

Research on the Collaborative Optimization of Construction Quality Supervision and Real Estate Registration in Rural Homesteads in Yunnan

Guixin Dong

Dali Real Estate Registration Center, Dali, Yunnan, 671000, China

Abstract

This paper focuses on the construction quality supervision and real estate registration of rural homesteads in Yunnan, and carries out collaborative optimization research. After an in-depth investigation of the current situation, it is clear that there are deficiencies in policy convergence, process implementation, and information interaction, which hinder the efficient promotion of rural homestead management. In order to break this dilemma, this paper systematically analyzes the theoretical basis of collaborative optimization, and analyzes its potential benefits in combination with the practical demands of rural development. Targeted optimization strategies are proposed from three aspects: policy coordination and integration, process simplification and smoothness, and information interconnection. By improving the coordination mechanism, we will improve the management level of rural homesteads, protect the rights and interests of farmers in an all-round way, and lay a solid foundation for the implementation of the rural revitalization strategy.

Keywords

rural Yunnan; homestead management; collaborative optimization; Construction quality supervision

云南农村宅基地建筑施工质量监管与不动产登记协同优化研究

董桂鑫

大理市不动产登记中心, 中国 · 云南 大理 671000

摘 要

本文聚焦云南农村宅基地建筑施工质量监管和不动产登记, 开展协同优化研究。在对现状深入调研后, 明确当前在政策衔接、流程执行、信息交互等方面存在不足, 这些短板阻碍了农村宅基地管理的高效推进。为打破这一困局, 文章系统分析协同优化的理论依据, 结合乡村发展的现实诉求, 研判其潜在效益。从政策协同整合、流程简化畅通、信息互联互通三方面, 提出了针对性的优化策略。通过健全协同机制, 提升农村宅基地管理水平, 全方位保障农民权益, 为乡村振兴战略的实施筑牢根基。

关键词

云南农村; 宅基地管理; 协同优化; 施工质量监管

1 引言

随着乡村振兴战略的深入推进, 农村宅基地及其房屋建设成为推动农村经济发展和改善农民生活条件的重要环节。然而, 当前云南农村宅基地建筑施工质量监管与不动产登记工作仍面临诸多挑战。一方面, 建筑施工质量参差不齐, 监管体系不够完善, 导致部分房屋存在安全隐患; 另一方面, 不动产登记手续繁琐、信息不畅, 影响了农民财产权益的有效实现。二者之间缺乏有效协同, 进一步制约了农村土地资

源的合理利用和农村住房市场的健康发展。因此, 研究如何优化云南农村宅基地建筑施工质量监管与不动产登记的协同机制, 对于提升农村住房质量、保障农民权益、促进农村可持续发展具有重要的理论与现实意义^[1]。

2 云南农村宅基地建筑施工质量监管现状

2.1 监管政策与制度

云南农村宅基地建筑施工质量监管的政策与制度在近年来逐步完善, 但仍存在不足。目前, 国家和地方层面出台了一系列关于农村住房建设的政策文件, 明确了宅基地审批、房屋建设规划以及施工质量的基本要求。然而, 这些政策在云南农村地区的落实仍面临挑战。一方面, 部分农村地

【作者简介】董桂鑫(1976-), 女, 中国云南鹤庆人, 本科, 工程师, 从事建筑施工管理、不动产登记研究。

区对政策的理解和执行不到位,导致政策在基层出现“最后一公里”问题。另一方面,针对农村建筑施工质量的具体技术规范 and 标准在云南部分地区尚未细化,难以满足多样化的农村住房建设需求。政策之间的协同性不足,缺乏对施工质量监管全流程的系统性指导,使得监管工作在实操中存在漏洞,反映出云南农村宅基地建筑施工质量监管政策与制度仍需进一步优化和完善。

2.2 监管主体与职责

云南农村宅基地建筑施工质量监管涉及多个主体,包括政府部门、村委会以及农民自身。政府部门中,自然资源、住建、农业农村等部门分别承担着宅基地审批、施工质量监督和农村住房建设管理等职责。然而,各部门之间职责划分不够清晰,协同机制不完善,导致监管过程中出现推诿扯皮现象。村委会作为基层自治组织,虽然在宅基地分配和房屋建设中发挥着重要作用,但其监管能力有限,缺乏专业的技术和人员支持。农民自身作为房屋建设的主体,往往缺乏质量意识和施工技术,对施工质量的自我约束不足。多主体参与但职责不明的监管格局,使得云南农村宅基地建筑施工质量监管难以形成有效合力,亟待明确各方职责并强化协同合作。

