

改革不动产登记制度和加强不动产登记管理探析

田 旭

青岛市不动产登记中心 山东 青岛 266000

摘要: 不动产登记作为房地产交易与管理的基础,其制度的完善性和管理的有效性直接关系到市场的透明度和公众利益的保护。本文对改革不动产登记制度和加强不动产登记管理进行了深入探析。阐述了不动产登记制度改革的重要意义,剖析了当前不动产登记中存在的问题,如缺乏统一登记标准、登记程序不统一以及登记错误赔偿规定缺失等。并提出了加强不动产登记管理的一系列有效措施,包括统一不动产登记法律、应用生效主义、引入形式审查制、建立预告登记制度以及提高员工素质等,为完善不动产登记制度和提升管理水平提供了有益的参考和建议。

关键词: 改革不动产; 登记制度; 加强不动产; 登记管理; 探析

引言: 随着经济社会的快速发展与城市化进程的加速,不动产作为社会财富的重要组成部分,其登记与管理制度的完善与否直接关系到产权保护、市场交易秩序及国家税收征管等多个方面。当前,我国不动产登记制度虽已取得显著进展,但仍面临信息孤岛、流程繁琐、监管不力等挑战。因此,深化不动产登记制度改革,加强不动产登记管理,不仅是维护市场经济秩序、保障人民群众财产权益的必然要求,也是推动国家治理体系和治理能力现代化的重要举措。旨在探讨不动产登记制度的改革路径与管理强化策略,以期构建更加高效、透明、便捷的不动产登记体系提供参考。

1 不动产登记制度改革的意义

我国不动产统一登记制度的改革,不仅是对传统登记体系的一次深刻重构,更是对社会主义市场经济体制下产权保护、法治建设及社会治理能力现代化的重要推动。其深远意义,不仅体现在经济层面的效率提升与规范发展,更在于社会公正、政治清明以及信息技术的飞跃。第一,经济层面,不动产统一登记制度的建立,从根本上理顺了房地产市场的产权关系,明确了权利归属,为市场参与者提供了稳定的预期,降低了交易成本,促进了资源的高效配置。一站式监管模式的实施,极大地简化了审批流程,提高了行政效率,为房地产及关联行业的健康发展注入了强劲动力。此外,通过对房屋信息的全面掌握,政府得以更加精准地实施宏观调控政策,有效遏制了房产投机行为,缓解了住房空置问题,提升了住房使用效率,促进了住房市场的健康发展。第二社会政策层面,不动产统一登记制度在反腐倡廉工作中发挥了不可替代的作用。它如同一面镜子,清晰地映照出公职人员的财产状况,为纪检监察机关提供了重要的线索来源,增强了反腐工作的针对性和有效

性,这一制度的实施,也进一步彰显了国家维护社会公平正义、保障人民合法权益的决心和行动,增强了人民群众的获得感、幸福感和安全感。第三,技术层面,不动产信息记录系统的电子化、数据化,是土地管理信息技术的一次重大创新。它不仅提高了信息管理的安全性和准确性,还为大数据、云计算等现代信息技术的深度融合提供了广阔空间,为不动产管理的智能化、精细化、个性化发展奠定了坚实基础^[1]。

2 不动产登记中存在的问题

2.1 不动产登记缺少唯一性

中国在对不动产的管理立法中规定了六大有关部门,这六大机关都有权力实施对不动产的登记管理,如先前将房屋产权登记在房产管理部门、将土地所有权人登记在国土行政部门、将草场登记在农牧业行政部门等,因为行业太多,各种复杂,进行登记的时候十分繁琐和杂乱,在管理的时候就会更加繁琐。登记部门与行政执法机关之间的协调与管理并不合理,因为进行登记注册工作的部门太过于分散,沟通与交流起来也相当困难,无法做到数据间的数据共享与统一处理,对申请人而言,一旦需要获取不动产权,将会十分不便利。而且登记部门数量过多会出现部门内部权限等的相互重叠或者交叉,造成申请人在办理产权的同时产生混淆。

2.2 缺乏统一的登记程序

在我国,不动产登记的法律法规体系尚不完善,主要表现为缺乏一套统一、高效且全面的登记程序。现行《城市房地产管理法》、《土地管理法》及《土地登记规则》等法律法规在立法过程中存在相互交织、标准不一的问题,导致权利界定模糊、登记要求不一。这种法律上的不统一不仅削弱了不动产登记的权威性和公信力,影响了其法律效力的充分发挥,还极大地阻碍了登

