

# 不动产统一登记难点分析及解决问题建议

程文艺

**摘要：**在我国深化改革的过程中，不动产统一登记制度的确立，能够营造公平的市场竞争环境，保障当事人的合法权益，对促进社会发展具有积极的意义。当前不动产统一登记工作中，仍然存在一些难点，影响实际的工作效果与质量，亟须进行解决。基于此，本文详细阐述了不动产统一登记难点分析及解决问题措施。

**关键词：**不动产统一登记；难点分析；解决建议

## 引言

不动产的登记流程必须严格规范，其公开性、信誉性与合法性均极其关键。确保不动产登记的真实性与准确性依赖于一套周密、科学、合规的操作流程。近年来，我国不断推进不动产登记工作的规范化运行，使相关行政管理部门与登记申请人形成良好的关系，但是不动产登记工作仍然存在一定的问题，对这些问题进行详细分析，并给出相应的解决方案，有助于优化办事流程、提升服务以及加强监管，更好地促进我国不动产登记工作的全面开展，能够真正做到便民、利企、高效、优质。不动产登记流程如图1所示。

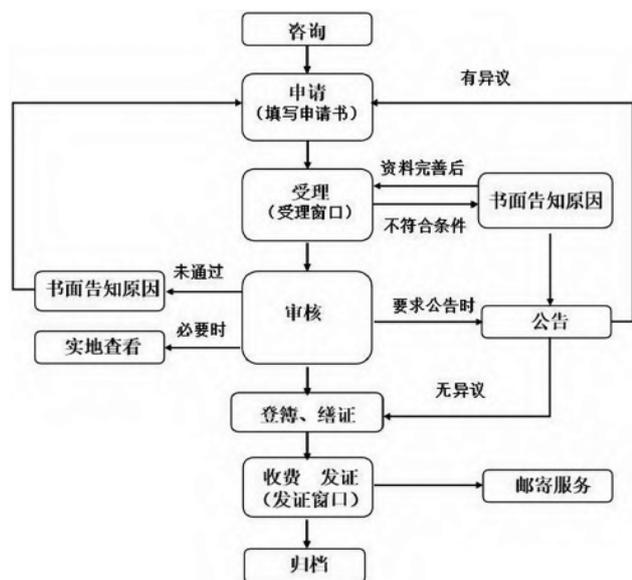


图1 不动产登记流程

## 一、不动产登记系统运行模式

2015年国土资源部印发《关于做好不动产登记信息管理基础平台建设工作的通知》，各地按照顶层设计确定的总体框架，根据已有信息化基础和业务实际，通过升级改造登记系统或建立省级、市级统一登记系统的建设模式，快速完成不动产登记系统建设并实时接入国家级信息平台，有效支撑了2016年全面“停旧发新”工作。目前，全国共有不动产登记系统1508个，其中省级系统12个，市级系统290个，县级系统1206个。主要部署运行模式如图2所示。

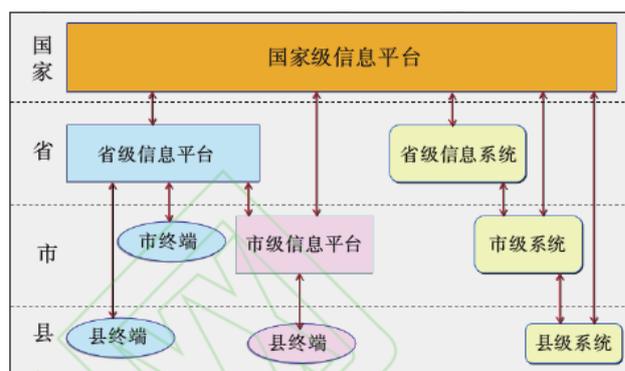


图2 当前不动产登记信息平台部署运行模式

(1) 省级统一模式。省级信息平台不仅支撑省本级登记业务，集中管理辖区内所有不动产登记数据，而且将各市、县登记业务纳入省级平台。市、县不动产登记机构作为终端，直接利用全省统一的信息平台，按照登记管辖开展本地不动产登记业务。省级信息平台统一接入国家级平台，本辖区每一宗登记的信息都被实时纳入国家级信息平台。(2) 省级部分集中模式。省级部署了登记系统供市县使用，但部分市县由于各种原因仍采用本地系统，通过接入方式将登记信息纳入省级信息平台。(3) 市、县部署模式。登记系统和数据库部署在市、县