2.3 监管实施与问题

在云南农村宅基地建筑施工质量监管的实际实施过程中,问题较为突出。首先,由于农村地区分布广泛且分散,监管力量难以全面覆盖,导致部分地区的施工质量监督存在空白。其次,农村建筑施工队伍多为本地小作坊,施工人员技术水平参差不齐,缺乏系统的培训和资质认证,施工过程中的质量把控难以保证。监管手段相对落后,缺乏现代化的技术支持和信息化平台,难以实现对施工过程的动态监测和实时监管,导致农村宅基地建筑施工质量参差不齐,部分房屋存在结构安全隐患,甚至出现违规建设现象。因此,优化监管实施机制,提升监管能力和技术水平,是解决云南农村宅基地建筑施工质量问题的关键所在^[2]。

3 云南农村宅基地不动产登记现状

3.1 登记政策与流程

近年来,随着国家对农村土地制度改革的推进,云南农村宅基地不动产登记的政策体系逐步完善,为农村宅基地确权登记提供了明确的法律依据和操作指南。根据相关政策,宅基地使用权及其房屋所有权的登记需遵循申请、受理、审核、公示、登簿、发证等基本流程。然而,在实际操作中,云南部分地区仍面临政策执行不到位的问题。一方面,部分农村地区对宅基地面积超标、一户多宅等历史遗留问题的处理缺乏统一标准,导致登记工作进展缓慢。另一方面,登记流程涉及多个部门,手续繁琐且信息共享不足,增加了农民的办事成本和时间成本^[3]。

3.2 登记主体与职责

云南农村宅基地不动产登记工作主要由自然资源部门

牵头负责,乡镇政府、村委会等基层组织协助实施。自然资源部门承担着宅基地登记的审核、发证等核心职责,同时负责政策解读和业务指导。乡镇政府和村委会则在宅基地权属调查、纠纷调解以及登记申请的组织动员等方面发挥重要作用。然而,当前登记主体之间的职责划分不够清晰,协同机制不完善,导致登记工作在基层推进过程中存在诸多困难。例如,乡镇和村级组织缺乏专业人员和技术支持,难以准确完成宅基地权属调查和测绘工作;自然资源部门在面对大量登记申请时,人手不足且信息反馈不及时,影响了登记效率。因此,明确各登记主体的职责,加强协同配合,是提升云南农村宅基地不动产登记效率的关键。

3.3 登记实施与问题

在云南农村宅基地不动产登记的实施过程中,尽管取得了一定进展,但仍面临诸多挑战。首先,农村宅基地历史遗留问题复杂多样,如宅基地面积超标、一户多宅、权属纠纷等,这些问题增加了登记工作的难度和复杂性。其次,部分地区农民对不动产登记的政策理解不足,认为登记手续繁琐且无实际意义,导致登记申请率较低。农村地区信息化建设滞后,缺乏统一的不动产登记信息平台,数据采集、整理和共享困难,影响了登记工作的整体效率。登记工作涉及多个部门,协调成本高,且缺乏有效的监督机制,导致部分地区的登记工作推进缓慢,影响了农民的财产权益,制约了农村土地资源的合理流转和有效利用。因此,优化登记实施机制,解决历史遗留问题,提升信息化水平,是推动云南农村宅基地不动产登记工作顺利开展的重要任务。

4 施工质量监督与不动产登记协同优化的必要性

4.1 协同优化的理论基础

协同优化的理论基础源于系统论和协同治理理论。系统论强调各子系统之间的相互关联和协同作用,认为系统的整体功能大于各部分功能之和。在云南农村宅基地管理中,施工质量监督与不动产登记是两个关键子系统,二者相互依存、相互影响。施工质量监督确保房屋安全与合规,为不动产登记提供合法性和安全性基础;不动产登记则通过产权确认,反向激励农民重视施工质量,形成良性循环。协同治理理论进一步指出,多元主体参与和跨部门合作是解决复杂公共事务的有效途径。通过整合政府部门、村委会、农民等多元主体的资源与能力,打破信息壁垒和职责分割,能够实现宅基地管理的高效与科学。因此,从理论层面看,施工质量监督与不动产登记的协同优化是提升农村宅基地管理水平的必然选择^[4]。

4.2 协同优化的现实需求

从现实需求来看,施工质量监督与不动产登记的协同优化是解决当前云南农村宅基地管理痛点的迫切需要。一方面,施工质量监督的不足导致部分房屋存在安全隐患,影响农民生命财产安全,而不动产登记的低效又使得农民财产权

益难以有效实现,制约了农村土地资源的流转与盘活。另一方面,二者之间缺乏信息共享和协同机制,导致重复工作、资源浪费和管理漏洞。例如,施工质量不合格的房屋仍能完成不动产登记,或因登记信息不准确而无法追溯施工质量问题。协同优化能够实现施工质量与产权登记的无缝衔接,确保登记对象的合法性和安全性,通过信息共享和流程整合,提高管理效率,降低行政成本,从根本上解决农村宅基地管理中的现实问题。

