

土地利用保护与不动产确权登记的综合策略

闫桂松

乳山市自然资源局

DOI:10.12238/etd.v5i6.10914

[摘要] 随着全球人口增长和城市化进程的加速,土地资源的合理利用和保护变得愈发重要。同时,不动产作为社会财富的重要组成部分,其确权登记不仅关系到个人和机构的财产安全,更对市场秩序和社会稳定具有深远影响。本文通过分析当前土地利用保护与不动产确权登记中存在的问题和挑战,提出具有针对性和可操作性的政策建议,以期为实现土地资源的合理利用和不动产市场的健康发展提供理论依据和实践参考。

[关键词] 土地利用保护; 不动产确权登记; 综合策略

中图分类号: D912.3 **文献标识码:** A

The comprehensive strategy of land use protection and real estate right confirmation registration

Guisong Yan

Rushan City Natural Resources Bureau

[Abstract] with the global population growth and the acceleration of urbanization, the rational use and protection of land resources has become increasingly important. At the same time, as an important part of social wealth, real property registration is not only related to personal and institutional property security, but also has a far-reaching impact on market order and social stability. This paper provides targeted and Operability policy recommendations based on an analysis of the current problems and challenges in land use protection and real estate registration, in order to achieve the rational use of land resources and the healthy development of real estate market to provide theoretical basis and practical reference.

[Key words] land use protection; real estate registration; comprehensive strategy

引言

近年来,中国全面启动不动产统一登记制度,旨在通过统一登记机构、登记簿册和登记依据,提高不动产登记的效率和公信力。同时,《中华人民共和国土地管理法》的修订进一步明确了土地用途管制和耕地保护制度,为土地资源的可持续利用提供了法律保障。然而,土地利用保护与不动产确权登记仍面临诸多挑战。土地资源的有限性与需求的无限性之间矛盾日益突出,不动产市场的信息不对称问题依然存在,登记制度的完善和执行效率有待提高。因此,制定和实施综合策略,加强土地利用保护与不动产确权登记,对于促进经济社会可持续发展具有重要意义。

1 土地利用保护与不动产确权登记的基本概述

土地利用保护是指通过一系列法律、经济和技术手段,对土地资源进行合理配置和利用,以确保土地的数量和质量得到有效维护。土地利用保护的核心目标是实现土地资源的可持续利用,这包括耕地、林地、草场等初级生产用地的保护。具体措施

涵盖全面规划、加强管理、制止乱占耕地和滥用土地等行为。通过这些措施,人们不仅能保障当前社会的需求,还能为子孙后代留下宝贵的土地资源。它不仅关系到国家粮食安全和人民的长远生计,更是生态环境保护和社会可持续发展的重要保障。土地是生态系统的重要组成部分。健康的土壤可以固碳、防止水土流失和土地沙化,对缓解气候变化具有重要作用。同时,土地保护也有助于维护生物多样性,防止生态环境恶化。土地是农业最基本的生产资料,是农民的命根子。保护土地,就是保护农业的基础,促进农村经济的稳定和发展。此外,土地的合理利用和规划也是城镇化和工业化健康发展的保障,避免盲目扩张和资源浪费。

不动产确权登记是指国家专职部门将有关不动产权及其变动事项记载于不动产登记簿的事实。这一过程旨在明确不动产的归属和变动情况,减少物权纠纷,保障交易的安全和便捷。不动产确权登记包括农村土地、房屋等不动产的登记,通过颁发不动产权证书来确认和保护权利人的合法权益。确权登记明确了

农民对土地和房屋的所有权,防止权属争议和侵权行为,保障农民的合法权益。确权登记提高了农村土地流转的效率和透明度,优化了资源配置,使农民能更方便地将土地流转给需要的人,推动农村经济的发展。确权登记为农民提供了土地所有权证书,使其能进行土地抵押、租赁等经济活动,促进农村资本的增值和流动,解决融资难题。确权登记通过明确的权属记录,减少了土地和房屋纠纷,为农村社会的和谐稳定提供了制度保障。

