

# 不动产确权登记流程规范化研究

高芹

中安蓝山科技有限公司 安徽淮北 235000

DOI:10.12238/ems.v7i12.16398

**[摘要]** 不动产确权登记作为维护不动产权利人合法权益、保障不动产市场有序运行的核心基础工作,在当前城市化进程与市场经济发展中发挥着关键作用。本文以土地及不动产确权登记领域为研究对象,结合工程测量、界限与不动产测绘、地理信息系统工程等领域的实践经验,系统剖析当前不动产确权登记流程中存在的突出问题,从流程重构、技术赋能、制度完善三个维度提出规范化改进策略,以期提升不动产确权登记的效率与精准度提供实践参考,助力不动产登记工作向高质量发展转型。

**[关键词]** 不动产确权登记; 流程标准化; 工程测量技术; 地理信息系统; 土地权属登记

## 一、引言

不动产确权登记是国家依据法律法规,对不动产所有权、使用权等法定权利进行确认与登记的专门行为,其覆盖范围包括土地、房屋、林地、草地等各类不动产资源。随着我国市场经济体制的不断完善与城市化建设的快速推进,不动产交易活动日趋频繁,这对不动产确权登记工作的精准性与高效性提出了更高要求。

工程测量、界限与不动产测绘技术为不动产确权登记提供了核心数据支撑,而地理信息系统工程则为登记信息的高效管理与深度应用提供了技术保障。然而,当前不动产确权登记流程仍存在环节冗余、数据共享不畅、技术应用深度不足等问题,严重影响了登记工作的质量与效率。因此,开展不动产确权登记流程规范化研究具有重要的现实价值,不仅能够明晰产权关系、降低交易风险,还能进一步提升政府治理效能。

## 二、不动产确权登记流程现状及问题

### 2.1 流程环节冗余,审批效率偏低

当前,不动产确权登记流程涉及多个行政部门与业务环节,从申请受理、权籍调查、审核登簿到证书颁发,需经过多轮审批流程。各部门之间的业务衔接缺乏高效协同机制,存在重复审核、材料重复提交等现象,导致整体登记周期过长。

以土地使用权与房屋所有权合并登记为例,申请人需分别向自然资源部门与住房和城乡建设部门提交相关材料,由于两个部门的审核标准与流程存在差异,不仅增加了申请人的办事成本,还显著降低了登记效率。据统计,部分地区的

不动产确权登记办理时限长达 30 个工作日以上,难以满足企业与群众对高效政务服务的需求。

### 2.2 权籍调查不规范,数据精准度不足

权籍调查作为不动产确权登记的核心环节,其结果直接决定了登记信息的准确性。但在实际操作过程中,权籍调查工作仍存在诸多不规范问题:一是部分测绘单位资质不符合要求,测绘人员专业能力参差不齐,导致界址点测量、面积计算等关键环节存在误差;二是调查流程缺乏统一标准,对不动产的权属来源、界址界限等核心信息核实不够细致,易引发权属争议。

例如,在农村宅基地确权登记工作中,受历史因素影响,部分宅基地的界址界限模糊,且缺乏完整的权属证明材料。若测绘人员未能深入实地开展调查核实工作,仅依据现有资料进行登记,极易导致登记信息与实际情况不符,进而引发邻里纠纷。

### 2.3 信息共享机制缺失,数据孤岛现象明显

不动产确权登记工作涉及自然资源、住房和城乡建设、林业草原、农业农村等多个行政部门,各部门均建有独立的信息管理系统,但系统之间的兼容性较差,缺乏完善的数据共享机制,形成了典型的“数据孤岛”。

一方面,各部门的登记数据格式与标准不统一,无法实现有效对接与共享,导致登记过程中需重复录入数据,增加了数据错误率;另一方面,申请人在办理跨部门登记业务时,需在不同部门之间往返奔波,难以实现“一网通办”。以林地与土地重叠区域的确权登记为例,由于林业草原部门与自然资源部门的信息无法共享,申请人需分别在两个部门办理相

关手续, 耗时费力。

#### 2.4 技术应用深度不足, 智能化水平有待提升

尽管地理信息系统、大数据等先进技术已在不动产确权登记工作中得到初步应用, 但整体应用水平仍处于较低阶段。权籍调查工作仍以传统人工测量为主, 自动化、智能化程度较低, 难以满足大规模、高精度的测量需求; 登记信息管理系统功能单一, 缺乏数据分析与风险预警能力, 无法为决策提供有效支持。