4.3 协同优化的潜在效益

协同优化施工质量监督与不动产登记将带来显著的潜在效益。首先,从农民权益角度看,协同优化能够提升农民的财产权益保障水平。高质量的施工确保房屋安全耐用,不动产登记则为房屋赋予合法产权,使农民能够通过抵押、流转等方式实现资产增值,助力乡村振兴。其次,从社会治理角度看,协同优化能够减少纠纷和矛盾。施工质量的提升减少了因房屋质量问题引发的邻里纠纷,不动产登记的清晰化则避免了产权争议,有助于维护农村社会的和谐稳定。最后,从经济发展角度看,协同优化能够激活农村土地市场,促进农村土地资源的合理配置和高效利用,为农村产业发展提供土地要素支持,推动农村经济的可持续发展。

5 协同优化的策略与措施

5.1 政策协同优化

政策协同优化是实现施工质量监督与不动产登记协同的基础。首先,需要整合现行的宅基地管理政策,明确施工质量监督与不动产登记的衔接点,确保政策之间的协调性和一致性。例如,制定统一的宅基地建设标准和质量规范,将其作为不动产登记的前置条件,从源头上保障房屋质量。其次,地方政府应结合云南农村实际情况,出台针对性的实施细则,解决历史遗留问题,如宅基地超标、一户多宅等,为协同优化提供政策依据。建立政策动态调整机制,根据农村经济发展和农民需求变化,及时修订和完善相关政策,确保政策的科学性和时效性。通过政策协同优化,能够为施工质量监督与不动产登记的协同提供坚实的制度保障,推动农村宅基地管理的规范化和高效化。

5.2 流程协同优化

流程协同优化是提升施工质量监督与不动产登记效率的关键。目前,云南农村宅基地管理中,施工质量监督与不动产登记流程分散且复杂,存在重复环节和信息孤岛。为此,应整合两者的业务流程,建立“一站式”服务平台,实现申请、受理、审核、发证等环节的无缝衔接。例如,在施工质量验收合格后,直接启动不动产登记程序,减少农民办事的往返时间和成本。明确各部门在协同流程中的职责分工,避免推诿扯皮现象。引入信息化手段,建立统一的管理系统,

实现数据共享和实时更新,提高流程的透明度和效率。通过流程协同优化,能够有效缩短办理时间,提升农民的满意度,推动农村宅基地管理的精细化和高效化。

5.3 信息协同优化

信息协同优化是施工质量监督与不动产登记协同的技术支撑。当前,云南农村宅基地管理信息化水平较低,施工质量信息与不动产登记信息未能有效共享,导致管理效率低下和决策失误。为此,应加快农村宅基地管理信息化建设,建立统一的数据库和信息平台,整合施工质量监督、不动产登记、宅基地审批等多源数据,实现信息的实时共享和动态更新。例如,通过地理信息系统(GIS)技术,对宅基地的位置、面积、房屋结构等信息进行可视化管理,为施工质量监督和不动产登记提供精准数据支持。利用大数据分析技术,挖掘数据背后的潜在问题和趋势,为政策制定和管理决策提供科学依据。通过信息协同优化,能够打破信息壁垒,提升管理的科学性和精准性,为农村宅基地管理的现代化奠定基础^[5]。

6 结语

总而言之,云南农村宅基地建筑施工质量监督与不动产登记的协同优化,是推动农村土地资源高效利用、保障农民权益和促进乡村振兴的重要举措。通过政策协同优化,能够为农村宅基地管理提供坚实的制度保障;通过流程协同优化,能够提升管理效率和服务水平;通过信息协同优化,能够实现数据共享和科学决策。然而,协同优化的实施仍需克服诸多挑战,如政策落实的“最后一公里”问题、信息化建设的区域差异等。未来,需要进一步加强政策支持、技术投入和基层能力建设,推动协同优化机制的不断完善。只有这样,才能真正实现农村宅基地管理的规范化、高效化和现代化,为农村经济社会的可持续发展提供有力支撑。

参考文献

- [1] 朱迪,张建,吴泽斌,等.中国农村宅基地退出的区域福利转化效率及省际差异分析[J/OL].中国农业资源与区划,1-14[2025-03-15].
<http://kns.cnki.net/kcms/detail/11.3513.s.20250313.1425.012.html>.
- [2] 陈卓.河南省农村宅基地改革试点县实践研究[J].现代农业研究,2025,31(03):93-96.
- [3] 刘辉,杨政.基层改革中的全过程人民民主及其实现机制——基于一个农村宅基地制度改革试点村实践的考察[J/OL].广西民族大学学报(哲学社会科学版),1-9[2025-03-15].
<http://kns.cnki.net/kcms/detail/45.1349.C.20250228.1318.006.html>.
- [4] 吴九兴.农村宅基地“三权分置”改革的实现路径[J].农村·农业·农民,2025(02):78-84.
- [5] 赵新华,赵艳霞.盘活用好农村闲置宅基地的若干思考——以河北省迁西县为例[J].农村·农业·农民,2025(02):53-55.