2 土地利用保护和不动产确权登记的现状

我国已出台《中华人民共和国土地管理法》《中华人民共和国城乡规划法》等一系列法律法规,为土地保护提供了有力的法律支撑。严格执法,严守土地红线,是每一个公民的责任和义务。乳山市位于山东省威海市,是一个以农业和旅游业为主的城市。近年来,随着经济的快速发展和城市化进程的加速,土地利用保护和不动产确权登记方面的问题逐渐显现,成为制约当地可持续发展的瓶颈。工业用地闲置,乳山市部分工业园区存在土地闲置现象,一些企业因资金链断裂或项目停滞,导致大量土地资源浪费。农业用地非农化,随着城市化推进,一些优质耕地被用于房地产开发或其他非农建设,影响了农业生产的稳定性。农业面源污染,过度使用化肥和农药,造成土壤污染和水体富营养化,影响了土地质量和生态环境。土地开发缺乏生态考量,部分项目在开发过程中忽视了对生态环境的保护,导致水土流失、生物多样性减少等问题。土地审批和监管机制存在漏洞,一些违法占地和违规建设行为未能及时发现和制止。土地资源利用和管理的信息公开程度不够,公众参与和监督的渠道有限。

不动产确权登记存在着历史遗留问题多、登记程序复杂、信息化水平低等问题。部分农村集体土地和房屋因历史原因存在权属争议,导致确权登记困难。一些老旧房屋和土地缺乏必要的产权证明和登记资料,给确权工作带来挑战。不动产确权登记涉及多个部门和环节,程序复杂,流程繁琐,耗时较长,影响了群众的办事效率。部分群众反映确权登记过程中的评估、测绘等费用较高,增加了经济负担。不动产登记信息管理系统建设相对滞后,数据更新不及时,难以满足实际需求。各部门之间的信息共享机制不健全,导致数据重复录入和资源浪费。

3 乳山市土地集约节约利用路径分析

土地集约节约利用是指在有限的土地资源条件下,通过优化土地利用结构和布局、提高土地利用效率和效益,实现土地资源的最大化利用。在一定面积的土地上集中投入较多的生产资料和生活劳动,使用先进的技术和管理方法,以求在较小面积的土地上获得高额产量和收入。乳山市土地集约节约利用至关重要,合理利用土地资源,提高土地利用效率,是实现可持续发展的关键。乳山市通过推动土地集约利用,不仅优化了资源配置,还促进了经济高质量发展和生态环境保护。节约用地,严格控制建设用地规模,有利于保障农业发展和生态安全。集约节约利用土地,是乳山市建设资源节约型、环境友好型社会的必然选择,对推动城乡统筹发展具有重要意义。

乳山市以创建自然资源节约集约示范市为契机,坚持“土地

要素跟着项目走”,通过“标准地”出让、盘活存量建设用地等举措,推动土地资源高效利用。在耕地保护方面,乳山实施土地综合整治项目,增加粮食产能,获评山东省耕地保护激励县。在矿产资源利用上,乳山实行扎口管理,创新砂石资源经营模式,推动绿色矿山建设。同时,乳山还完善土地要素市场化配置,完成集体建设用地入市试点,盘活闲置土地,释放自然资源服务经济社会和生态发展的绿色动能。

4 土地利用保护与不动产确权登记的综合策略

4.1 加强土地利用规划和管理

土地是宝贵的资源,加强土地利用规划和管理是实现可持续发展的关键。政府要建立健全的土地利用和不动产确权登记的相关法律法规,为土地利用规划和管理提供坚实的法律基础。明确土地用途管制,确保每一寸土地的使用都有法可依。依据城市发展需求和土地资源状况,科学制定土地利用规划。规划应涵盖工业、农业、住宅、公共设施等各类用地,并注重生态环境保护,确保土地利用的可持续性。

通过建立实施规划的领导责任制,确保土地利用规划落到实处。实行规划公告制度,通过报纸公布、张贴布告等方式提高公众知晓度。同时,加强对建设项目用地的规划审查,确保所有用地符合规划要求。同时,全面开展不动产确权登记工作,明确土地权属,减少土地纠纷。通过现代化的技术手段,如地理信息系统和遥感技术,提高确权登记的准确性和效率。加大对土地利用和不动产管理领域的科技研发投入,推广应用现代技术,如大数据、人工智能等,提高土地利用和管理的信息化水平。推动绿色建筑和可持续土地利用技术的普及,减少土地资源的浪费和环境污染。

4.2 加强生态环境保护

通过科学规划和合理布局,优化土地利用结构,减少对生态敏感区域的侵占。确权登记过程中,明确土地用途和权属,避免非法占用和破坏生态环境。在土地利用和不动产确权登记中,建立生态补偿机制。对因土地开发造成的生态损失,通过补偿措施恢复和保护生态环境,如生态修复工程、植树造林等。在土地利用规划和不动产确权登记前,需要进行全面的生态环境影响评估。识别潜在生态风险,制定相应的预防和减缓措施,确保土地开发活动不对生态环境造成不可逆转的损害。在土地利用过程中,要推广绿色生态建设理念。鼓励采用环保技术和材料,进行生态友好型的不动产开发,如建设绿色建筑、生态住宅区等。同时,也要加强生态环境保护的宣传教育,增强公众的环保意识。鼓励公众参与土地利用规划和不动产确权登记过程中的生态环境保护活动,形成全社会共同参与的良好氛围。

