

关系, 满足登记业务在空间信息查询、分析等方面的需求。

在某经济开发区开展地籍空间数据整合工作时, 察觉原土地管理系统的宗地空间数据与房产管理系统的房屋空间数据出现部分界址不吻合、房屋坐落与宗地归属不相符状况, 技术队伍先运用 ArcGIS 叠置分析工具对宗地数据和房屋数据实施空间叠加操作, 识别出 230 处界址重叠区域与 180 处房屋跨宗地的空间矛盾点, 针对界址重叠问题依据实地测量的 RTK 坐标数据对冲突区域界址点重新校准以修复空间拓扑关系, 对房屋跨宗地问题借助查阅规划审批相关文件与权属档案资料确定房屋实际应归属的宗地进而调整房屋空间数据位置属性, 最终依托 GeoDatabase 空间数据模型构建“宗地 - 房屋 - 界址点”三级空间关联模型, 以宗地为基础单元, 让房屋数据与对应宗地通过空间位置建立联系, 界址点数据与宗地、房屋通过独一无二识别码关联, 形成一体化空间数据体系, 集成后的空间数据支持“以房查地”“以地查房”两种双向查询方式, 满足开发区不动产登记业务对空间信息的需求。

4.4 数据存储与管理技术

结合地籍数据规模庞大、类型多样等特性, 通过搭建具备高运行效能、可拓展能力、安全可靠性的存储管理体系, 实现数据高效获取、存储、动态维护的存储与管理技术, 在存储架构规划设计环节, 选取混合存储模式: 将结构化属性数据放于关系型数据库以依靠其事务处理能力确保数据一致性, 把大量空间数据存储于地理数据库或分布式文件系统并借助空间索引技术提高访问效率, 把非结构化文档数据存于对象存储服务以低成本存储海量文档, 并实现快速查询检索; 在数据管理方面, 设立通过业务系统与数据库即时交互达成登记业务数据自动更新的动态更新机制。

某省自然资源厅在开展省级地籍数据库建设工作时, 针对全省约 5000 万条不动产登记数据产生的存储与管理需求, 采用混合存储架构: 把属性数据存于 Oracle RAC 集群数据库, 并运用数据库分区技术按行政区划分区以提升查询效率, 将空间数据储于 ArcSDE 地理数据库, 并结合 HDFS 分布式文件系统存储高清遥感影像数据, 凭借空间索引及数据压缩技术将空间数据查询响应时间控制在 1 秒以内, 把文档数据存到阿里云 OSS 对象存储服务并利用 CDN 加速技术实现全省范围文档快速访问; 在数据管理事宜上, 研发与各市不动产登记业务系统对接, 一旦市一级完成登记业务数据就自动同步到省级数据库以实现实时更新的数据动态更新系统。

4.5 数据查询与应用技术

以不动产登记业务及政府管理需求为核心, 打造一套

融合数据查询和运用技术且高效便利的查询体系并拓展多样应用场景, 是地籍数据整合建库价值的一种展现形式。在查询功能规划设计上, 达成具备支持依属性信息精准与模糊查询、借助空间查询技术在特定空间范围查找数据、“属性加空间”综合查询方式的多层面、高精准度查询能力, 以满足复杂业务场景查询要求; 在应用场景延伸拓展方面, 将整合后的地籍数据与不动产登记业务系统、政务信息共享平台对接, 既支撑登记业务线上办理, 又为国土空间规划、土地征收、房地产市场监管等多领域提供数据服务, 同时利用数据可视化技术直观展现数据成果辅助政府决策, 还面向社会公众提供一定限度数据查询服务增强政务服务便捷程度。

某地级市完成地籍数据整合工作后, 以整合后的数据库为基础开发“智慧不动产登记与服务平台”, 该平台在查询功能上, 支持从多维度查询, 如用户输入不动产单元号可准确查询权利人、权利类型、空间位置等整套完整信息, 通过平台地图模块运用多边形选框工具选定区域能查询该区域内所有不动产分布状况和基本属性信息, 且支持“权利人姓名加区域”组合查询方式解决重名时精准查询难题, 其查询准确率达 99.8%, 平均响应时间仅 0.8 秒; 在应用场景层面, 该平台与该市政务服务网对接, 市民可直接线上申请不动产登记查询、证明开具等服务项目无需线下办理, 此外还给市规划局提供地籍数据接口, 规划部门编制城市总体规划时, 可通过该平台查询规划区域不动产权属及分布情况辅助规划方案制定。

5 结语

本文围绕不动产登记背景, 系统研究地籍数据整合建库关键技术, 明确数据整合需求, 提出采集预处理、格式统一等技术方案并结合案例验证。这些技术可有效破解数据管理难题, 提升登记效率与质量。未来还需探索 AI 在数据质控的应用, 进一步完善数据安全与共享机制, 助力不动产管理高质量发展。

参考文献

- [1] 张正明,徐海洋.不动产登记地籍与房产数据整合建设关键技术研究[J].现代测绘(4期):56-58[2025-11-21].
- [2] 鞠军.市级不动产统一登记关键技术研究[D].中国矿业大学[2025-11-21].
- [3] 邓绍春.不动产登记地籍与房产数据整合建设关键技术分析[J].建筑知识, 2017(15):1.
- [4] 王斌.不动产登记中的房产与地籍测绘数据整合[J].建筑工程技术与设计, 2017, 000(024):4021-4021.

