

# 新形势下不动产登记与土地管理现状与优化对策分析

王丽转

海南国源土地矿产勘测规划设计院

**摘要：**随着经济社会的快速发展和城乡一体化的推进，不动产登记与土地管理问题日益凸显。本文旨在通过分析新形势下不动产登记与土地管理的现状，探讨其中存在的问题，并提出优化对策。首先，文章梳理了不动产登记制度的发展和土地管理制度的变革，以及新形势下不动产登记与土地管理面临的挑战。接着，分析了新形势下不动产登记与土地管理存在的问题，如信息化程度不高、土地管理制度滞后、土地利用与规划不协调等。最后，针对这些问题，提出了优化对策，包括提高不动产登记信息化水平、完善土地管理制度、加强土地利用与规划的协调性等，希望能够为新形势下不动产登记与土地管理的改革与发展提供有益的参考。

**关键词：**不动产登记；土地管理；问题；优化对策

【DOI】10.12254/j.issn.2096-6539.2023.05.001

## 一、引言

在21世纪初，我国社会经济迅速发展，城乡建设面临着前所未有的机遇与挑战。作为城市化进程中的关键环节，不动产登记与土地管理在新形势下的问题尤为突出。本文从不动产登记与土地管理现状出发，分析新形势下的挑战，探讨存在的问题，并提出优化对策，为新形势下的不动产登记与土地管理改革与发展提供借鉴。

## 二、新形势下不动产登记与土地管理的现状

### （一）不动产登记制度的发展

不动产登记制度是对不动产权属关系的法定登记，旨在维护产权人的合法权益和保障市场交易的安全。自改革开放以来，我国不动产登记制度经历了由分散到统一、由简化到规范的发展过程。在过去的几十年里，不动产登记制度逐渐从多个部门分散管理向统一登记制度过渡。2014年，《中华人民共和国不动产登记暂行条例》正式实施，标志着我国不动产登记制度迈入了一个新的发展阶段。此次改革强调了“一门式、一照式”的登记服务，大大提高了办事效率和便捷度<sup>[1]</sup>。

### （二）土地管理制度的变革

随着我国经济社会的发展和城乡建设的推进，土地管理制度逐渐从计划经济体制向市场经济体制转型。改革以来，土地管理制度经历了一系列重大变革，如土地使用权制度的确立、土地流转制度的创新、土地供应制度的改革等。这些变革不仅明确了土地使用权的归属和利用方式，还为土地资源的合理配置和可持续利用提供了法制保障。例如，2014年，《农村土地承包法》修

订，进一步完善了农村土地承包经营权的流转制度；2023年4月25日，自然资源部部长王广华在全国自然资源和不动产确权登记工作会议上宣布，中国全面实现不动产统一登记。

## （三）新形势下的不动产登记与土地管理面临的挑战

新形势下，不动产登记与土地管理面临多方面的挑战。首先，信息化进程对不动产登记与土地管理提出了新的要求。随着大数据、云计算等技术的发展，如何将这些技术与不动产登记与土地管理相结合，提高信息化水平，成为当务之急。其次，土地资源的稀缺性和价值日益凸显，导致土地使用权市场竞争激烈，不少企业和个人追求过度开发，加剧了土地资源的短缺。此外，新型城镇化进程中，城乡之间土地利用、权属关系等方面的问题愈发明显，亟须解决。再次，随着土地金融化、资本化的趋势，土地市场交易炒作现象日益严重，可能导致泡沫经济的出现。为了防范系统性风险，土地管理部门需要加强市场监管和政策引导。最后，随着经济全球化的深入发展，国际间的不动产和土地资源合作日益频繁，如何处理涉及外资企业的土地使用权、不动产权属关系等问题，也成为新形势下的一大挑战。

## 三、新形势下不动产登记与土地管理存在的问题

### （一）不动产登记信息化程度不高

新形势下，不动产登记信息化程度不高成为制约土地管理发展的一个重要问题。首先，各地不动产登记信息系统的建设水平参差不齐，部分地区尚未建立起完善的不动产登记信息管理系统，导致信息查询和共享受到限制。其次，在信息采集和更新方面，仍存在一定程度的滞后和不准确。部分地区不动产登记数据的更新不及时，影响了登记信息的真实性和有效性。再次，不动产登记信息系统在数据安全与保密方面存在隐患，部分地区信息安全措施不完善，容易引发数据泄漏或篡改等问题。最后，不动产登记信息化程度不高还表现为信息服务能力不足。在不动产登记、查询等业务办理过程中，群众仍面临着繁琐的手续、长时间等待和信息不透明等问题<sup>[2]</sup>。

### （二）土地管理制度的滞后

一方面，在土地供应方面，现行的土地供应制度未能适应多样化的市场需求。部分地区仍然过分依赖土地出让收入，导致土地供应过快，而忽视了土地资源的长期可持续利用。同时，在土地使用权流转方面，现行

