

# 不动产登记审核管理的现状与展望探究

王珺

(江西省宜春市不动产登记中心 江西 宜春 336000)

**[摘要]** 经济发展伴随着群众、团体、公司收入的提升,因此很多个人、集体都开始通过各种方式增添不动产。并且,不动产的类型以及管理模式也随着先进管理理念的发展发生变化。尤其是在信息技术广泛发展的今天,信息化的不动产登记审核管理为跨区域工作的开展提供诸多便利。同时,随着人们对于财产保护意识的提升,产权和交易工作的严谨程度也需要进一步提升。因此,各个区域都在思考不动产登记审核管理中存在的问题,通过采取各类方法杜绝统计方面存在的问题,以达到提升工作效率,降低人工成本的作用。这样做,除了能过达到以上目标以外,还能有效提升政府公信力。基于此,本文结合目前市场发展情况,对不动产登记审核管理的现状展开讨论,并对未来发展进行展望,旨在对目前实行的管理方法进行梳理,为后续管理方法的创新提供参考。

**[关键词]** 不动产; 登记; 管理; 方法; 创新

**[DOI]** 10.12252/j.issn.2096-6261.2021.05.1239

近年,我国各级政府针对不动产的登记简政放权、转变职能、方便群众等方面采取了多种措施,并取得了一定的效果。结合各地案例我们发现,这些方法的应用和实施,有效保护了群众的个人财产安全,不动产交易环境得到明显改善。很多冲突和矛盾得到根本上的减轻,并在一定程度上推动了不动产交易管理的发展。不动产登记审核管理工作是相对基础的工作,同时也具有很强的实际意义,他反映着不动产真实状态,因此在不动产转移、抵押等领域,都需要对不动产原始档案进行查询。在这个过程中,当事人对个人权益借此证明。在我国土地资源保护、住房保障等方面,不动产登记审核管理等重要性不言而喻。随着电子档案等广泛应用,数字化档案已经成为不动产登记审核管理等重要手段,这种手段能过进一步提升档案等利用率,同时也能为不动产领域发展提供丰富的数据,降低数据处理的难度和工作量。所以,对不动产登记审核管理的现状进行研究,并展望后续发展,有着不可忽视的意义。

## 一、不动产登记档案管理基本情况

在20世纪初,我国就已经有不动产登记的记录。党史,北洋政府曾经颁布国相关法令,法令中对具体操作进行了明确的介绍,并且具体澳洲便捷可行。但是,由于党史民众对法令对响应较小,因此法令对效果并没有达到预期。同时,随着我国群众法律意识以及财产保护意识的提升,越来越多的群众开始抛弃传统的地契,转而主动到有关部门申请办理不动产登记证。随着管理工作的开展与优化,在不同职能单位保存着不同类型的不动产登记档案。目前来说,这些档案的类型有房屋、海域、林地、草原、土地等。其中,采矿权登记、农村土地承包经营权等档案类型仍然广泛应用在目前社会管理中。由于机构编制、管理机制以及归档标准等方面存在差异,所以各个地区以及不同类型的不动产登记工作发展水平也不尽相同。很多地区表现出缺少专业档案管理人才、历史数据整合困难等问题。这就导致难以实现全面共享不动产登记信息资源,导致相关工作的的发展收到制约。

## 二、不动产登记审核管理工作发展现状

由于历史原因,我国各个职能单位保存着不同类型的不动产登记档案,例如住建机构主要管理房屋登记档案,国土机构主要管理土地登记档案,林业机构主要管理林业登记档案。随后,我国国务院常务会议决定对相关部门进行整合,通过不动

产登记机构对其进行登记,这就为不动产登记审核管理公共能做到开展带来了诸多挑战。

### (一) 不动产登记档案信息审核机制不完善

不动产管理工作是动态的,并且具有一定的连锁效应。因此,在实际管理过程中,当一个项目信息发生变化时,周边项目的信息也有可能发生变化。尤其是在土地面积调整过程中,往往体现出牵一发而动全身的效果。但是,目前我国不动产登记档案信息审核机制并不完全,很多审核工作仅仅将目光局限于单一项目,没有关注单一项目变化对周边项目所产生的影响,为后续管理工作的开展造成麻烦。另外,对于一些经验历史较长的项目,也缺乏有效的审核,导致历史遗留问题得不到有效解决,影响整体审核质量的提升。