**作者简介：**程文艺（1972.10——）男，汉族，大专学历，中级工程师，主要从事建设工程方面的研究工作。

不动产登记机构本地，支撑属地登记业务办理，面向权利人和利害关系人提供信息查询服务。将本地不动产登记信息系统接入国家级和省级信息平台，并上传日常登记数据。

## 二、不动产统一登记难点分析

### 1. 体系与制度问题

在不动产管理体系架构下，相关部门沿用传统的分部管理做法，没有与现行的管理规则相结合，致使负责各自领域的部门出现管理权益不均的情形。部门分管的方式可能干扰不动产所有权的架构，引发权属争议或需重新进行产权登记的情形，侵害当事人的合法权益。个别小区由于缺乏确权登记，小区房屋所有权归属不清晰，存在多处房屋因未能进行正式登记而无法办理相关手续的情况。一些老旧小区也由于土地使用权归属不明确，共用设施的管理权无法确定，给小区物业管理和公共设施维护带来了困难<sup>[1]</sup>。

### 2. 登记环境比较差

从当前不动产统一登记的整体环境来看，环境比较差是普遍存在的问题。一方面，在进行不动产统一登记的过程中，由于基础设施不完善，信息化水平不高，很多地区未能施行办事材料电子化，仍然坚持纸质登记的模式，影响实际的工作效率；另一方面，很多不动产登记人员的专业素质、为民服务的意识有待提高，不了解最新的政策法规，欠缺业务知识，影响实际的工作质量。

### 3. 不动产登记从业人员专业能力亟待加强

经济社会的进步对不动产登记职责提出了新诉求。房地产业的迅速崛起使登记职责范围得以扩展，对从业者的专业素养要求越来越严格。不动产登记不止覆盖产权归属的确权登记，还常涉及复杂的多重抵押、非公证继承登记等情形，部分不动产登记人员缺少全面和系统化的业务技能，在处理这些复杂事务时有些力不从心。这种情况不仅可能令公众对登记机构的能力产生怀疑，也可能降低不动产登记在社会上的信誉度，比如从业人员面对新技术和新系统的融合应用，在提升自己的学习能力方面存在短板等<sup>[2]</sup>。

## 三、不动产统一登记难点的解决措施

### 1. 优化登记环境

针对登记环境比较差的问题，需要不动产登记人员对登记环境进行优化。首先，不动产登记中心要加大基础设施建设的资金投入，引进更多先进的信息技术设备，建立不动产统一登记信息化平台，提高工作质量和工

效率。另外，还要加强对不动产登记人员的专业培训和为民服务宗旨教育，注重业务知识学习，完善责任落实，实施技能竞争上岗机制。例如，可以邀请不动产登记专业领域的专家，为工作人员作专题报告，宣传最新的政策法规，传授更多的专业技能。除此之外，还要按照法律法规的规定，进行不动产统一登记。根据《不动产登记操作规范（试行）》、《中华人民共和国农村土地承包法》等规定，对产权来源依据进行核验，并且还要核实身份证明、权籍资料、家庭成员情况等，保证登记资料的完整性与真实性，保障每个权利人的合法权益。在有法可依、有法必依的登记原则下，多举措提升营商环境质量。

### 2. 优化管理制度体系

参照职业准则，保障登记资料准确且完备。健全凭证发放及资讯治理机制，确保机构间高效协作、布局合理，使信息处置流程与管理相吻合，开放不动产登记业务系统应用平台，部门间信息实时共享到位，以提高工作效率和业务品质。依据所需梳理登记事项，严格依法依规登记，提升规范化水平。比如某市注重不动产登记任务的有效执行与操作，根据相关规定制作了《不动产权证书》，并把以前的证书发放方式更新为换发新证。整个登记程序贴合法律规定，流程简化而清晰，进一步优化了登记成果。

### 3. 逐步提升服务效能

满足民众需求是优化变革政府职能和机构的终极目标，而打造服务型政府则是现阶段的工作重点。确立不动产登记制度是为了保障人民利益，从该视角来看，改革此项制度的基本方向是改善服务质量和提升服务效能。根据不动产登记制度的相关要求，业务办理时间得以缩减，由最初的30日内办理完成转变成当前的2个工作日内办结；实施“一窗受理、并行办理”策略，创建融入“一链办”理念，达到“一件事一次办”，并减少重复证明、奇葩证明材料，实现“服务零距离，最多跑一次”的目标，保证高效审核办理。同时发挥信息技术优势，建设“互联网+不动产登记”在线服务平台，提供不动产登记申请受理、税费缴纳、下载证书等全流程服务，实现不动产登记异地可办、就近能办、同城通办，并联合办、快递寄证，用数据跑路代替群众跑腿。在未来，探索开展绿色登记，将推广区块链、在线支付、人脸识别、大数据等信息技术，创设电子审核系统，提高全程网办率，实现不动产登记的智能化和数字化服务<sup>[3]</sup>。