制度仍存在一定程度的不完善。尽管农村土地承包经营权流转制度已经取得了一定的进展，但在具体实施过程中，仍面临一系列问题，如权属不明、流转难度大等，这些问题限制了土地资源的有效配置。另一方面，土地管理制度在保障农民权益方面的滞后也值得关注。部分地区在征地、拆迁过程中，农民的合法权益未能得到充分保障，导致农民失地补偿问题成为一大社会矛盾。此外，在城市土地使用中，一些城市的土地管理制度未能有效解决城市更新、棚户区改造等问题，导致土地资源的闲置和浪费。

### （三）土地利用与规划的不协调

随着经济社会的快速发展，土地利用与规划之间的不协调问题日益凸显。首先，部分地区土地利用规划与城市总体规划、产业发展规划等不相符，导致土地资源分配不合理。这种现象在一些城市扩张过程中尤为明显，大量土地被低效利用，资源浪费严重。其次，过度开发和滥用土地现象普遍存在。在追求经济增长的过程中，一些地区片面追求土地开发利益，忽视生态环境保护 and 可持续发展要求，导致土地资源遭受严重破坏。这种现象在一些城市建设项目和农村土地承包经营中较为突出。最后，土地利用与规划之间的信息不对称也是一个重要问题。一些地方政府和企业土地开发过程中，往往缺乏对土地规划、资源、环境等方面的全面了解，导致土地利用决策不科学。这种现象在一些新型城镇化和基础设施项目中尤为明显。

### （四）乱象丛生的不动产市场

在新形势下，不动产市场中的乱象问题愈发严重。主要表现在以下几个方面：一是市场信息不透明。由于不动产登记信息化水平不高，导致买卖双方交易过程中难以获取真实、准确的房产信息。这不仅增加了交易成本，也给虚假交易和欺诈行为提供了可乘之机，严重损害了消费者权益。二是房地产市场的投机炒作现象严重。一些投资者把房地产当作投资品，通过炒作推高房价，从而获得暴利。这导致房价与居民收入脱节，使得许多普通家庭无法承受高昂的房价，进一步加剧了社会贫富分化。三是开发商和中介行为不规范。在缺乏有效监管的情况下，部分开发商和中介公司为追求利润，采取虚假宣传、捆绑销售等不正当手段，损害了购房者的利益。四是不动产金融市场风险加大。随着房地产市场的泡沫不断膨胀，不动产信贷风险也随之上升。一旦房地产市场出现调整，很可能引发金融市场的风险传导，对整个经济产生不良影响。

### （五）土地资源的不合理配置

新形势下，土地资源的不合理配置问题逐渐显现。一方面，城乡土地利用不平衡。在城市化进程中，城市

土地需求迅速增长，导致大量农田被占用，农村土地资源受到挤压。然而，部分城市却出现了大量闲置土地和空置房产现象，这些土地资源没有得到充分利用。另一方面，产业土地配置不合理。在一些地区，为了追求短期经济利益和地方政绩，优先发展土地密集型产业，导致土地资源过度集中于部分高耗能、高污染产业。这种现象削弱了产业结构的优化升级，同时对环境和资源产生了严重影响。

### （六）法律法规体系不健全

在新形势下，不动产登记与土地管理的法律法规体系存在不足，主要表现在以下几个方面：一是相关法律法规滞后。随着社会经济的快速发展，现行的不动产登记与土地管理法律法规已经不能完全适应新的形势和发展需求，亟须进行修订和完善。二是法律法规内容不够详细和具体。部分法律法规仅对不动产登记与土地管理的基本原则和框架做出规定，缺乏具体操作性的细则，导致在实际操作中难以落实和执行。三是法律法规之间存在重叠和冲突。在不动产登记与土地管理领域，涉及的法律法规较多，部分法律法规的规定存在重叠或相互冲突的情况，给实际工作带来困难。

## 四、新形势下不动产登记与土地管理优化对策分析

### （一）提高不动产登记信息化水平

在新形势下，提高不动产登记信息化水平是解决不动产登记与土地管理问题的关键环节。一是加大投入和建设力度。政府部门应当充分认识到信息化在不动产登记与土地管理工作中的重要性，加大财政投入，建设完善的不动产登记信息化基础设施，为后续的信息化应用创造条件。二是实现数据资源整合。不同部门之间的数据资源往往存在孤岛现象，需要加强部门之间的数据交流和共享。通过搭建统一的数据交换平台，实现各部门数据的有效整合，提高数据利用效率。三是推进业务流程优化。通过信息化手段对不动产登记与土地管理的业务流程进行优化，简化手续，减少环节，提高办事效率。同时，推行线上办理业务，便民利民，减轻群众办事负担。四是加强信息安全保障。随着信息化水平的提高，信息安全问题日益突出。政府部门应当建立完善的信息安全管理体系，加强数据保密和备份，确保不动产登记信息的安全性和准确性<sup>[3]</sup>。

### （二）完善土地管理制度

首先，推行土地使用权出让制度。通过实行土地使用权出让制度，引入市场竞争机制，使土地资源分配更加合理，促进土地利用效率的提高。同时，加强土地出让公开、透明，保证市场公平竞争。其次，强化土地承包经营权保护。完善土地承包经营权制度，保障农民土地承包经营权的合法权益，提高农民对土地资源的保护

