

Common Problems and Countermeasures in the Investigation and Registration of Real Estate Rights in Rural Areas

Ming Zhang Yajie Zhang

Xuzhou Tongshan District Housing Acquisition Office, Xuzhou, Jiangsu, 221000, China

Abstract

In the process of promoting the reform of rural property rights system and the expropriation of houses on rural collective land, the investigation of real estate ownership and the right registration is particularly important. This paper discusses the common problems encountered in the process of the investigation and registration of rural real estate, and puts forward corresponding solutions to these problems. Through a detailed analysis of the complexity of real estate ownership investigation, the difficulty of ownership confirmation and registration, and the lack of relevant laws and regulations, this paper puts forward a series of practical solutions to improve the accuracy and efficiency of rural real estate ownership confirmation and registration. These countermeasures include improving the registration system, improving the registration efficiency, strengthening the registration protection, simplifying the registration process, etc., in order to provide reference for the improvement of the rural real estate management work.

Keywords

rural real estate; title survey; right confirmation and registration; countermeasure analysis

农村不动产权籍调查与确权登记中的常见问题及对策

张明 张亚杰

徐州市铜山区房屋征收办公室, 中国·江苏 徐州 221000

摘要

在推进农村产权制度改革和农村集体土地上房屋征收的过程中, 不动产权籍调查与确权登记工作显得尤为重要。论文深入探讨了农村不动产权籍调查与确权登记过程中遇到的常见问题, 并针对这些问题提出了相应的解决对策。通过详细分析不动产权籍调查的复杂性、确权登记的困难以及相关法律法规的缺失等问题, 论文提出了一系列切实可行的解决方案, 旨在提高农村不动产确权登记的准确性和效率。这些对策包括完善登记制度、提升登记效率、加强登记保护、简化登记流程等, 以期在农村不动产管理工作的改进提供参考。

关键词

农村不动产; 权籍调查; 确权登记; 对策分析

1 引言

在推进农村产权制度改革和农村集体土地上房屋征收的过程中, 不动产权籍调查与确权登记工作显得尤为重要。然而, 在实际工作中, 我们经常会遇到各种问题, 这些问题不仅影响了不动产权利的明晰和保障, 也制约了农村土地资源的合理利用和流转。因此, 论文旨在剖析这些问题, 并提出相应的解决对策及思考。

2 农村不动产权籍调查中的常见问题

2.1 信息不完整与不准确

在农村不动产权籍调查过程中, 信息的完整性和准确

性是至关重要的。然而, 实际工作中却经常出现信息不完整和不准确的问题。这往往源于历史遗留的管理漏洞或资料保管不善, 导致许多不动产的权属信息、界址信息及面积数据等关键资料缺失或记录错误^[1]。这种信息的缺失和错误不仅给确权登记工作带来了重重困难, 还可能引发权属纠纷和法律风险, 为农村集体土地的征地工作带来阻力。更为严重的是, 这种情况可能影响整个不动产权籍管理系统的稳定性和公信力, 造成房屋征收中被征收村民的合法产权利益受损, 进而对农村经济社会发展产生负面影响。因此, 提升不动产权籍信息的完整性和准确性, 已成为当前农村不动产权籍管理工作中亟待解决的问题。

2.2 程序复杂繁琐

不动产权籍调查的程序复杂性已成为阻碍工作效率的一大难题。目前, 该调查流程涉及众多政府部门和多个操作环节, 导致整个调查过程既漫长又低效。这种繁琐的程序不

【作者简介】张明(1986-), 男, 中国江苏徐州人, 本科, 工程师, 从事不动产测绘、不动产权籍调查及登记、土地及房屋征收等研究。

仅增加了工作人员的操作难度，还严重影响了确权登记的准确性和及时性。在追求高效行政的今天，这种复杂的程序显然已不适应时代发展的需求。更为关键的是，复杂的程序可能导致信息传递过程中的失真和延误，进而影响到不动产权益人的切身利益。因此，简化并优化不动产权籍调查程序，提高工作效率，已成为当前不动产权籍管理工作中的一项紧迫任务。