#### 4. 创建信息化管理架构

为了使现代化信息技术融入不动产登记和管理环节，需要专业的技术人员与相关业务管理人员有效沟通，结合具体情况，构建信息化管理系统。首先，相关工作人员需要通过技术手段制定出最基础的管理平台，通过基础管理平台来实现数据管理系统、登记业务系统、档案管理系统、信息查询系统等实时操作，让土地、房产权属相关材料的整理收集以及集体土地所有权登记申请等工作实现线上操作，以此来为信息化管理建设提供良好环境；其次，传统的流程在信息化管理架构中难以实现，则需要对存在的管理思路和流程进行全面梳理，以业务部门的综合服务水平的提升来作为管理优化的出发点，对一般登记、抵押登记、查封登记等业务制定标准流程，同时，依据信息化管理架构，要开发出更多同类智能操作接口，使得内部的专职人员能够和房产测绘管理、规划验收管理、税费缴纳管理等实现积极合作、高效交流，建立涉及不动产登记信息的互联互通机制，从而让信息化管理架构能够拓展更多方面，促进不动产信息化管理多样化发展；最后，配置完整数据库。整理、收集、转换传统的原始资料，对原土地等级数据、产权来源数据进行信息化的转变，根据不动产登记要求和相关管理内容进行信息化数据库的构建，把数据库作为不动产登记管理的主要资源内容，并长期做好对数据库的有效管理，以便在源头上充分保证数据库的安全、稳定运行，从而进一步提高整体不动产信息化的实施效果。

#### 5. 学习先进经验

为了进一步提高不动产统一登记工作的实效性，需要建立完善的不动产统一登记体系。从不动产统一登记工作的整体情况分析，在登记信息中，表现出简单、单一等问题。因此，可以学习更多先进的经验，并且与自身的实际发展情况相结合，创建具有自身特色的不动产统一登记制度。另外，登记人员进行不动产统一登记的过程中，必须从满足群众需求角度出发。在这种工作模式下，可以有效化解社会矛盾，解决不动产登记中存在的历史遗留问题，是构建社会主义和谐社会的重要举措。不动产登记人员要有责任心与使命意识，将为民服务的宗旨内化于心，外化于行，在日常工作中不断总结

经验，优化登记方式，积极回应企业和群众关切问题<sup>[4]</sup>。

#### 6. 加强员工的培训

从不动产登记工作日常情况看，工作效率与工作人员的业务水平息息相关，不动产登记对岗位人员的知识结构、专业技能有更高的要求，为确保参与不动产登记工作中的各岗位人员掌握最新的工作标准与规范，相关部门需常态化开展培训与考核，培训内容执行政治和业务并重的原则。在此过程中，应注意以下方面：一是定期、不定期开展不动产登记人员的培训工作，严格实行先培训、再上岗。为保障培训工作的政治性、有效性，应根据人员构成、工作情况制定完善的培训体系，包括培训周期、培训方法、内容等。向他们传授最新的不动产登记法律法规、制度标准、技术要求等，使他们在工作中灵活应用获得的专业知识。二是鼓励登记人员参加全国不动产登记代理人职业资格考试，拓展职业晋升渠道。三是注重人才引进。严格执行部门内的人才招聘与考核标准，遵守人才引进规定，实施人才考核，通过考核掌握人才的专业能力、业务水准与职业道德，只有考核通过的人才，才能顺利进入岗位，从事不动产登记相关工作。

#### 结束语

综上所述，提升不动产统一登记管理绝非一朝一夕可成之事，需深刻洞察其探索过程中的困难，并依据实际情境，科学合理采取多元措施，逐一解决不动产统一登记过程中遇到的问题。同时，考量各单位的独特性，在分析单位实际状况和当下面临的关键问题后，选择符合自身条件的突破策略。

#### 参考文献

- [1] 袁雪安. 新形势下不动产统一登记的重难点分析[J]. 中国住宅设施, 2020, (08): 32-33.
- [2] 梁玲. 试论推进不动产统一登记的难点及对策[J]. 华北自然资源, 2020, (04): 114-115.
- [3] 马文革. 不动产登记统一登记的难点与政策建议[J]. 建材与装饰, 2019, (06): 176-177.
- [4] 赵淑萍. 不动产登记统一登记的难点与政策建议[J]. 智库时代, 2019, (03): 48-49.