中，如果登记信息不准确、不完整，就容易出现产权纠纷，损害农民的利益。因此，农村房地一体确权登记发证工作必须解决登记不规范的问题，为农民的土地权益提供有力的保障。

2.3 发证不及时

发证不及时主要是由于以下几个原因造成的：①审批流程繁琐。在农村房地一体确权登记发证过程中，通常需要经过一系列的审批流程，包括初步审核、复核、审批和最后的发证等环节。由于这些环节之间缺乏有效地协调和沟通，导致审批流程不够顺畅，进而影响发证的时间。②工作效率低下。在一些地方，负责农村房地一体确权登记发证工作的政府部门和工作人员缺乏积极性和工作效率，导致发证时间过长。例如，有些部门在收到申请后，没有及时进行审核和审批，或者在审核过程中出现不必要的延误，都会导致发证时间过长。③一些农民对确权登记发证的时间要求不了解，往往在拿到证书后才了解到其土地和房屋权益受到损害。由于发证时间过长，导致农民的土地和房屋权益无法得到及时保障。在土地流转和征收过程中，如果农民没有及时获得不动产权证书，就容易出现产权纠纷，损害农民的利益。因此，农村房地一体确权登记发证工作必须解决发证不及时的问题，为农民的土地权益提供有力的保障。

3 农村房地一体确权登记发证的对策

3.1 加强权属调查和确权登记工作

3.1.1 应建立健全土地和房屋的权属档案

针对历史遗留问题导致的权属不清问题，应进行梳理和整理，明确土地和房屋的权属关系。同时，应建立完善的权属档案管理制度，保证权属档案的真实性和完整性。可以开展定期的权属调查工作，对土地和房屋的

权属情况进行更新和修正。

3.1.2 加强对农民的土地和房屋权益的宣传和教育

通过宣传和教育，提高农民对权属登记的认识和意识，使农民了解登记发证的重要性和必要性，积极配合登记发证工作。同时，应加强对相关法律法规的宣传，增强农民的法律意识，为登记发证工作的顺利开展提供保障^[2]。

3.1.3 加强对工作人员的培训和指导

确权登记工作需要专业的知识和技能，应加强对工作人员的培训和指导，提高他们的专业素质和操作能力。工作人员需要深入了解相关政策和法规，掌握登记发证的操作流程和技术方法，确保登记发证工作的准确性和规范性。

3.1.4 建立有效的监督机制

加强对确权登记工作的监督和检查，建立健全监督机制。可以开展定期的监督检查工作，对登记发证工作进行评估和考核，及时发现和纠正错误和疏漏。同时，应建立举报投诉机制，接受农民和社会各界的监督和举报，及时处理违法违规行为。

3.2 简化登记流程和提高登记效率

3.2.1 制定和完善具体的操作流程和标准

针对现有的登记流程中存在的冗余和不必要的环节，应进行精简和优化。具体而言，可以删减一些重复性的文件递交和审核步骤，简化审批流程，减少不必要的会议和讨论，并明确登记信息的要求和内容。这样可以减少登记过程的时间和资源浪费，提高登记效率。

3.2.2 加强部门之间的沟通和协作

登记工作涉及多个部门之间的合作，如土地管理部门、房屋管理部门、税务部门等。这些部门之间需要建立有效的协调机制，共同制定一套完整的登记流程和标准，明确各自的工作职责和时间节点。通过建立联合办公模式，可以将登记发证工作纳入一个集中、高效、协作的工作流程中，减少各部门之间的工作量和重复性，避免信息不对称和延误现象的发生，提高登记效率。

3.2.3 加强信息化技术的应用

可以借助现代化的信息技术手段，如电子化登记、互联网+等，将登记工作流程电子化、自动化。通过使用专业的登记软件和数据库管理系统，可以实现信息的快速传递和共享，避免纸质化操作带来的不便和低效。此外，信息化技术还可以方便地记录和保存登记信息，减少人为因素造成的信息丢失和错误。这不仅可以提高登记效率和质量，还可以降低登记成本和资源浪费。

