

土地不动产登记制度优化路径研究

王茜

南京市江宁区房地产交易中心有限公司，江苏南京，210000；

摘要：土地及其定着物均属于不动产，要提高不动产管理效率，优化管理流程，就应持续完善不动产的登记制度，通过技术升级与流程再造，提升社会服务效能。土地不动产管理工作存在历史遗留问题，比如分散管理、法律依据混乱、效率低下等，如何解决历史遗留问题，成为社会关注的焦点。相关部门优化土地不动产登记制度，能够充分发挥制度导向作用，保障权利人产权的安全性，避免因缺失制度导向，增大法律纠纷或交易风险，影响社会稳定性。土地不动产登记制度的优化，属于一项系统化的工作，旨在实现便民利业、提升治理效能的目标，基于此，文章分析了土地不动产登记制度优化的价值，讨论了优化土地不动产制度面临的问题，提出了可行性的优化路径。

关键词：土地不动产；登记制度；优化路径

DOI：10.69979/3029-2727.26.03.057

引言

土地不动产登记是不动产交易的重要步骤，登记质量的高低不仅关乎群众合法权益能否得到保障，对于政府行政效能是否充分发挥，以及整体服务形象具有重要影响。为进一步提高不动产登记质量，规避登记风险，对质量管理体系进行不断优化调整已迫在眉睫。优化土地不动产登记制度，是对土地不动产的进一步完善，因此相关部门应发挥职能责任，以制度为驱动力优化登记制度。

1 土地不动产登记制度优化的相关概述

1.1 优化目的

目前在登记质量管理中，由于人员流动、专业素养有待提升问题的普遍存在，在影响登记处理工作质量和效率的同时，也影响了登记速度，为此对登记质量管理工作进行不断优化调整，是提速增效的有效渠道。优化土地不动产登记制度，旨在构建清晰高效的产权管理体系，优化产权管理流程，降低后续管理不当的风险。以往土地、房屋等各类产权资源的信息分散化，难以提高对多源数据分析的能力，增大了权利人不一致的风险，形成“有房无证”或“有地无房”的问题，因此，为了明确产权并减少纠纷，相关部门积极落实土地不动产登记制度，以减少各权利人之间的权属争议。优化土地不动产登记制度的根本出发点在于群众，是为了提高群众办事效率，改变以往土地不动产登记工作周期长的问题，合理缩短办理时间，从而节约时间成本和经济成本，在

落实各项制度的同时，提高群众对服务的认同感。土地不动产市场属性显著，优化不动产登记制度，能够激活不动产的市场属性，并释放经济活力，因此，相关部门为了服务市场并促进流通，积极优化不动产登记制度。此外，为了提高自然资源的管理效能，精准识别各类产权的管理问题，相关部门在优化土地不动产制度时，明确提出构建全生命周期的监管机制，全方位监管土地从“供地”到“收回”的全流程，实现强化监管和保护资源的目标。

1.2 优化价值

土地不动产登记制度是市场经济的基础性制度，优化该项制度具有重要的经济价值，主要表现在激活市场活力，和提高资源配置效率方面。在优化土地不动产登记制度的过程中，为了促使市场交易趋于规范化、有序化，统一了土地不动产登记制度，高效应用公开透明的信息平台，有效管控了信息不对称的风险。相关部门洞察市场趋势，从经济价值层面出发，通过优化登记制度缩短了交易周期，与此同时能够降低企业的融资成本，以改变当前市场低迷的现状，激发市场经济活力。从优化资源配置方面来看，优化土地不动产登记制度，需要明确规定权属，通过精准划分各类产权的权利人，能够有效避免权利交叉重叠的风险，提高资金利用率，避免因权属不清导致资源闲置。与此同时，土地不动产登记制度具有导向性和权威性的特点，在实际执行期间能够增强投资者的信心，加快资本流动速度。土地不动产

属于社会公众的核心财产，优化土地不动产登记制度，在获取更高的经济效益之外，能够充分彰显社会价值，比如保障民生权益与社会公平。基于土地不动产登记制度优化的目标，统一登记制度有助于确定产权，保证公民的财产安全，同时能够提升群众对产权保护的认知，增强公众法律责任意识^[1]。