Research on Resolving Historical Legacy Issues in Integrated Rural Housing-Land Ownership Registration

Jian Chen

Shanxi Jin 'ou Land and Mineral Resources Consulting Co., Ltd., Taiyuan, Shanxi, 030000, China

Abstract

Integrated rural housing-land ownership registration (hereinafter referred to as “ownership registration”) is a crucial component of China’s rural development reform, directly impacting the well-being of countless households. As the most contentious yet widely concerned issue among farmers, this study, guided by the vision of building a modern socialist countryside, combines the author’s grassroots experience to propose practical solutions for historical legacy issues in ownership registration. The aim is to provide substantive assistance for advancing rural real estate registration, standardize land management practices, and ultimately facilitate the effective implementation of rural revitalization initiatives.

Keywords

rural homestead; property rights; historical development; legacy issues; solutions; land surveying

农村宅基地房地一体确权登记历史遗留问题破解路径研究

陈健

山西金瓯土地矿产咨询服务有限公司, 中国·山西 太原 030000

摘要

农村房地一体确权登记（以下称确权登记）是我国目前乡村发展改革工作中的重要内容之一，直接关系到千家万户的美好生活，是农民群众最关心也最容易发生争议的一项工作。本文以建设社会主义现代化新农村理念为导向，结合笔者多年来在基层工作的经验和体会，针对确权登记历史遗留问题提出了一些个人见解，希望可以为农村不动产登记工作发展提供实质性帮助，使农村房地管理更加规范，进而有效推动乡村振兴工作进一步落实。

关键词

农村宅基地；产权问题；历史发展；遗留问题；解决对策；国土测绘

1 引言

随着城乡一体化进程的加快，农村房地一体确权登记的受重视程度日益提高，在相关政策引导及推动下，确权登记工作取得了良好的成果，部分地区的农民已经获得了不动产证书，这标志着他们的土地使用权得到了国家的认可并受到了法律的保护。但是，在具体落实过程中也遇到了一些问题，一些偏远或欠发达地区的确权登记工作进展缓慢，甚至由于权属争议等问题爆发矛盾。对此，相关工作者有必要针对具体问题进行深入分析并探索有效的解决方案，进而有效推动国家相关政策落地，促进农村社会经济全面发展。

2 农村房地一体化项目确权登记的主要内容

房地一体化项目确权登记主要依据《地籍调查规程》及相关政策和标准，开展权属调查、界址调查、登记发证

等工作，包括农村宅基地使用权、房屋等建筑物的所有权、农村集体用地的使用权等。在整个调查过程中，调查员或其他相关工作人员需要详细调查每宗土地的具体位置、范围、面积、用途等信息并填写在调查表当中。在开展权属调查工作时，需要完成房产要素测量、房屋面积计算、制作房产图等工作，并且，还要按照地籍信息化的要求，利用国家规定的地理信息系统软件完成宗地信息的录入、保存等工作，最终在输出各类汇总数据以及确定权属登记后向农民群众颁发不动产权证书。以上内容仅为笔者对本地农村房地一体化项目的简要总结，不同地区在政策及标准方面可能略有出入，具体应当以当地实际情况为准。

3 农村房地一体确权登记面临的历史遗留问题及其原因

3.1 问题分析

在国家相关政策及法规的引导下，农村房地一体化确权登记工作的技术问题已基本解决，比如电子登记系统的开发和应用、整体工作体系的构建等。但是，一些历史遗留问

【作者简介】陈健（1990-），男，中国山西大同人，本科，工程师，从事国土测绘工程研究。

题依然存在，这导致确权登记工作整体效率并不理想。具体来说，历史遗留问题主要包括以下几个方面：①一户多宅问题。国家土地管理相关法规明确指出，农村居民宅基地需遵守“一户一宅”原则，一个家庭只能申请一块宅基地并在该地块上建房，对于已有宅基地的居民，不应批准其再次申请。但是，由于房屋租赁买卖、房屋继承、新建家庭等多种因素影响，一户多宅问题较为普遍，几乎每个村庄都有具体的案例，这对土地公平性会造成一定影响。②宅基地面积超出。根据《山西省农村宅基地审批管理办法》第十一条规定，新申请的宅基地面积每户不能超过 200 平方米。但在实际调查中笔者发现，部分农民家庭实际居住面积超过了该标准。③法律意识较为欠缺，存在违法侵占现象。部分农民群众法律意识淡薄，在继承宅基地或购买房屋后却未进行过户手续，这可能导致工作人员和当事人产生矛盾。此外，私自占用耕地或其他集体用地的情况和只有宅基地却未建设（或建设暂停时间长）等情况也依然存在，这对确权登记工作造成一定困难。④土地权属资料不清或丢失。在社会发展初期，农村管理处于摸索阶段，由于村民文化水平不足等原因对宅基地的审批规划手续资料认识不足，对文件的储存和管理工作也不够科学，最终导致部分居民在房地确权时拿不出对应的登记资料。