记工作的顺畅进行，增加了交易成本，降低了市场效率，对保护产权人合法权益及促进房地产市场健康发展构成了挑战。

2.3 不动产登记错误的赔偿问题缺乏规定

由于中国目前的立法中并没有针对不动产登记权利问题的明确规范，在实践中经常出现了不动产登记部门的权力与义务均被割裂的畸形局面。登记部门只指向收费的权力，却对登记部门错误的损失无法承担责任，严重的侵犯了当事人的合法权益，从而形成了巨大的不动产登记争议。因为登记部门并没有责任为错误的不动产登记承担，不利于提高对不动产登记部门的社会责任心，也没有紧迫感 and 动力去认真履行对不动产登记的义务，从而损害了对不动产登记的合法性，缺乏登记错误后导致的财产及登记保障^[2]。

3 加强不动产登记管理的有效措施

3.1 统一不动产登记的法律

不动产登记是一项至关重要的制度，对于保障产权、促进经济发展和维护社会稳定有着不可替代的作用。统一不动产登记的法律具有重大的现实意义。第一，统一的法律法规能够明确不动产登记的范围、程序和标准。清晰界定哪些不动产需要登记，登记的具体流程是什么，以及登记应达到的规范要求，使得登记工作有法可依、有章可循。这不仅提高了登记的效率，也减少了因标准不统一而产生的矛盾和纠纷。第二，统一法律法规有助于保障不动产权利人的合法权益。通过明确的登记制度，权利人的产权得到更有力的确认和保护。在交易过程中，买方可以更加放心地进行交易，因为有统一的法律确保不动产的真实性和合法性。同时，在面临纠纷时，权利人可以依据法律维护自己的权益，减少不必要的损失。第三，统一不动产登记法律法规有利于促进房地产市场的健康发展。规范的登记制度可以提高市场的透明度，防止欺诈行为和非法交易。这为投资者提供了稳定的市场环境，促进资金的合理流动和资源的优化配置。第四，统一相关法律法规还能加强政府对不动产的管理。政府可以更准确地掌握不动产的分布和使用情况，为制定合理的土地政策、城市规划和税收政策提供依据，也便于政府对不动产市场进行监管，维护市场秩序^[3]。

3.2 应用生效主义

“生效主义”，即把不动产登记设定为合同成立的生效要件，唯有登记完成，合同方始生效。近些年来，在经济蓬勃发展的有力带动下，我国的城市化进程持续加速，城市人口迅猛增长，由此极大地推动了房地产市场的高速

发展。在这样的大背景之下，倘若采用登记对抗主义，必然会致使房地产市场秩序陷入混乱，严重干扰市场的正常运行。但若登记只是成为对抗第三人的条件，因为当房产开发商与当事人达成协议后，房产契约便可以生效。但是此时，开发商仍然能够就同样的条件与第三人订立有关契约，而此契约同样可以订立。如此一来，不但双方的合法权益受损害，也不能切实有效地保证交易过程的顺利完成。鉴于此，必须将房屋登记确定为契约设立的有效条件。在如此的情况下，双方需要就不动产物权的转让作出登记，唯有如此，契约方可真正形成。采用这些手段，能够在最大限度地保障当事人的合法权益。当不动产登记作为契约发生的关键环节后，双方都越来越注意记录的意义，积极主动地做好记录，以便避免因记录不准确或不规范所产生的争议。同时，这也对房产开发商起着制约作用，帮助他们更为合理地开展买卖，避免一房多卖等侵犯当事人权益的行为^[4]。

3.3 引入形式审查制

实行形式审查制在中国当前的现代科技条件下，对公权力缺少有效的约束体系，而目前的实质审查制度又在一定程度上易造成我国公权力对公私利益的干涉与过分限制，从而对当事人的合法权益产生不良影响。为克服这一问题，以形式审查制代替实质审查制不失为一个很有效的方法。因为形式审查制度注重于对登记申请材料中的内容形态要素加以考查，却没有进一步研究内容的真正内涵。这能够从一定程度上减少公权力中对私权的不合理限制，从而提升登记效能，减少了管理成本。但是，人们更应该清醒地意识到，在不动产登记中实行形式审批制度并不是没有弊端。它也会造成登记没有公信力，导致财产权变动的法律问题不清楚。在这些情形下，财产权归属会显得不明确，从而可能降低不动产买卖的安全性。为处理好上述潜在的问题，在实际管理工作中，人们可以充分利用不动产权属证书作为确认使用人名下不动产的依据。由于不动产权属证书具有明显的法律效力，因此可以从一定意义上提高了不动产登记的效力、可信度和安全系数。通过严格规定不动产权利证件的发放、保管与应用，能够给不动产交易带来更为有力的保护。另外，我们也应该建立健全相应的立法与制度等，加强对不动产登记机构的监督和管理，提高登记人员的专业素质和责任意识，确保形式审查制能够在保障公民私权利的同时，实现不动产登记的高效、便捷和安全。