例如, 在城市商品房确权登记过程中, 由于缺乏智能化的数据分析工具, 难以快速识别虚假登记、重复登记等问题, 显著增加了登记工作的风险。

### 三、不动产确权登记流程规范化策略

#### 3.1 优化登记流程, 简化审批环节

按照“减环节、优流程、压时限”的工作原则, 对不动产确权登记流程进行全面优化重组。整合各部门的登记职能, 构建“一窗受理、集成服务”的工作模式, 申请人只需向一个窗口提交相关材料, 由窗口统一将材料流转至各相关部门办理。

明确各业务环节的办理时限与责任主体, 推行并联审批模式, 将可同步开展的审核环节并行推进, 缩短整体办理周期。例如, 在申请人提交材料后, 测绘单位立即开展权籍调查工作, 相关部门同步对材料进行初步审核, 实现“调查与审核同步推进”, 显著提升登记效率。同时, 取消不必要的审批环节与证明材料, 切实减轻申请人的办事负担。

#### 3.2 规范权籍调查, 提升数据质量

加强对权籍调查工作的监管力度, 严格审核测绘单位资质, 确保参与权籍调查的单位具备相应的技术能力与设备条件。制定统一的权籍调查技术标准与操作流程, 明确界址点测量、权属核实、面积计算等环节的操作规范, 提升调查工作的标准化水平。

加强对测绘人员的培训与考核, 提升其专业素质与责任意识, 确保调查数据的准确性。在权籍调查过程中, 充分运用无人机航测、全球导航卫星系统(GNSS)等先进测量技术, 提高界址点测量精度。例如, 在农村集体土地确权登记工作中, 采用无人机航测技术获取大范围地形数据, 结合GNSS进行精准界址点测量, 确保调查结果的准确性与可靠性。

#### 3.3 构建信息共享平台, 打破数据孤岛

依托“互联网+政务服务”平台, 搭建统一的不动产确权登记信息共享平台, 实现各部门、各地区登记信息的互联互通与实时共享。制定统一的数据标准与接口规范, 对各部门的登记数据进行标准化处理, 确保数据的一致性与兼容性。

申请人通过信息共享平台可一次性提交登记材料, 各部门通过平台获取所需信息, 无需重复提交材料。同时, 运用大数据技术对共享数据进行分析挖掘, 为不动产管理、规划决策等工作提供数据支持。例如, 通过分析不动产登记数据, 精准掌握城市房地产市场的供需情况, 为房地产调控政策的制定提供科学依据。

#### 3.4 强化技术应用, 提升智能化水平

加大对新技术的研发与应用投入, 推动不动产确权登记工作向智能化、自动化方向发展。在权籍调查工作中, 推广使用无人机航测、激光扫描等技术, 实现数据的快速采集与处理; 运用地理信息系统(GIS)构建不动产三维模型, 直观展示不动产的空间位置与权属关系, 便于登记审核与管理。

开发智能化的登记信息管理系统, 集成人脸识别、电子签名等技术, 实现身份验证、材料提交、审核登簿等环节的线上办理。例如, 申请人通过手机APP上传相关材料, 系统自动进行初步审核, 对符合条件的申请自动流转至下一环节, 提升登记工作的智能化水平。同时, 运用区块链技术保障登记信息的安全性与不可篡改性, 防止数据泄露与篡改。

### 四、案例分析: 某地区不动产确权登记流程规范化实践

某地区为解决不动产确权登记流程冗杂、效率偏低等问题, 开展了流程规范化改革实践, 取得了显著成效。

#### 4.1 优化流程, 推行“一窗受理”

该地区以“放管服”改革为核心目标, 创新构建不动产登记协同治理体系。通过整合自然资源、住房和城乡建设、税务等部门分散的不动产登记职能, 设立统一的不动产登记服务中心, 并全面推行“一窗受理、集成服务”模式。申请人只需在服务中心的综合受理窗口一次性提交身份证明、产权证明、完税凭证等全套登记材料, 窗口工作人员依据标准化收件清单进行形式审查, 对材料齐全、符合法定形式的即时受理, 对存在缺漏的当场出具补正告知单。

初审通过后, 依托不动产登记信息共享平台, 材料以电子数据包形式自动推送至住房和城乡建设部门核查房屋交易备案信息、税务部门核验完税情况、自然资源部门审查产权

归属等。各部门通过系统进行并联审核, 审核意见实时标注在电子材料上, 遇有疑义事项可通过线上会商模块即时沟通。审核流程全部完成后, 登记中心依据各部门的审核结论, 运用区块链存证技术进行最终登簿, 并通过 EMS 免费邮寄、自助打证终端等方式发放不动产权证书。