2 土地不动产登记制度优化的难点

2.1 历史遗留问题复杂，化解难度大

土地不动产登记制度的优化，属于一项系统化的工作，不仅需要解决当下面临的困难，而且应化解各种历史遗留问题，加快制度优化和落实的进程。对于土地不动产登记工作而言，历史遗留问题往往积累多年，且涉及各个环节，难以明确责任主体，一旦发生问题无法快速追溯责任人，严重制约化解工作的进程。例如，土地不动产登记以相关制度为导向，由于各项制度和政策不断变迁，早期规定与现行制度差异过大，以往登记工作流程简化，且管理力度不足，部分项目难以清楚界定权属范围，以至于在当前登记工作执行期间，无法追溯具体责任，甚至加剧历史遗留问题的化解难度。此外，土地不动产登记应兼顾群众需求和公共利益，从历史遗留问题来看，群众在产权确认和补偿方面需求各异，土地不动产登记需要满足群众提出的诉求，同时又应优先处理公共利益，导致群众诉求与公共利益难以平衡。

2.2 部门协同与信息共享存在壁垒

土地不动产登记制度不断优化，是为了在提升政府治理效能的同时，为群众利益提供重要保障，然而在制度优化进程中，由于各部门之间存在壁垒，难以构建跨部门协作的机制，现有系统往往分散于各个部门，且相互独立，缺乏统一的数据标准和接口，逐渐形成“信息孤岛”，加大了部门协同的难度，阻碍登记制度的优化进程。例如，土地权属数据由自然资源部门掌握，房屋建设数据归属于住建部门，契税征收属于税务部门，不同部门之间缺乏协作价值，且数据难以共享，导致群众在办理登记业务时，需要重复提交各种信息资料，严格遵循规定往返各个部门之间，不仅增大了群众负担，而且降低了登记效率^[2]。此外，政策标准不统一，也是导致跨部门协同能力不足的问题之一，主要表现为部门间各自依据的法律法规差异大，比如土地登记与房屋登记所依据的法律不同，在实际工作中，容易增大数据录入

偏差，影响后续交易的稳定性。

3 土地不动产登记制度优化的路径

3.1 确权：推动权属法定化，实现“应登尽登”

确权是优化土地不动产登记制度的关键一环，旨在保障每一处不动产权属清晰，推动权属实现法定化的目标。土地不动产类型多样，原始登记制度存在漏洞，且因为历史遗留问题导致登记制度覆盖不全，部分土地不动产难以科学规划。在现代化建设发展的背景下，要优化土地不动产登记制度，就应实现“应登尽登”，保证登记制度全面覆盖土地不动产^[3]。确权的首要工作是解决“权属”问题，改变以往部门壁垒导致认定标准不一的情况，构建统一、权威的权属认定标准体系，该体系涵盖三方面的内容，第一，法律依据固化，根据各类土地不动产清楚确定相关权利，以《民法典》和《不动产登记暂行条例》为导向，划定土地不动产的所有权、使用权、承包经营权等，同时确定不同权利的边界，避免因权利边界模糊降低登记效率。第二，标准规范细化，根据土地不动产的登记的必然要求，贯彻落实精细化理念，进一步细化“权属合法”的相关规定，例如，针对“无证房屋”确定权属时，明确规定何种条件下能够确权登记，真正意义上实现“应登尽登”。第三，负面清单管理，土地不动产登记期间，往往会遇到部分违法建设，以及非法购买的产权，在优化土地不动产登记制度时，不仅需要明确权属，而且应保障制度的严肃性与公正性，落实负面清单管理，从根源上控制“以登代管”，或者将违法状态合法化的风险。

3.2 便民：简化登记流程，打造“零跑腿、指尖办”服务体系

土地不动产登记制度的优化，核心目的之一是提高便民服务，为了实现这一目标，应简化登记流程，打造“零跑腿、指尖办”的服务体系，提升社会服务效能。从便民维度优化土地不动产登记制度，需要全面推进“全程网办”，提高登记效率，增强群众体验感和认同感。在落实“全程网办”工作期间，应精准识别土地不动产登记中的高频业务，包括登记资料查询、增量房登记办税、抵押登记等，基于“零跑腿”的目标，将高频业务与线上系统精准对接，为群众打造一体化登记的平台，通过操作移动设备，即可达到办理目标，真正意义上做到“指尖办理”^[4]。截止2025年3月，全国已有

