

# 如何加强土地交易与不动产登记的有效衔接

黎雨

岑溪市公共资源交易中心

**摘要：**本文旨在探讨如何加强土地交易与不动产登记之间的有效衔接，通过深入研究两者之间的内在联系，提出具体的策略和建议。文章首先分析了当前土地交易与不动产登记中存在的问题，然后阐述了加强两者衔接的重要性，接着提出了细化标注工作、合理分工与高效管理、建立健全相关法律法规等具体措施，最后总结了加强土地交易与不动产登记衔接的深远意义。

**关键词：**土地交易；不动产登记；有效衔接；细化标注；法规建设

【DOI】10.12252/j.issn.2096-6261.2022.10.206

## 引言

随着土地市场的日益活跃，土地交易与不动产登记之间的衔接问题逐渐凸显。不动产登记暂行条例的实施虽然推动了不动产统一登记的进程，但目前土地交易与不动产登记之间仍存在一定的脱节现象。这不仅影响了土地市场的秩序，也损害了不动产权利人的合法权益。因此，加强土地交易与不动产登记的有效衔接，对于保障土地市场的健康发展、维护不动产权利人的合法权益具有重要意义。

## 一、当前土地交易与不动产登记存在的问题

当前土地交易与不动产登记之间存在着诸多亟待解决的问题。首先，两者之间的信息沟通不畅，导致交易过程中的信息不对称。土地交易往往涉及复杂的权益关系和利益纠葛，而不动产登记作为土地权益确认的法定依据，其信息的准确性和完整性对交易至关重要。然而，在实际操作中，由于信息沟通的缺失或不畅，交易双方往往难以获取全面准确的登记信息，进而影响了交易的公正性和安全性。其次，土地交易与不动产登记在程序上存在衔接不畅的问题。土地交易涉及多个环节和部门，而不动产登记也有其独立的流程和规定。两者在程序上的不衔接，导致交易完成后无法及时、高效地完成登记手续，影响了土地市场的流通效率和交易的顺利进行。此外，土地交易与不动产登记在法规制度上也存在不完善之处。尽管我国已经建立了不动产登记制度，但相关法规仍在不断完善中。在土地交易方面，也存在一些模糊地带和空白领域，缺乏明确的法律规范和指引。这使得一些土地交易行为缺乏明确的法律依据，也增加了不动产登记工作的难度和风险。综上所述，当前土地交易与不动产登记之间存在的问题主要表现为信息不对称、程序衔接不畅以及法规制度不完善等方面。这

些问题不仅影响了土地市场的健康发展，也损害了交易双方的合法权益。因此，加强土地交易与不动产登记之间的有效衔接，解决上述问题，是当前亟待解决的重要任务。

## 二、加强土地交易与不动产登记衔接的重要性

首先，加强土地交易与不动产登记的衔接是确保土地市场健康运行的关键。土地交易是土地资源配置的重要手段，而不动产登记则是土地权益确认的法定依据。两者之间的有效衔接能够确保土地交易的合法性和安全性，防止土地权益纠纷的发生，进而维护土地市场的秩序和稳定。其次，加强土地交易与不动产登记的衔接有助于提升政府管理效能。不动产登记信息是政府决策和监管的重要依据，通过加强两者之间的衔接，可以使政府更准确地掌握土地市场的动态和趋势，为制定科学合理的土地政策和监管措施提供有力支持。此外，加强土地交易与不动产登记的衔接也是保护不动产权利人合法权益的必然要求。土地交易涉及复杂的权益关系和利益纠葛，只有确保交易与登记信息的准确性和一致性，才能有效保障不动产权利人的合法权益，防止因信息不一致或缺失而导致的权益受损。最后，加强土地交易与不动产登记的衔接也是推进不动产统一登记制度的必然要求。不动产统一登记是我国不动产登记制度改革的重要方向，通过加强土地交易与不动产登记的衔接，可以推动不动产统一登记制度的顺利实施，提高登记信息的准确性和完整性，为不动产市场的健康发展提供有力保障。

综上所述，加强土地交易与不动产登记的衔接在维护土地市场秩序、提升政府管理效能、保护不动产权利人合法权益以及推进不动产统一登记制度等方面都具有重要的现实意义和深远影响。因此，必须高度重视并积极