3.2.4 加强对工作人员的培训和管理

登记工作人员的素质和工作能力对登记效率和质量有着直接的影响。因此,需要加强对工作人员的培训和管理,提高他们的业务素质和工作能力。具体而言,可以组织定期的业务培训、技能考核和经验交流活动,让工作人员熟练掌握登记流程、准确判断权属关系、熟练应用信息化技术等。同时,还要建立完善的工作管理制度和激励机制,提高工作人员的工作积极性和责任心,确保他们能够高效地完成登记发证工作。

3.3 加快发证速度和提供及时服务

农村房地一体确权登记发证工作中存在发证不及时问题,导致农民无法及时有效地享受到土地和房屋所带来的权益,甚至可能造成经济损失。因此,加快发证速度和提供及时服务是解决这一问题的关键措施。

3.3.1 优化审批流程

当前发证工作流程中可能存在一些不必要的环节和耗时较长的审批环节,导致发证时间的不确定性。因此,应对审批流程进行优化,简化审批环节,缩短审批时间,提高发证工作的效率。可以采取一些现代化技术和手段,如网上办事、电子化审批等,以减少审批时间和中间环节,加速发证过程。

3.3.2 加强对政府部门和工作人员的管理和监督

政府部门和工作人员是发证工作的主体,他们的效率和专业素质直接影响到发证工作的及时性。应加强对政府部门和工作人员的管理和监督,明确工作职责和时限要求,提高他们的工作效率和责任心。可以建立定期汇报制度和考核机制,对发证工作进度和质量进行检查和评估,及时发现问题并加以解决^[1]。

3.3.3 建立便捷的查询系统

为了方便农民查询自己的土地和房屋信息,及时了解自己的权益状况,应建立便捷的查询系统。可以开发专门的查询系统或利用现有的信息化平台,提供在线查询、网上公示等服务,让农民能够及时获取自己的不动产权属证书。同时,加强对查询系统的管理和维护,确保查询系统的准确性和安全性。

3.4 加强监督执法

农村房地一体确权登记发证工作中,加强监督执法是确保工作公正、合法进行的关键环节。通过加大监督执法力度,可以有效打击违法违规行为,维护农民的合

法权益,保障登记发证工作的权威性和公信力。

3.4.1 建立完善的监督机制

针对农村房地一体确权登记发证工作的各个环节,应建立全面的监督机制。这包括对登记、审查、发证等各个环节的监督,以及对工作人员职责履行情况的监督。通过制定严格的监督制度和操作规程,使监督工作有章可循、有据可查。同时,应建立独立的监督机构或监督小组,明确其职责和权限,确保监督工作的独立性和公正性。

3.4.2 加大执法力度

对于在监督过程中发现的违法违规行为,应严厉打击,强化执法力度。对于拖延登记、虚假登记、违规发证等行为,应依法依规进行处理,严格追究相关人员的责任。同时,应加大对农民合法权益的保护力度,为农民提供法律援助和咨询服务,确保农民的合法权益得到有效保障。

3.4.3 建立有效地反馈机制

应建立有效的反馈机制,及时收集农民和社会公众对登记发证工作的意见和建议,对存在的问题和不足进行深入分析和改进。同时,应设立专门的投诉举报渠道,鼓励农民和社会公众积极参与监督,发现违法违规行为及时举报,共同维护登记发证工作的公正性和合法性。

结语:总之,通过本文的探讨发现农村房地一体确权登记发证工作具有的重要性和紧迫性。通过采取相应的对策,可以有效地解决发证不及时等问题,保障农民的土地和房屋权益,维护农村的社会稳定和发展。同时,也需要不断总结经验教训,完善工作机制和制度,为农村土地制度改革和乡村振兴战略的实施提供有力支撑。希望本文的研究能为相关工作者提供一定的参考和启示,促进农村房地一体确权登记发证工作的顺利开展。

参考文献

[1]卢志芸.农村房地一体确权登记发证有关问题的探讨[J].农村经济与科技,2020,31(04):277-278.

[2]张占学.我国农村房地一体确权登记发证问题的研究[J].经贸实践,2018(15):51.

[3]姚三军.关于农村房地一体登记过程中历史遗留问题解决对策的探讨[J].广东土地科学,2019,16(03):45-48.