4.3 简化确权登记程序

为了更好地管理土地资源,保障公民的财产权益,简化确权登记程序已成为当务之急。利用区块链技术的不可篡改性和去中心化特点,确保不动产信息的准确性和安全性,减少人为错误和欺诈行为。通过电子签名和电子文件的应用,减少纸质文件的使用和传递时间,提高登记效率。建立全国统一的不动产登记信

息平台,可以实现信息共享和实时查询,避免重复登记和信息不一致的问题。

优化流程设计,首先需要简化申请流程,减少不必要的申请材料,简化审批环节,实现一窗受理、并联审批。推行网上办理,提供在线申请、查询、支付等服务,实现最多跑一次甚至可以达到一次不用跑。为特殊群体和紧急情况提供快速办理绿色通道,缩短办理时间。同时,提高不动产登记工作人员的业务水平和职业道德素养,为群众提供优质、高效的服务。提供电话、网络、现场等多种咨询方式,解答群众疑问,指导群众办理登记业务。建立不动产登记服务评价体系,及时反馈和改进服务质量。简化确权登记程序,不仅可以提高不动产登记工作的效率和质量,进一步加强土地利用保护,还可以保障公民的合法权益,为社会经济的可持续发展提供有力保障。

4.4提升信息化管理水平

随着科技的不断进步,信息化管理在土地利用保护和不动产确权登记中扮演着越来越重要的角色。提升信息化管理水平,不仅能够优化资源配置,还能提高管理效率,为社会和经济发展注入新的活力。信息化管理能够有效破解信息不对称的问题,通过建立完善的农村土地基础数据库,实现土地信息的实时更新与共享。这不仅有助于政府科学决策,还能促进土地资源的合理利用和优化配置,加快现代农业的发展步伐。

借助移动互联网和物联网技术,可以实时监测土地使用情况,及时发现并处理土地违法行为。通过大数据分析,能够预测土地利用趋势,为政策制定提供科学依据。开发移动APP应用终端,让土地信息采集、确权登记、流转交易等过程变得更加便捷。用户只需通过手机就能轻松获取所需数据,实现土地信息的快速检索和查看,提升了公众的满意度和参与度。信息化管理不仅提升了社会效益,还带动了新兴产业的发展。通过建立农村土地流转市场,创造了大量的就业机会,增加了土地流转中心的数量和从业人员,推动了地方经济的增长。通过信息化手段,可以实

现省、市、县三级数据的采集、标准化及数据建模工作,打通农业产业链各环节的数据孤岛,有效整合农村各类资源。这为政府、企业、科研机构和社会公众提供了丰富的数据服务,促进了农村经济的全面发展。

5 总结

综上所述,土地利用保护和不动产确权登记,是保障社会经济发展和农民权益的重要手段。通过这些措施,人们不仅能有效保护和利用土地资源,还能促进农村经济的繁荣和社会稳定,为实现全面建设社会主义现代化国家的目标作出积极贡献。乳山市在土地利用保护和不动产确权登记中面临的问题和挑战是多方面的,需要政府、企业和公众共同努力。通过完善制度、加强监管、推进技术创新等措施,才能实现土地资源的可持续利用和不动产管理的规范化、信息化。

[参考文献]

[1]杨占国.我国土地资源利用现状问题及对策[J].中国土地,2020(08):19-20.

[2]方黎明.集体土地所有权确权登记成果管理新要求[J].资源与人居环境,2022(02):8-9.

[3]徐玲.集体土地所有权确权登记中遇到的困难[J].黑龙江科技信息,2014(10):235.

[4]隋广岩.集体土地所有权确权登记成果调查更新的实践与思考——以临海市为例[J].浙江国土资源,2022(10):33-35.

[5]王坤.不动产登记历史遗留问题研究[J].房地产世界,2024(15):20-22.

[6]黄俊飞.规范高效做好林权登记服务支撑绿色发展——《关于落实深化集体林权制度改革要求规范高效做好林权类不动产登记工作的通知》解读[J].资源导刊,2024(15):18-19.

作者简介:

闫桂松(1997--),男,汉族,山东东营人,本科,十一级专技(助理),研究方向:土地工程类(土地利用与保护)。