此项改革实施后, 不动产确权登记办理时限从原来的 30 个工作日大幅压缩至 7 个工作日, 部分高频业务实现“立等可取”。同时, 通过建立服务评价系统, 申请人可在业务办结后通过扫码评价、短信回访等方式进行满意度打分, 群众满意率从改革前的 72% 提升至 98.6%, 真正实现了“让数据多跑路、群众少跑腿”的便民服务目标。

#### 4.2 规范权籍调查, 应用先进技术

该地区以标准化建设为核心, 制定了覆盖全域的统一权籍调查技术规程。规程明确规定, 参与调查的测绘单位必须具备甲级测绘资质, 且需建立动态考核机制, 对连续两年考核不达标的单位实施清退。同时, 建立“理论 + 实操”双轨制培训体系, 要求测绘人员每季度参加不少于 16 学时的专业培训, 重点学习新型测绘技术应用与数据质量管控方法。

在技术革新方面, 该地区构建了“空天地”一体化测绘体系, 全面推广无人机航测、GNSS 高精度定位与三维激光扫描技术融合应用。通过建立区域卫星定位基准站网络, 实现厘米级实时动态测量, 有效解决复杂地形环境下的测量难题。在某农村宅基地确权登记项目中, 技术团队采用多旋翼无人机搭载倾斜摄影系统, 配合地面控制点布设, 仅用 3 天时间就完成了 50 平方公里的地形数据采集, 生成高精度数字正射影像 (DOM) 和数字高程模型 (DEM)。经第三方检测机构验证, 界址点测量误差严格控制在  $\pm 5$  厘米以内, 房屋边长测量中误差小于  $\pm 2$  厘米, 为后续确权登记提供了空间精度达亚米级的三维地理信息数据支撑。此外, 项目还建立了权籍调查数据库, 实现数据的实时更新与共享, 显著提升了不动产登记工作的数字化水平。

#### 4.3 建立信息共享平台, 实现数据互通

该地区投入专项资金建设不动产确权登记信息共享平台, 构建起覆盖全域的数字化登记服务网络。通过打通自然资源、住房和城乡建设、税务、银行等 12 个核心部门的数据壁垒, 实现不动产登记全链条业务信息的互联互通。平台

采用统一的数据标准和接口规范, 对各部门的登记数据、测绘数据、税收数据等进行深度清洗与结构化处理, 构建起包含宗地信息、房屋信息、权利人信息、交易记录等在内的完整不动产登记数据库。

在实际应用中, 该平台展现出强大的协同效能。例如, 税务部门依托平台实时获取不动产登记的交易合同、评估报告等关键信息, 结合历史纳税记录, 通过智能算法快速准确计算出应纳税额, 有效解决了以往人工核算效率低、易出错的问题, 税收征管效率提升超过 40%。同时, 银行等金融机构可通过平台核验不动产抵押信息的真实性和有效性, 大幅缩短贷款审批周期, 将不动产抵押登记到贷款发放时间从平均 7 个工作日压缩至 2 个工作日以内, 显著优化了营商环境。此外, 平台还建立了数据更新与校验机制, 各部门数据变更后自动同步更新, 配合人工抽查与系统自动比对双重审核, 确保数据准确率长期保持在 99.9% 以上, 从根本上避免了数据重复录入和不一致的问题。

### 五、结论

不动产确权登记流程规范化是提升登记质量与效率的关键, 对明晰产权、保障交易安全意义重大。当前存在部门职责交叉、调查标准不统一、信息孤岛、技术应用不足等问题。

通过“一窗受理”、统一调查规程、建共享平台、推电子证照等改革可破解。多地试点成效显著, 如某省会办理时限压缩至 3 个工作日, 某开发区减少重复提交材料超 60%。

未来需完善《不动产登记法》细则、定技术标准、融新技术, 建智慧登记体系。

#### [参考文献]

- [1]程焯. 不动产登记制度研究 [M]. 北京: 中国大地出版社, 2020.
- [2]王万茂. 土地资源管理概论 [M]. 北京: 中国农业出版社, 2021.
- [3]张正峰. 不动产测绘技术与方法 [M]. 北京: 测绘出版社, 2022.
- [4]李满春. 地理信息系统原理与应用 [M]. 北京: 科学出版社, 2021.
- [5]朱道林. 土地确权与产权保护研究 [J]. 中国土地科学, 2022 (2): 1-8.