极推进土地交易与不动产登记的有效衔接工作。

### 三、加强土地交易与不动产登记衔接的具体措施

#### 1. 细化标注工作

加强土地交易与不动产登记衔接的具体措施中，细化标注工作显得尤为关键。这一环节不仅关系到土地交易信息的准确性和完整性，更是确保不动产登记工作顺利进行的基石。首先，细化标注工作需要土地交易的各项信息进行全面梳理和整合。这包括土地的位置、面积、用途、权属关系等基本信息，以及交易的双方、价格、时间等关键要素。通过细致入微地收集和整理这些信息，可以为不动产登记提供全面、准确的数据支撑。其次，标注工作要注重细节和规范性。在标注过程中，需要严格按照相关法律法规和技术标准进行操作，确保信息的准确性和规范性。同时，对于特殊情况和复杂问题，要进行深入研究和分析，确保标注结果的准确性和合理性。此外，加强信息化建设也是细化标注工作的重要手段。通过建立土地交易与不动产登记信息共享平台，可以实现信息的实时更新和查询，提高工作效率和准确性。同时，还可以利用现代科技手段，如大数据分析、云计算等，对标注信息进行深入挖掘和分析，为政策制定和决策提供有力支持。最后，细化标注工作还需要注重与相关部门的协作配合。土地交易与不动产登记涉及多个部门，需要各部门之间的紧密合作和协同推进。因此，要加强部门间的沟通和协调，建立工作联动机制，确保标注工作的顺利进行。综上所述，细化标注工作是加强土地交易与不动产登记衔接的重要措施之一。通过全面梳理和整合信息、注重细节和规范性、加强信息化建设以及注重部门协作配合，可以确保土地交易信息的准确性和完整性，为不动产登记工作提供有力支持。

#### 2. 合理分工与高效管理

加强土地交易与不动产登记衔接的具体措施中，合理分工与高效管理无疑是一项至关重要的环节。这不仅能够确保各项工作有序进行，还能够提高工作效率，降低出错率，从而更好地保障土地交易市场的公平、公正和透明。首先，合理分工是实现高效管理的基础。在土地交易与不动产登记衔接的过程中，涉及多个部门和多个环节，每个部门和环节都有其独特的职责和任务。因此，需要根据各部门的职能特点，对工作任务进行科学

合理的划分，明确各部门的职责范围和工作要求，避免出现职责交叉、工作重叠的情况。同时，还要加强部门间的沟通与协作，确保各项工作能够无缝衔接，形成工作合力。其次，高效管理是实现合理分工的保障。在土地交易与不动产登记衔接的过程中，需要建立一套完善的管理机制，对各项工作进行全程跟踪和监管。这包括制定详细的工作流程、明确工作标准和要求、建立信息共享机制、加强人员培训等。通过这些措施，可以确保各项工作能够按照既定的计划和要求有序进行，提高工作效率和质量。此外，高效管理还意味着需要注重运用现代科技手段来推动土地交易与不动产登记衔接工作的进行。例如，可以利用大数据、云计算等技术手段，对土地交易和不动产登记的数据进行深度挖掘和分析，为决策提供有力支持；还可以建立线上服务平台，实现土地交易和不动产登记的在线办理，提高办事效率和服务质量。最后，合理分工与高效管理还需要注重人员的培养和激励。需要加强对相关人员的培训和教育，提高他们的业务能力和素质水平；同时，还要建立完善的激励机制，激发他们的工作热情和积极性，确保他们能够更好地投入到土地交易与不动产登记衔接的工作中。

#### 3. 建立健全相关法律法规

建立健全相关法律法规是保障土地交易与不动产登记工作顺利进行的根本保障。首先，需要制定和完善土地交易与不动产登记方面的法律法规，明确各方权利和义务，规范交易和登记行为。这些法律法规应该包括土地交易的程序、条件、要求以及不动产登记的流程、标准、责任等方面的规定，确保土地交易和不动产登记的合法性和规范性。同时，还应该加强执法力度，对违法违规行为进行严厉打击。对于涉及土地交易和不动产登记的违法行为，应该依法进行查处，维护市场秩序和公平正义。此外，还需要加强法律宣传和普及工作，提高公众对土地交易和不动产登记法律法规的认识和遵守意识。此外，随着土地市场和不动产登记制度的不断发展变化，还应该适时对相关法律法规进行修订和完善。通过不断完善法律法规体系，可以更好地适应新的形势和需求，推动土地交易与不动产登记工作的健康发展。

