

不动产登记体系在房地一体中的作用与优化研究

李千

安徽友元勘测设计有限公司

摘要：在日益发展的城市化进程中，不动产登记体系优化成为促进房地一体发展的关键环节。通过完善法规、引入前沿技术、提高服务效能，登记体系得以透明化、高效化，从而助力城市规划、土地市场健康发展，增进产权保护。这一现代化改革将推动城市发展朝智能、可持续方向迈进，为社会经济的可持续繁荣提供坚实支持。

关键词：不动产登记体系；房地一体；优化措施

【DOI】10.12254/j.issn.2096-6539.2024.06.007

引言

在城市化迅速发展的背景下，不动产登记体系在房地一体中扮演着关键角色。有效的不动产登记是保障产权、优化资源配置、促进城市规划与土地市场健康发展的基石。然而，当前登记体系面临权属繁杂、信息不对称、技术滞后等挑战。本文旨在探讨如何在法律法规、技术和服务层面对不动产登记体系进行优化，以适应房地一体发展需求，推动城市可持续发展^[1]。

一、不动产登记体系概述

（一）不动产登记的定义

不动产登记是指对土地、房屋及其附着物等不动产权利状况和变动关系进行记录、登记、管理的法定程序。不动产登记的目的在于确保不动产权益的合法性、稳定性和可追溯性。通过登记，可以明确不动产的权属归属，为产权交易、开发利用、规划管理提供法定依据。不动产登记既是法律制度的要求，也是社会经济发展的需要，具有深远的法律、经济和社会意义^[2]。

（二）不动产登记体系的构成要素

不动产登记体系由多个重要构成要素组成，包括登记机构、法律法规、登记信息系统等。登记机构是不动产登记的执行主体，负责接收、核实、记录、管理不动产信息。法律法规是不动产登记体系的基石，规定了不动产登记的法律依据、程序和要求。登记信息系统是实现不动产登记信息化的工具，通过技术手段促进登记流程的便捷和信息的共享^[3]。

二、不动产登记体系在房地一体中的作用

（一）促进房地一体发展的必要性

房地一体是指将房地两大要素有机整合，实现统一规划、统一管理、统一决策的城市发展理念。在这一背景下，不动产登记体系发挥着至关重要的作用，成为房地一体发展的不可或缺的支撑性制度。首先，不动产登记体系为整合土地和房屋资源提供了制度基础。通过明确土地和房屋的权益状况，登记体系消除了资源碎片化和信息不对称，有助于统一规划和科学配置资源，提升土地利用效率。其次，不动产登记体系有助于实现城

市规划的科学决策。通过准确记录不动产的空间分布和权益关系，登记体系为城市规划提供了可靠的数据基础^[4]。

（二）不动产登记体系在实现房地一体中的作用

1. 提高不动产权益保护

不动产登记体系作为法定的权益保护机制，发挥着重要的保障作用。通过明确和记录不动产权属关系，登记体系为产权人提供了法律依据，确保其在法律框架内享有明确的权益。这种明确性有效地防范了不动产权益的侵害和产权纠纷的发生。不动产登记体系提高了产权交易的透明度和可追溯性。在交易过程中，权益的清晰记录有助于买卖双方更加明确各自的权责，降低了产权交易的风险。同时，这也促使市场参与者更加慎重，加强了市场的自律性，减少了不法行为的发生。此外，不动产登记体系的及时更新机制保障了产权信息的实时性，使得权益保护能够与社会、市场变化相适应。通过引入现代科技手段，如区块链等，不动产登记体系还能够进一步提升数据安全性，有效防范虚假登记和数据篡改，从而加强了不动产权益的保护机制。

2. 优化资源配置与利用

通过精确记录土地和房屋的权益状况，登记体系为城市规划和土地利用提供了详实的信息基础。这有助于规编土地资源，合理划定城市用地功能区，推动城市布局的科学化和合理化。在明确产权关系的基础上，各类资源开发商、投资者可以更加明晰地了解资源利用的可能性和潜在风险。这促使其更科学、合理地进行资源配置和开发，降低了资源开发的不确定性和风险。