3.4 建立预告登记制度

“预告登记”，作为一项独特的不动产登记手段，在确

保不动产交易安全和维持房地产市场交易的有序方面,起到了重大意义。双方在订立房屋和不动产权合同之后,为了保证双方将来都可以取得物权,必须向登记部门办理预告登记。和普通的不动产登记方法不同,预告登记的主要目的就是为了保护将来出现的不动产权变化,并不是直接引起不动产权的成立和变更,而只是让登记申请人取得了请求将来发生物权变化的权力。所以预告登记的运用有着多方面的意义。首先,这可以有效保障不动产买卖的安全性。在房产买卖时,由于交易过程复杂且时间跨度较长,存在诸多不确定因素。预告登记可以为交易双方提供一种保障机制,确保在未来条件成熟时,物权能够按照约定顺利实现。其次,预告登记有助于维护房地产市场交易的秩序。通过明确交易双方的权利和义务,减少纠纷的发生,促进市场的稳定发展。在我国构建预告登记制度,需要明确几个关键方面的问题。其一,关于申请人资格。可以由债权人和债务人共同申请预告登记,这样能够确保双方在交易中的权益得到充分保障。同时,也可以依据相关合同,由一方单独进行申请,以增加登记的弹性与效果。其二,明确了预告登记的法律效力也至关重要。预告登记制度不但应该可以对抗不动产的使用权人和他物权人,可以避免他们在预告登记期内私自处分不动产,还能够对抗任何第三人,从而使得登记申请人的权益优先受到法律保障。

3.5 逐步提升登记人职业素养

不动产登记工作是一项至关重要且具有动态跟踪特性的工作。在当今社会,随着经济的快速发展和交易活动的日益频繁,不动产交易事项不断增多,这无疑给不动产登记工作带来了繁重的工作量与挑战。面对如此巨大的工作压力,相关工作人员必须具备良好的职业操守及认真、细致的工作态度。只有以高度的责任心对待每一项登记任务,才能确保信息的合法性、真实性和有效性。要依据该项工作的时态特性,及时进行信息登记与更新工作,确保不动产登记信息始终保持准确合法有效,为社会提供可靠的参考依据,不动产登记工作的复杂性要求相关工作人员不仅要具备扎实的法律知识,能

够准确理解和运用相关法律法规,确保登记工作的合法性和规范性;同时还需要掌握土地管理领域的测绘等专业技术。只有将法律知识与专业技术相结合,才能更好地完成不动产登记工作。这就需要管理部门高度重视对工作人员的专业培训和心理健康。通过定期组织业务培训活动和心理疏导课程,邀请行业专家进行授课,不断完善员工队伍的知识结构与心理建设。可以开展法律知识讲座,提高工作人员的法律素养;组织测绘技术培训,提升专业技能水平,还可以聘请心理疏导专家为一线工作人员进行心理疏导,为员工提供学习和成长的机会^[5]。

结束语

综上所述,改革不动产登记制度并加强其管理,是新时代下保障公民财产权益、促进市场经济健康发展的重要基石。通过优化登记流程、强化信息共享、完善法律法规及提升监管效能等多措并举,我们不仅能有效解决当前不动产登记中存在的痛点与难点,还能为构建公平、透明、高效的不动产市场奠定坚实基础。展望未来,随着改革的持续深化与管理的不断强化,我国的不动产登记体系必将迎来更加广阔的发展前景,为经济社会的高质量发展贡献力量。

参考文献

- [1]刘江涛.解析改革不动产登记制度和加强不动产登记管理[J].科技与创新,2019(9):67-67.
- [2]程芳.改革不动产登记制度及加强不动产登记管理的思考[J].中国经贸,2019(18):87-87.
- [3]宇晓平.改革不动产登记制度的相关研究和加强不动产登记管理[J].当代教育实践与教学研究:电子版,2019(5):206-206.
- [4]熊玉梅,罗昌瀚.中国不动产登记制度的建立、僵滞及重建:基于制度经济学的分析[J].江西财经大学学报,2019(6):14-25.
- [5]张卫国.改革不动产登记制度和加强不动产登记管理探析[J].中国经贸,2019(18):137-137.