和利用意识,促进农村土地资源的合理利用。再次,加强土地供需平衡调控。通过严格控制新增建设用地,合理安排建设用地供应计划,引导土地资源向优质产业和绿色经济领域转移,实现土地供需平衡,避免过度开发和浪费。最后,推动土地管理与规划协同。加强土地管理部门与规划部门的沟通与协作,实现土地利用规划与城市总体规划、产业发展规划的有效衔接,促进土地资源配置和土地利用的协调性。

### (三) 加强土地利用与规划的协调性

第一,建立健全跨部门协同机制。通过设立跨部门协调小组,加强土地管理部门与规划、环保、交通、产业等相关部门之间的沟通与协作,确保各部门政策措施的协调一致,有利于土地资源的整体规划与利用。

第二,完善土地利用规划制度。在编制土地利用规划时,充分考虑经济、社会、环境等多方面因素,明确土地利用目标、方向和控制要素,确保土地利用规划与城市总体规划、产业发展规划相互支持、协同发展。

第三,强化土地利用与规划的实施监控。制定土地利用与规划的实施监控办法,加强对土地利用与规划实施情况的动态监测和评估,及时发现问题并采取措施进行调整,确保土地利用与规划的有效实施。

第四,推动土地利用与规划的科学决策。运用现代科技手段,如遥感、大数据、GIS等技术,收集并分析土地资源信息,为土地利用与规划提供科学依据,提高土地利用与规划的科学性和精确性。

### (四) 规范不动产市场

为应对不动产市场乱象,需加强市场主体准入管理,健全交易制度,严格房地产开发与销售监管,加强金融政策调控。首先,加强市场主体准入管理。对于不动产市场中的开发商、中介、评估机构等市场主体,实行严格的准入管理制度,确保其具备相应的资质、信誉和规范经营能力,以维护市场秩序。其次,健全不动产交易制度。完善不动产交易相关制度,如确立统一的交易平台、规范交易程序、公开透明的交易信息等,以保障不动产交易的公平、公正和公开,提高市场效率。再次,严格房地产开发与销售监管。加强对房地产开发项目的审批和监管,防止违规开发和捂盘惜售现象的发生。同时,规范房地产销售行为,杜绝虚假宣传、价格欺诈等不良行为。最后,加强房地产金融政策调控。根据市场需求和风险状况,调整房地产金融政策,如房贷利率、首付比例、购房限制等,以稳定市场预期,遏制投机炒房行为<sup>[4]</sup>。

### (五) 优化土地资源配置

优化土地资源配置是新形势下不动产登记与土地管理工作的重要措施。首先,合理确定土地供应目标。根

据国家和地区经济社会发展需求,合理确定土地供应目标,保证土地资源供给予需求的平衡,引导土地资源向优质产业和绿色经济领域流动。其次,推广土地综合利用。鼓励土地综合利用,提高土地利用效益,避免单一用途的浪费。如推广城市居住、商业、办公等多功能混合用地模式,实现土地资源的最大化利用。再次,加强土地整治与修复。积极推进土地整治与修复工程,改善土地资源质量,提高土地利用效率。如加强矿山、工业用地的修复整治,恢复土地生态功能,促进土地资源的可持续利用。最后,引导土地资源向农业发展倾斜。优化农业土地配置,保障粮食安全,促进农业可持续发展。如加强对优质农田的保护,支持农业科技创新,提高农业土地利用效益。

### (六) 建立健全法律法规体系

一方面,建立法律法规配套制度。加强法律法规的配套制度建设,如行政法规、部门规章、地方性法规等,形成层次分明、互为支撑的法律法规体系。另一方面,加强法律法规宣传普及。通过各种渠道加强法律法规的宣传普及工作,提高公众的法律意识,促使市场主体自觉遵守法律法规。此外,加强法律法规的评估与修订。定期对现行法律法规的实施效果进行评估,针对实际情况及时修订和完善相关法律法规,使之更加符合实际需要,提高法治有效性。

### 结束语:

总之,新形势下不动产登记和土地管理问题具有复杂性和长期性,需要全社会的共同努力来加以解决。本文提出的优化对策仅是初步思考,仍需要在实践中不断地进行探索和完善。相信随着不动产登记和土地管理制度的不断完善,我国的城市化进程和经济发展将会更加健康和稳定。

### 参考文献

- [1]王臻.新形势下不动产登记与土地管理现状与优化对策分析[J].住宅与房地产,2023,(21):190-192.
  - [2]刘宁.自然资源与不动产登记信息化建设分析[J].城市建设理论研究(电子版),2023,(05):5-7.
  - [3]商述珍.关于提高土地利用转型与土地资源不动产登记管理水平的探讨[J].房地产世界,2022,(22):59-61.
  - [4]郑立宁.简述新形势下如何加强不动产登记与土地管理[J].商业文化,2022,(14):136-137.
- 作者简介:王丽转(1986.08-),女,汉,海南省海口市人,本科,现有职称:中级工程师,研究方向:不动产登记信息化。