3. 促进城市规划与管理

不动产登记体系在房地一体中的作用不仅仅局限于保障产权和优化资源配置，同时对城市规划与管理起到了积极的促进作用。

首先，登记体系提供了详实的土地和房屋信息，为城市规划提供了科学的数据基础。规划者能够准确了解土地利用现状，科学规划城市功能区，合理划定城市的发展方向 and 空间布局，从而推动城市的有序、可持续发展。

其次，不动产登记体系为城市管理提供了有效手段。通过实时更新土地和房屋信息，城市管理者能够迅速了解城市的发展状况，及时调整管理政策。这有助于加强对城市用地、建设活动的监管，提高城市管理的科学性和精细化水平，进而促进城市各项事务的高效运转。

此外，登记体系还为城市发展的可持续性提供了制度支持。通过对不动产权益变动进行记录，不动产登记体系使得城市的发展路径变得可追溯，有助于规编未

来的城市发展方向。这为城市规划者提供了更为明晰的发展蓝图，降低了城市规划的不确定性，推动城市可持续发展的实现。

4. 促进土地市场的健康发展

不动产登记体系在房地一体中的作用还体现在促进土地市场的健康发展上。明晰的产权关系使得土地交易更加透明、规范。买卖双方清晰的法定框架下进行交易，权益的确权登记有助于降低交易风险，提高土地市场的信任度和参与度；登记体系为土地市场的监管提供了法定依据。通过记录土地的所有权、使用权等关键信息，监管机构能够及时发现和纠正市场上的违规行为，维护土地市场的公平竞争环境。这有助于形成健康的土地市场秩序，提高市场的整体运作效率；不动产登记体系还通过建立土地交易的数据系统，提供土地市场供需信息，为市场参与者提供决策支持。这有助于市场参与者更加准确地判断土地市场的趋势，避免盲目投资，推动土地市场的稳健发展。

三、不动产登记体系存在的问题与挑战

（一）权属繁杂难辨

权属繁杂难辨主要源于土地和房屋产权的复杂性和多元性。在城市发展的长期演进过程中，土地使用的变更、分割与合并，以及多样化的产权形式导致了权属关系的错综复杂。诸如历史遗留问题、拆迁与补偿、土地征收等引起的权利转移，使得不动产权益关系变得复杂而难以辨识。

土地所有权、使用权、抵押权等各类权益的共存，使得登记体系难以准确记录每一份权属关系。此外，存在不同的权属认定标准和流程，加大了权属繁杂的难度。多元的产权形式包括国有土地使用权、集体土地所有权、个人产权等，而这些不同形式的权利在登记体系中的交叉与叠加，增添了权属辨认的混乱性。

（二）信息不对称问题

信息不对称问题是不动产登记体系在房地一体中亟待解决的严重挑战。这一问题主要体现在不动产权益状况、规划用途等信息的不完备和不及时。首先，由于土地和房屋的权益关系繁杂，登记体系未必能够全面准确地反映不动产的真实情况，导致市场参与者难以获取准确的不动产信息。这信息的不足会引发市场参与者对交易对象的真实价值缺乏清晰认知，从而导致市场的不对称性。

其次，由于不动产交易信息的不对称，市场上存在信息不透明的情况，使得交易双方在谈判和决策过程中缺乏足够的信息支持。这种不对称性可能导致市场价格的扭曲，降低市场的有效性和公平性。卖方可能更容易通过隐瞒信息获取更大利润，而买方则可能因为信息不足而承担更大的风险。

（三）登记体系技术滞后

登记体系技术滞后是不动产登记在房地一体中面临的一项严重挑战。在信息科技飞速发展的今天，传统的不动产登记系统逐渐显露出技术水平滞后的弊端。

首先，由于采用传统的手工和纸质化登记方式，登记效率低下，容易产生数据错误和不一致。这制约了不动产信息的及时性和准确性，影响了登记体系的整体效能。

其次，面对大量的不动产信息，传统登记体系在信息处理和存储方面逐渐显得力不从心。对于海量的数据管理、更新和查询，传统系统往往难以胜任，导致信息流通受限，难以满足当代社会对高效信息化服务的需求。这种技术滞后不仅影响了办事效率，也增加了登记体系运作的成本。