2.3 监管机制不到位

监管机制的缺失或不完善是农村不动产权籍调查中的另一大问题。在某些地区，由于缺乏有效的监督和管理，不动产权籍调查工作存在诸多漏洞。例如，有的地区在调查过程中缺乏严格的监管措施，导致数据失真或造假现象屡有发生。这种监管的缺失不仅损害了不动产权籍调查的准确性和公正性，影响政府的公信力，还可能引发一系列的法律问题和社会矛盾。因此，建立健全的监管机制，加强对不动产权籍调查工作的全面监督和管理，已成为确保调查工作规范、有序进行的关键所在。通过加强监管，我们可以有效遏制数据造假等不法行为，维护不动产权籍调查的严肃性和权威性。

3 农村不动产确权登记中的常见问题

3.1 登记制度不完善

在农村不动产确权登记工作中，登记制度的不完善已成为一个亟待解决的问题。现有的登记制度存在诸多漏洞和不足，这些制度层面的问题给确权登记工作带来了诸多困扰。其中，登记流程的不清晰是一个显著的问题。有时因为缺乏明确、详细的步骤指导，工作人员在进行登记时往往感到无所适从，这不仅影响了工作效率，还可能导致登记结果的准确性受到质疑。直接影响房屋征收中被征收村民的房屋合法面积的认定，被征收村民的合法利益受损，影响房屋征收工作的推进，可能会引发社会风险矛盾。此外，登记标准的不统一也是一个不容忽视的问题^[2]。在不同地区，甚至同一地区的不同部门之间，登记标准存在差异，这种差异导致了登记信息的混乱和不可比性，严重影响了确权登记工作的

权威性和公信力。因此，完善登记制度，明确登记流程和统一登记标准，已成为当前农村不动产确权登记工作中亟待解决的问题。

3.2 登记信息更新不及时

农村不动产信息的动态变化要求登记信息必须及时更新，以保持与实际情况的一致性。然而，在实际操作中，我们发现登记信息的更新往往滞后于不动产实际情况的变化。这种滞后性导致了登记信息与实际情况的不符，严重影响了确权登记工作的准确性和有效性。造成这种问题的原因可能是多方面的，如工作人员疏忽、信息系统落后等。但无论何种原因，这种问题都必须得到高度重视和有效解决。否则，滞后的登记信息将无法为农村不动产的管理和交易提供准确可靠的依据，甚至可能引发一系列的法律纠纷和社会矛盾。

3.3 权属争议问题频发

在农村不动产确权登记工作中，权属争议是一个常见的且棘手的问题。这些争议往往源于历史遗留问题或权属不清等复杂原因。由于时间久远、资料缺失或当初登记时的疏忽，一些不动产的权属变得模糊不清，导致在确权登记过程中争议不断。这些争议不仅影响了确权登记的顺利进行，在房屋征收过程中被征收村民房屋产权不明晰还可能引发更深层次的社会矛盾。因此，如何有效解决权属争议，明确不动产的权属关系，已成为农村不动产确权登记工作中一个亟待解决的问题。这需要相关部门加强协作、深入调查、广泛收集证据，并依据相关法律法规和政策规定，做出公正、合理的裁决。

4 解决对策及思考

农村不动产确权登记是保障农民权益、促进农村社会经济发展的重要工作。然而，当前登记制度、流程、信息管理等方面存在的问题，严重影响了登记工作的效率和准确性。为了推动农村不动产确权登记工作的规范化、高效化，我们亟须采取一系列对策，包括完善登记制度、优化登记流程、加强信息管理以及强化监督管理（见图 1）。



图 1 对策思维图

4.1 完善登记制度

在农村不动产确权登记的任务中，一个完备且条理清晰的登记制度显得尤为重要。这一制度不仅应详尽地规定登记工作的各个细节，还需明确主体责任人、具体的登记范围、所应采取的登记方式，以及必须严格遵循的程序规范。如此，方能对登记工作提供科学、合理的指导，进而大幅减少因制度设计不足或表述模糊而引发的操作失误。为了确保登记工作的专业性和准确性，对登记工作人员进行系统化的培训势在必行。通过定期组织专业技能培训，我们可以提升工作人员的业务素养，使他们在处理复杂登记情况时能够游刃有余，避免因专业知识匮乏而导致的误判或遗漏。这种培训不仅应涵盖不动产登记的基础理论和实务操作，还应涉及相关法律法规、政策解读等内容，以确保工作人员能够全面、深入地理解和执行登记制度。与此同时，对登记过程的严格监督亦不可或缺。通过构建一个强有力的监督机制，我们可以实时监控登记工作的执行情况，及时发现并纠正任何可能出现的偏差或错误。这种监督不仅应包括对登记数据的核实与校验，还应涉及对工作人员操作规范的检查与评估。只有这样，我们才能确保登记数据的真实性和准确性，进而维护不动产权利人的合法权益。除了上述措施外，建立一个高效的信息反馈机制同样至关重要。这一机制应能够快速捕捉并处理登记过程中出现的各类问题，为登记工作的持续优化提供有力的数据支撑和决策依据。通过定期收集和分析反馈信息，我们可以及时发现制度设计或执行过程中存在的不足，进而采取针对性的改进措施，以不断提升登记工作的质量和效率。