3.2 原因分析

在我国，宅基地的流转受到法律的保护以及严格的限制，尤其是近几年更是针对农村宅基地问题出台了一系列法律法规，比如《中华人民共和国民法典》第三百六十三条明确指出：宅基地使用权的取得、行使和转让，适用于土地管理的法律和国家有关规定。但是，在农村地区由于流转机制不完善，村民私下交易或非法转让宅基地的情况时有发生，这会导致宅基地出现产权混乱等问题，不仅给确权登记工作造成了阻碍，还对村民行使宅基地效益形成限制。此外，随着城市化进程的加快，进城务工的农民群体数量越来越多，农村宅基地的使用率和利用率随之不断降低。在这样的环境下，由于监督管理工作不到位，部分村干部或村民为了追求利益将宅基地私自出租、转让，或者违法占地建房，严重破坏了宅基地的权属关系，给确权登记工作带来了很大的挑战。

4 农村房地一体确权登记工作优化路径探索

4.1 加强房地相关法律宣传，提高农民群众法律意识

确权登记工作需要依据国家法律法规执行，其整个过程受法律保护。同时，村民有义务配合工作人员完成提供房地资料、宅基地数据测量等工作。对此，针对确权登记工作中部分村民不理解、不支持的态度，国家和地方层面可以考虑加强相关法律法规宣传，通过官方渠道向广大村民介绍有关农村宅基地的政策和法律，引起村民的重视，确保宣传工作和确权登记工作顺利进行。

首先，村委会要做好对广大村民的宣传工作，比如通过村广播语音宣传、村务通知栏张贴告示或村微信群等方式发布房地一体登记相关事宜，从基层做好对确权工作的宣传，让村民在工作人员到达前提前准备好相关的材料。或者，村委会也可以号召已经拿到不动产证书的村民在微信群内说一下整个过程，减少其他村民的心理负担，提高村民配合确权登记工作的意识。此外，对于在外务工或长期在外生活的村民，村委会也要通过电话通知等方式通知到具体的房主，并协商好具体的工作计划，比如房主按时回村完成确权登记工作，或者由村干部取得授权后代为办理相关的工作等；然后，国家和地方层面要充分利用新媒体受关注度高等优势开展宣传工作，比如由地方政府官方账号发布有关农村宅基地房地一体确权登记工作的新闻，结合具体案例让村民充分意识到确权登记工作的重要性。或者，地方政府也可以鼓励自媒体用户参与宣传工作或成立志愿服务组织，全过程指导村民完成资料整理、资料补充等细节，进而增强村民对确权工作的配合，加快工作完成的速度和质量。

4.2 基于严格监督推进农村宅基地流转制度改革

基于法律的宅基地正常流转是推动确权登记工作顺利进行的重要因素之一，针对传统的农村宅基地流转存在的弊端以及诸多限制而导致土地资源难以得到充分利用甚至产生的一些宅基地产权问题，当地政府和自然资源管理人员应加强对宅基地流转和违规建筑的监管，避免村民出现知法犯法的情况，将历史遗留问题扼杀在源头，让历史遗留问题真正成为“历史”。

首先，上级部门需要加强对基层单位的监督和管理，区县或乡镇级政府在确权登记工作开展期间需要设立专项工作小组定期到村委会进行调查和统计，并将重点放在村民宅基地申请、户口迁入和迁出等方面，避免出现非法交易宅基地、违规建房等情况；然后，地方法院可以根据工作计划成立农村宅基地房地一体确权登记问题案件小组，定期处理宅基地流转、违规建设等问题。据笔者调查发现，本地一乡镇级法庭开展了为期 7 天的专项调查和审理工作，共计解决宅基地非法流转等案件 18 件，进一步推动了确权登记工作的顺利开展；最后，基层执法部门还可以考虑设立匿名举报机制，鼓励当地村民对土地违法建设等行为进行举报，通过村民间相互监督的方式减少宅基地相关争议问题。据笔者搜索的具体案例，本地某村村民举报某处宅基地被一退休干部购买并打算自建平房居住，后经法院受理决定取消本次农村宅基地非法流转，这不仅消除了对确权工作的不利因素，还在很大程度上保护了村民的合法权益。

4.3 加强权属问题调节与处理工作

在农村房地一体确权登记工作过程中，权属争议是影响工作效率的主要问题之一，如何解决权属争议问题是保证登记工作顺利进行的关键。对此，地方政府或相关企业需要考虑构建一个多层次、多渠道的权属争议解决机制，以法律