要解决登记体系技术滞后的问题，亟须引入先进的信息技术手段，推动不动产登记的现代化。这可能包括建设更加智能化的登记信息系统，采用先进的数据库管理和云计算技术，实现信息的实时更新和高效管理。区块链等新兴技术也可以被应用于不动产登记，确保信息的安全、透明和不可篡改性。通过技术手段的更新和升级，不仅可以提高登记体系的效率和准确性，还有助于满足社会对信息服务的日益增长的需求。技术的升级将是不动产登记体系迈向现代化和智能化的重要步骤。

（四）治理难度与成本高昂

登记体系治理涉及众多权益主体，包括不动产权利人、开发商、政府等多方利益相关者，各自利益的多元化和复杂性增大了治理难度。不同利益主体可能有不同的诉求和期望，协调各方的权益关系，确保公平公正的治理是一项相当复杂的任务；建立和维护完善的登记体系需要大量的人力、物力和财力投入，成本高昂。治理难度和不断升级的技术水平要求，使得改革和升级登记体系成为一项庞大的工程。在实际推动过程中，需要进行庞大的改革和升级工作，包括制度设计、法律法规的完善、信息技术的引入等，这不仅需要政府、法律机构的协同合作，也需要庞大的财政支持；由于不动产登记体系的改革涉及不动产交易、土地规划等多个方面，其治理需要在政策、法律、技术和实践层面形成有机整合。这增加了治理的复杂性，需要有系统性的解决方案，而不是简单的单项改革。

要解决治理难度与成本高昂的问题，需要政府、企业和社会各界的共同努力。可以通过建立多方参与的合作机制，加强政府与企业、科研机构之间的合作，共同推动不动产登记体系的改革。同时，采用科技手段降低管理成本，精简治理流程，提高治理效率。通过全社会的共同努力，才能够有效解决不动产登记体系治理的难题，推动其更好地适应房地一体的发展需要。

四、不动产登记体系在房地一体中的优化方向与策略

（一）法律法规层面的优化

1. 完善不动产登记法律法规体系

在法律法规层面，完善不动产登记法律法规体系是优化不动产登记体系的首要任务。这包括对不动产登记的定义、程序、标准等方面进行明确和规范。通过制定更加详尽、具体的法规，能够为不动产登记提供更为明确的法定依据，降低权属繁杂和信息不对称等问题的

发生。例如，可以制定明确的登记流程，规定登记时需要提供的材料和信息，并规范登记机构的操作程序。此外，可以通过法规规定权益变动的及时登记义务，以确保不动产信息的实时性和准确性。在法律法规的引导下，不动产登记体系将更具操作性和明晰性，为权属关系的辨识提供更有力的法律保障。

2. 提升登记机构的法治水平

提升登记机构的法治水平是法律法规层面的另一个关键优化方向。这包括加强登记机构的内部管理、规范员工行为，并确保其在法律适用和实施上具备较高的水平。例如，建立健全的内部监督机制，对登记人员进行专业培训，确保其对法规的熟悉程度和操作水平。

此外，加强登记机构与司法机关的协作，确保登记信息的真实性和合法性。在处理复杂权属争议时，登记机构应当遵循法定程序，保障当事各方的合法权益，避免出现不当登记导致的法律风险。通过提升登记机构的法治水平，不仅能够提高登记服务的专业性和可信度，也能够加强对不动产交易和权益关系的法律监管，为不动产登记体系的优化奠定坚实基础。

（二）技术层面的优化

1. 推进不动产登记信息化

在技术层面的优化中，推进不动产登记信息化是一项关键战略。通过引入先进的信息技术，实现不动产登记的电子化、网络化、智能化，可以显著提高登记效率和准确性。建立全面的电子登记档案，实现信息的实时更新和共享，有助于解决信息不对称和登记效率低下的问题。