4.2 优化登记流程

针对当前农村不动产确权登记流程中存在的繁琐问题，必须进行有针对性的优化。简化手续、削减不必要的环节是提升登记效率的关键。借助电子化办公的便捷性，我们可以实现登记信息的快速录入、查询和更新，从而大幅提高工作效率。此外，通过构建信息共享平台，不同部门之间可以实时交换数据，进一步减少因信息不对称而造成的延误。在优化流程的同时，对登记流程的严格监管也是必不可少的。这包括但不限于对流程执行情况的定期检查、对违规操作的及时纠正以及对流程瓶颈的深入分析。通过这些措施，我们可以确保整个登记流程的高效运转，为农村不动产确权登记工作的顺利推进提供坚实保障。

4.3 加强信息管理

信息管理在农村不动产确权登记工作中占据着举足轻重的地位，是确保登记数据质量、提升工作效率的关键环节。针对当前存在的信息不完整、不准确等问题，我们必须从根本上加强信息管理，建立一套科学、完善的信息管理系统。这一系统的构建，首先要着眼于数据的实时更新与广泛共

享。通过技术手段实现登记信息的动态更新，确保各方能够实时获取到最新、最准确的数据。这不仅有助于提升信息的透明度，还能有效减少因信息不对称而引发的矛盾和纠纷。同时，广泛的信息共享也能促进各部门之间的协同合作，进一步提高工作效率。在信息管理系统中，信息的核实与校验工作同样至关重要。为确保登记信息的真实性，我们应引入先进的数据验证技术，对每一条录入系统的数据进行严格的核查。通过自动化的数据比对、逻辑校验等手段，我们可以有效剔除虚假数据，防止因数据错误而导致的登记失误。这不仅是对登记工作质量的保障，更是对不动产权利人合法权益的维护。此外，信息管理系统的安全防护同样不容忽视。在数字化时代，信息安全问题日益凸显，我们必须采取切实有效的措施来保障信息系统的安全稳定运行。通过采用高强度的加密技术，我们可以确保登记信息在传输、存储过程中的安全性，防止数据被非法窃取或篡改。同时，实施严格的访问控制策略也是必不可少的。通过设定不同用户的访问权限，我们可以有效避免信息泄露的风险，确保只有授权人员才能访问敏感数据。

4.4 强化监督管理

为确保农村不动产确权登记工作的规范性和有效性，必须建立健全的监督管理机制。这一机制应涵盖对不动产籍调查和确权登记全过程的监督与管理。通过实施定期检查和专项检查相结合的方式，我们可以全面评估登记工作的执行情况，及时发现并纠正存在的问题。同时，对违规行为的严厉惩处也是维护登记工作秩序的重要手段。通过提高违法成本，可以有效遏制不法分子的投机行为，确保整个登记工作的公正性和权威性。此外，监督机制的完善还能对登记工作的持续改进提供有力支撑，推动整个行业向更高标准、更严要求的方向发展。

5 结语

农村不动产籍调查与确权登记是农村土地资源管理和利用的重要依据。然而，在实际工作中存在着诸多问题亟待解决。论文通过分析常见问题并提出了相应的解决对策，旨在提高农村不动产确权登记的准确性和效率。这些对策包括完善登记制度、优化登记流程、加强信息管理和强化监督管理等方面^[1]。

参考文献

- [1] 向彩云.不动产籍调查与登记“一张图”建设技术研究[J].江西测绘,2021(2):51-54.
- [2] 吴怡.基于房地调查登记数据的农村不动产籍更新调查关键技术[D].南京:南京师范大学,2021.
- [3] 刘敏,张启超,赵彬,等.基于低空无人机倾斜摄影测量在农村房屋不动产登记权籍调查中的应用[J].测绘与空间地理信息,2020,43(1):181-183.