2200个市县大力推动改革工作,比如“交地、交房即交证”的改革任务惠及1800万群众,“全程网办”这一模式是推动改革进程的助力之一,某地区大力推行“全程网办”服务,每年线上受理业务持续增长,达到13.3万件,相比于线下业务办理,网办效率达到了88%以上,显著提升了服务效能。与此同时,为了提升网络业务办理的安全性,保障土地产权登记制度不断优化,针对线上办理采用了人脸识别、录音录屏等技术方式,利用线上核验的方式确定办理者的身份,降低了线上网办的风险。

3.3 增效; 强化数字赋能, 驱动流程再造

社会已经步入数字经济时代,数字化技术赋能各行各业,成为驱动社会经济水平提供的技术动力。在土地不动产登记制度优化工作中,要想进一步提高工作效率,驱动流程再造,就应强化数字赋能,联合应用区块链、大数据与人工智能技术,促使土地不动产制度安全、稳定、有序的开展,发福提升等级效率。以往土地不动产登记制度倾向于“被动受理”,未能激发制度的导向作用,导致登记工作的数字化水平不高,在优化登记制度的过程中,应在制度当中明确“数据共享”与“智能审核”的要求,提升跨部门共享信息的能力,将登记材料从纸质化转变为电子化,在数字技术增效赋能的条件下,土地不动产登记效率提升,缩减了人工审核的时间,促使登记制度从“被动受理”转变为“主动服务”^[5]。流程再造是提升土地不动产制度整体效能的关键,在日常工作实践中,要优化登记制度,就应转变传统串联式流程,高效运用并联式办理流程,例如某地区积极引入区块链技术,在土地不动产登记过程中,打造了“蓉e链”平台,各类业务数据能够上传到该平台从而实现数据共享,并防控篡改风险,这一方式提高了土地不动产工作的精简率,达到了90%以上,并缩短了群众业务办理的时间,一般能够压缩到1小时之内。

3.4 维权; 构建权利救济与风险防控机制, 保障合法权益

维权作为优化土地不动产制度的重要环节,旨在通过构建权利救济与风险防控机制,保障群众的最大财产权益,借此提升登记工作的公正性与权威性,为推动社会和谐稳定发展提供助力。首先,在构建权利救济机制

的工程中,为了解决传统机程序繁琐的问题,满足群众的多元化需求,应着力打通救济通道,真正实现“有错必纠”和“有诉必应”。例如,人力资源部建立“登记错误”快速响应机制,针对登记过程中的“权属错误”和“面积错登”等问题,开通绿色通道,严格执行核查规定,全方面更正错误内容,一般要求在15个工作日内完成,相比于传统工作模式,大幅缩短了更正处理的周期,减少了因登记错误造成的经济损失。其次,在强化全链条风险防控机制时,将风险防控嵌入登记全流程,例如,进一步深化“互联网+土地不动产登记”进程,从源头上拦截了90%以上的虚假申请材料。与此同时推广“预告登记”与“登记簿异议登记”制度,在提升风险防控能力的同时保障权利人的合法权益。

4 结束语

土地不动产类型多样,且在登记流程复杂,如果未能以制度为导向,提高不动产登记效率,则会增大权属纠纷的风险,因此为了明确产权归属,应优化土地不动产登记制度,为后续工作提供重要导向。优化土地不动产登记制度旨在实现产权明细化,提高交易稳定性与安全性,顺应市场环境的变化趋势,同时提高自理能力。土地不动产制度优化涉及多个维度,包括确权、便民、增效、维权四个维度,只有从不同维度积极探索制度优化的道路,才能真正意义上提升登记效率,保障社会公众的权利,释放市场活力,推动治理工作向现代化方向转型。

参考文献

- [1] 龚合雄. 新时代背景下不动产登记制度改革发展成效及优化研究[J]. 哈尔滨学院学报, 2024, 45(2): 60-64.
- [2] 佟彬. 不动产登记制度对房地产经济的影响及优化策略研究[J]. 造纸装备及材料, 2022, 51(5): 210-212.
- [3] 程挺. 不动产登记质量管理体系现状问题与优化对策应用研究[J]. 区域治理, 2021(13): 113-114.
- [4] 王玉秀, 王玉艳. 不动产登记制度实施及完善策略研究[J]. 中国市场, 2018(15): 125-126.
- [5] 中华人民共和国自然资源部网站. 我国持续完善不动产登记制度优化营商环境[J]. 地矿测绘, 2019, 35(1): 47-47.