### (二) 不动产登记的信息整合困难

导致不动产登记的信息整合困难的因素较多,具体来说不同部门工作流程之间的差异以及内容审核管理差异是主要原因,另外不同地区的信息内容有所区别,因此很难在短时间内完成信息的整合。另外,很多地区仍然使用纸质资料进行不动产登记管理工作,并且存在较多的错误。这些问题都导致后续审核工作量的提升,不利于相关管理工作的开展。

### (三) 专业人员大量缺失

人才问题是关系档案审核事业发展的关键问题,档案审核工作顺利开展的前提是人才队伍建设。档案审核人才队伍往往存在思想落后的情况。这是由于单位和个人对于不动产信息审核工作的认识不足,对工作缺乏热情和积极性,不愿意深入学习和思考不动产管理知识。而不动产登记档案具有法定性、唯一性、动态性、政策性、私密性等特点,这些特点决定着不动产档案审核管理人员必须具备较强的专业技能和业务素养。随着民众法治意识的增强,选择用不动产登记的形式保障自己的权利的老百姓越来越多,不动产登记档案审核工作总量也迅速增加,而不动产档案审核管理的专业人才数量的增加远远不能满足需求。要保证不动产登记审核工作的顺利开展,各级登记机构一定要注重专业人才的培养。

## 三、不动产登记档案管理的有效措施

### (一) 制定档案交接方案

各级国土资源部门要在加快人员划转的基础上,会同住建(房管)、林业、海洋等部门,不动产的登记及档案资料的交

接和工作的衔接方式上制定明确数据的整理、移交、保存的方式及时间要求并按计划开展资料交接工作并将原来所保存在。各个部门需要保证各类不动产登记证明的真实和完整,并将其及时移交到相关部门,后续接收部门则需要严格按照相关规定对档案进行管理,并为档案设立专门的管理场所,从而保证材料的完整、安全,为后续开展不动产统一登记管理创造良好条件。

#### (二) 整合登记信息审核成果

不动性和属地性是不动产所具有的特性,因此信息管理中需要明确各个地块的面积、界限等信息,并通过运用多边形等方式将不动产信息在地里信息系统中展示出来,从而让不动产空间化特点直观地展现出来,为审核工作的开展创造良好条件。

随着我国不动产管理体系日益完善,相关工作也具有精细化、立体化等特点,在未来,将逐渐形成三位地籍等发展形势。通俗来说,即不动产登记审核管理工作开始实行图文一体的模式,这样能过更为直观地展现权籍调查成果为信息审核提供保障。尤其是在不动产审核阶段,审核人员结合初步登记资料,通过实地踏查对界址进行明确,进一步确定不动产的权属问题,真正实现不动产落地,让不动产单元变得更为精准,在保证准确发证的前提下,为处理历史遗留问题提供保障,也为后续不动产交易、移交等工作开展提供参考。另外,目前的不动产登记审核信息化系统还能实现空间信息的补充,能过为后续产权纠纷的调解提供数据,真正落实以图管权的目。

#### (三) 不动产纸质信息的信息化

目前,纸质资料仍然广泛存在于不动产登记审核管理工作中,尤其是一些买卖合同等资料,需要对其进行重点管理。因此,不动产纸质信息的信息化管理对于相关工作的开展十分重要,审核人员需要将其转换为扫描件,并将重点信息与数据库中的现有信息进行比较。这样,就能将原本数量、提及庞大的纸质资料转换为数字档案,将不同时期的数据、信息串联起来,为后续审核工作的开展创造条件。