#### 四、稳妥开展土地承包经营权登记颁证工作

稳妥开展土地承包经营权登记颁证工作，不仅是一项行政任务，更是对农民权益的切实保障，对农村经济

和社会稳定发展的深远影响。为了确保这项工作的顺利进行，必须从多个方面着手，细致入微地推进每一个环节。首先，要对土地承包经营权进行全面的梳理和核实。这不仅是一个数据收集的过程，更是一个深入了解农民需求、倾听农民心声的过程。要组织专业的登记队伍，深入田间地头，与农民面对面交流，了解他们的土地经营情况、承包权益诉求，确保登记信息的真实性和准确性。同时，还要建立健全的土地承包经营权登记制度，明确登记的程序、标准和要求，确保登记工作的规范化和标准化。其次，要加强土地承包经营权登记颁证工作的监管和保障。登记工作涉及农民的切身利益，一旦出现问题，可能引发社会不稳定因素。因此，要建立完善的监管机制，对登记工作进行定期检查和评估，确保各项措施得到有效执行。同时，还要加强对登记工作人员的培训和指导，提高他们的业务水平和责任意识，确保登记工作的质量和效率。此外，还要加强宣传教育工作，提高农民对土地承包经营权登记颁证工作的认识和理解。通过举办培训班、发放宣传资料、开展现场咨询等方式，向农民普及土地承包经营权登记颁证的重要性和意义，引导他们积极参与登记工作，增强他们的法律意识和维权能力。最后，要注重与相关部门的协调配合。土地承包经营权登记颁证工作涉及多个部门，需要各部门之间的紧密合作和协同推进。要加强与农业、林业、国土等部门的沟通协作，共同制定工作方案和政策措施，确保各项工作的顺利开展。总之，稳妥开展土地承包经营权登记颁证工作是一项系统工程，需要以高度的责任感和使命感，认真履行职责，确保工作取得实效。只有这样，才能真正保障农民的合法权益，促进农村经济社会的健康发展，为构建和谐社会、实现乡村振兴战略目标作出积极贡献。

### 五、加强部门协同与信息共享

加强部门协同与信息共享，对于稳妥开展土地承包经营权登记颁证工作而言，不仅是提升工作效率、优化资源配置的重要手段，更是确保政策精准实施、维护农民权益的关键一环。

首先，部门协同的加强意味着打破壁垒，形成合力。在土地承包经营权登记颁证工作中，农业、林业、国土等多个部门都扮演着重要角色。通过加强部门间的沟通协作，可以共同制定工作方案，明确职责分工，避

免工作重复和遗漏。同时，各部门可以共享资源和经验，相互支持，形成工作合力，推动登记颁证工作的顺利进行。其次，信息共享的加强是实现数据互联互通、提高工作效率的关键。通过建立土地承包经营权登记颁证信息共享平台，可以实现各部门之间数据的实时上传、更新和查询。这不仅可以减少重复劳动，提高工作效率，还可以确保数据的准确性和一致性。同时，信息共享还有助于政府决策的科学化和精准化，为制定更加符合实际情况的政策提供有力支持。在加强部门协同与信息共享的过程中，还需要注重信息安全和隐私保护。通过建立完善的信息安全管理制度和技术手段，可以确保共享平台的安全稳定运行和数据的安全可靠。同时，还需要加强对农民个人信息的保护，确保他们的隐私不被泄漏或滥用。综上所述，加强部门协同与信息共享是稳妥开展土地承包经营权登记颁证工作的重要保障。通过加强部门间的沟通协作和信息共享，可以提高工作效率，确保政策的精准实施，为农民提供更加优质、高效的服务，推动农村经济的健康发展。

### 结束语

加强土地交易与不动产登记的有效衔接是一项长期而艰巨的任务。通过细化标注工作、合理分工与高效管理、建立健全相关法律法规等措施的实施，可以逐步解决当前存在的问题，推动土地交易与不动产登记的深度融合。这不仅有助于维护土地市场的秩序和不动产权利人的合法权益，也将为我国土地市场的健康发展提供有力保障。在未来的工作中，应继续深化研究和实践探索，不断完善相关制度和机制，为实现土地资源的优化配置和可持续发展作出积极贡献。

### 参考文献

- [1] 杨琴. 加强土地交易与不动产登记的有效衔接[J]. 中国房地产业, 2018(7): 44.
- [2] 卢为民, 张琳薇. 加强土地交易与不动产登记的有效衔接[J]. 中国不动产, 2021, 0(7): 22-24.
- [3] 姚从菊. 探索农村产权流转交易与不动产登记信息互通共享的路径和方法[J]. 产权导刊, 2020(10): 52-55.
- [4] 李国良, 鲁璇, 康佳燕, 等. 农村不动产交易路径研究: 基于城市住宅产权结构及交易制度[J]. 当代农村财经, 2019(3): 36-41.