例如，在信息化的推进过程中，可以建立在线申请和查询系统，使产权人能够更加方便快捷地进行登记操作。同时，通过信息技术手段，可以实现不动产信息的多方联动，与其他相关信息系统实现互联互通，避免信息孤岛问题，提高信息的一致性和完整性。

2. 引入区块链等新技术提升登记体系效能

引入区块链等新技术是进一步提升登记体系效能的创新举措。区块链技术的去中心化、不可篡改、分布式账本等特点，可以有效解决信息安全和信任问题，提高登记信息的可靠性。例如，区块链可以用于构建去中心化的登记系统，确保登记信息不受单一机构的控制，从而防止信息被篡改或损坏的风险。每一笔交易、变更都将被记录在区块链上，形成链式的不可逆的交易历史，确保信息的可追溯性和透明性。此外，区块链技术还能够简化权属交易流程，提高登记体系的操作效率，减少不动产交易的时间和成本。

通过在技术层面引入信息化和区块链等新技术，不仅可以提高登记体系的效率和准确性，还有助于解决信息不对称和法治水平不足的问题。这些技术的应用将为不动产登记体系带来创新的运作模式，推动其更好地适应房地一体的发展需求。

（三）服务层面的优化

1. 完善登记服务流程

在服务层面的优化中，完善登记服务流程是关键一环。通过优化服务流程，使其更为简洁、透明，有助于提高服务质量和用户满意度。例如，可以建立明确的服务标准，规定申请材料的种类和格式，明确办理流程和时间节点，为用户提供清晰可行的办理路径。例如，可以简化申请流程，通过引入在线预约、电子材料上传等方式，减少纸质材料的提交和办理时间，提高服务效率。同时，建立一体化服务窗口，实现多部门信息共享，为用户提供一站式服务，避免信息重复提交和反复核验的问题。通过完善服务流程，不仅可以提高服务的专业性和效率，还能够降低用户的办事成本和时间成本。

2. 提高登记服务的便捷性与效率

提高登记服务的便捷性与效率是服务层面的另一重要方向。通过引入现代化的服务手段，使得用户能够更加方便地获取服务，是优化登记体系的关键。例如，建立在线查询和办理系统，使得用户可以随时随地通过互联网查询和提交申请，实现全天候、全方位的服务。以电子化服务为例，用户可以通过手机或电脑平台在线查询不动产权益信息，避免了传统纸质查询的繁琐流程。同时，推动电子化的申请和办理过程，用户可以通过网络提交申请材料，实现远程办理，大大提高了服务的便捷性。这不仅节省了用户的时间，也降低了办事的交通和时间成本。

通过提高服务的便捷性和效率，不仅可以提升用户体验，也有助于推动登记体系的现代化转型。这些服务手段的引入，将为不动产登记体系带来更高效、更便捷的服务体验，推动登记服务向智能、人性化的方向迈进。

五、结论

在房地一体中，优化不动产登记体系是推动城市发展的关键。法律法规体系的完善、技术手段的引入以及服务流程的优化，将提升登记体系的透明性、效率和用户体验。通过全面升级，不动产登记体系将更好地适应现代化发展需求，促进房地一体的有序发展，为城市规划、土地市场和产权保护提供坚实支持，助力社会经济可持续繁荣。

参考文献

- [1] 陈少强. 房地一体视角下宅基地三权分置学说检视与应然进路[J]. 大庆师范学院学报, 2022, 42(04): 48-58.
- [2] 苏彧. 以“房地一体”为原则的农村宅基地使用权继承问题探究[J]. 乡村科技, 2022, 13(11): 17-20.
- [3] 市政府办公室关于印发连云港市区“房地一体”农村不动产登记历史遗留问题处理意见的通知[J]. 连云港市人民政府公报, 2020, (11): 14-17.
- [4] 陈亚红. 农村房地一体确权登记的探索和思考——以衢州市柯城区沟溪乡农房登记试点为例[J]. 浙江国土资源, 2019, (12): 41-43.