审核人员以及当事人在实际业务办理过程中可以通过系统查询的方式快速获得相关数据,减少了档案查询的麻烦。对于重要的数据也可以通过制作成光盘的形式存放,避免数据库损坏导致原始数据丢失问题的发生,为审核工作中调取传统数据比对创造条件。

#### (四) 注重先进管理人才的培养

信息化技术的发展让很多领域的工作效率得到明显提升。因此,信息技术水平较高的人才能够起到推动不动产登记审核工作发展的作用。因此,相关单位应该认识到培养先进管理人才的重要意义。

与此同时,我们也应该认识到随着相关管理政策的优化和提升,也需要管理人员能够不断提升自身对政策法规的掌握情况,保证实际管理工作中能够严格按照相关要求明确不动产权属问题,及时更正错误的信息和资料,减少不动产登记审核管理工作中的历史遗留问题。

在具体人才培养方面,相关部门首先需要积极聘请专业的

技术人才,打破人力资源管理的传统模式,通过第三方外包等方式,引入社会力量,推动自身管理水平的提升。其次,相关单位也可以积极开展各类技术、法规培训活动,让相关工作人员能够通过培训了解目前不动产登记审核工作中应用的先进理念和方法,另外也可以在培训中展示实际工作中存在的问题,并介绍有效的改善方法。第三,相关单位应该积极构建完善的激励机制,积极鼓励能够发现并解决实际管理问题的人员,激发工作人员参与不动产登记审核管理工作的热情,让每个人都参与到管理制度优化的工作中去,群策群力,在构建高水平管理团队的同时对管理制度进行优化和调整。

#### 四、总结

综上所述,不动产登记审核管理工作目前处于较好的发展态势,大部分历史遗留问题都得到了有效解决,并且很多地区都已经实现了信息化管理模式。由此可见,在未来发展中,信息化、智能化以及全国联网是不动产登记审核管理的主要发展方向,作为相关部门以及管理人员,需要积极学习相关管理理论以及管理方法,在实际工作中找到进一步优化的切入点,从而不断提升管理质量和效率。

#### 参考文献

- [1] 牛丽娥. 关于“互联网+不动产抵押登记”标准化服务的相关探讨[J]. 中国标准化, 2021(14): 28-30.
- [2] 刘洁. 广州不动产登记28个种类1小时办结[N]. 广东建设报, 2021-07-12(007).
- [3] 宋小波. 农村房地一体确权登记动态管理平台[J]. 测绘标准化, 2021, 37(02): 75-78.
- [4] 吴健雄. 不动产登记中的房产与地籍测绘数据整合分析[J]. 数字技术与应用, 2021, 39(06): 204-206.
- [5] 张莹光, 张垚垚, 张菲菲, 李彦, 郇阳, 魏奇, 李佳临. 不动产登记业务办理信息集成技术路径研究[J]. 国土资源信息化, 2021(03): 1-6.
- [6] 陈秀莲. “互联网+”下不动产登记便捷受理探讨[J]. 现代商贸工业, 2021, 42(21): 30-31.
- [7] 甘明超, 范春玉. 储备土地不动产登记的相关问题探讨[J]. 中国房地产, 2021(16): 41-44.
- [8] 曹铁朋. 自然资源与不动产系统实时双向关联对接的研究与实现[J]. 测绘与空间地理信息, 2021, 44(05): 94-98.
- [9] 张春琳. 开封: 不动产登记延时服务赢民赞[J]. 资源导刊, 2021(05): 25.
- [10] 袁博. “互联网+”下的不动产登记便捷受理刍议[J]. 经济管理文摘, 2021(09): 187-188.
- [11] 贾文珏, 张菲菲, 李彦, 况海涛, 姜喆. 不动产登记“跨省通办”实现路径[J]. 中国房地产, 2021(13): 18-25.
- [12] 曹金磊, 刘辉. 基于GIS的农村房地一体确权登记管理平台设计与实现[J]. 经纬天地, 2021(02): 72-75+92.
- [13] 东莞市不动产登记中心关于进一步优化我市在建建筑物抵押权登记工作的指导意见[N]. 东莞日报, 2021-04-28(T12).