

# 异地不动产登记办理的实施难点与对策研究

姜雪菲 普文贵

红河哈尼族彝族自治州自然资源和规划局

DOI:10.12238/gmsm.v7i7.1887

**[摘要]** 本文首先分析了异地不动产登记的背景和重要性,指出其对提升行政效率、便民利民的积极意义。随后,通过文献综述、实地调查和数据分析等方法,详细探讨了当前实施过程中存在的信息共享不畅、跨地区协调困难、技术支持不足和法律法规滞后等问题。研究发现,异地不动产登记的主要难点在于缺乏统一的信息平台和标准化流程,以及各地政策不一、法律法规不完善。最后,本文提出了优化信息平台、强化技术支持、完善法律法规、加强跨地区协调等对策,以期对异地不动产登记的顺利实施提供有力支持。研究结果对推动我国不动产登记制度的完善和提升公共服务水平具有重要意义。

**[关键词]** 异地不动产登记; 信息共享; 技术支持; 法律法规; 跨地区协调

**中图分类号:** K825.19 **文献标识码:** A

## Research on the Implementation Difficulties and Countermeasures of Real Estate Registration in Remote Areas

Xuefei Jiang Wengui Pu

Honghe Hani and Yi Autonomous Prefecture Natural Resources and Planning Bureau

**[Abstract]** This article first analyzes the background and importance of real estate registration in different places, pointing out its positive significance in improving administrative efficiency and facilitating the people. Subsequently, through literature review, field investigation, and data analysis, the problems of poor information sharing, difficulties in cross regional coordination, insufficient technical support, and lagging laws and regulations in the current implementation process were discussed in detail. Research has found that the main difficulties in registering real estate in different regions lie in the lack of a unified information platform and standardized processes, as well as inconsistent policies and incomplete laws and regulations in different regions. Finally, this article proposes measures such as optimizing the information platform, strengthening technical support, improving laws and regulations, and enhancing cross regional coordination, in order to provide strong support for the smooth implementation of real estate registration in different regions. The research results are of great significance for promoting the improvement of China's real estate registration system and enhancing the level of public services.

**[Key words]** registration of real estate in different regions; Information sharing; technical support; laws and regulations; Cross regional coordination

### 引言

不动产是社会经济重要组成部分,其登记影响市场经济秩序。传统登记方式因手续繁琐、区域性强、信息不透明等不能满足需求,使得异地不动产登记推广应运而生,让市民可异地简便登记,提升行政效率,体现政府服务理念。但实施推广带来便利的同时也面临挑战,本文先剖析难点,如信息共享阻力、法律法规不一致、技术支持缺乏等并深入研究,然后提出改革策略和建议,为顺利实施提供支持。此研究对完善我国不动产登记制度和提升公共服务水平具有重要意义和价值。

### 1 异地不动产登记的背景和重要性

#### 1.1 异地不动产登记的发展和现状

异地不动产登记的发展和现状可以追溯到我国不动产登记制度的逐步完善与信息化建设的不断推进<sup>[1]</sup>。不动产登记作为房地产市场的重要环节,其制度建设经历了多次改革。随着社会的快速发展和城市化进程的加快,人口流动性增加,居民异地购房需求日益增多,这对异地不动产登记提出了新的要求。

近些年来,国家陆续出台了一系列政策和措施,以推动异地不动产登记工作的开展。例如,2014年发布的《不动产登记暂行

条例》,为全国不动产登记统一制度奠定了法律基础。随后的2016年,国家层面建立了不动产登记信息管理基础平台,旨在实现全国范围内的信息共享和数据互通。这些措施有效促进了异地不动产登记的发展。

在实践中,部分地区已经开始探索和实施异地不动产登记业务<sup>[2]</sup>。北京市、上海市、深圳市等大城市率先试点,通过搭建信息平台、优化业务流程,为异地不动产登记提供便利。尽管取得了一定的成效,但在全国范围内,异地不动产登记的推广仍面临诸多挑战。

当前,异地不动产登记的现状表现为部分地区的初步探索与局部试点,整体推进仍处于起步阶段。信息系统的互联互通尚未完全实现,各地政策差异和管理体制的不一致也在一定程度上限制了异地不动产登记的全面铺开。技术支持、法律保障和跨地区协调等方面的问题亟待解决,以更好地满足日益增长的异地不动产登记需求。

### 1.2 异地不动产登记的社会意义和经济意义

异地不动产登记具有显著的社会意义和经济意义。在社会层面,异地不动产登记通过简化程序和减少不必要的中间环节,极大地方便了群众办理不动产登记事务,提升了公共服务的质量和效率。对于那些因工作或生活原因在不同城市间频繁迁徙的人群,异地不动产登记更显得尤为重要,满足了他们对高效、便捷服务的迫切需求。这一制度有助于推进政务公开和透明度建设,增强政府的公信力和服务意识,提升社会整体的信任度和满意度<sup>[3]</sup>。

在经济层面,异地不动产登记通过提高登记效率和减少时间成本,直接促进了不动产市场的流通性和活跃度,进而推动了房地产市场的健康发展。通过异地不动产登记,减少了因信息不对称和跨地区办理手续繁琐所带来的交易风险,提升了市场参与者的信心和交易意愿。这一制度有助于优化资源配置,推动区域经济的协调发展,减少区域发展不平衡现象,从而实现经济发展的可持续性。异地不动产登记的推广对于完善不动产登记体系和提升整体经济活力具有深远的影响。

### 1.3 异地不动产登记的影响和作用

异地不动产登记的影响和作用表现在提升行政效率、方便民众办理业务、减少重复建设和资源浪费、提高数据的准确性和一致性,以及推动城市间协同发展,促进市场统一管理和资源合理配置。这些作用有助于构建高效便捷的公共服务体系,增强社会公众的获得感和满意度。

## 2 异地不动产登记实施过程中的难点分析

### 2.1 信息共享不畅的问题

异地不动产登记在实施过程中面临的信息共享不畅问题,主要体现在多个方面。各地区不动产登记机构之间缺乏统一的信息平台,导致信息交换不及时、不准确。由于各地使用的信息系统和数据格式不统一,导致跨地区信息的共享与整合困难,严重影响了异地登记的效率。各地信息系统的独立性和封闭性,阻碍了数据的互联互通,使得申请人在异地办理登记手续时,往

往需要重复提交资料,增加了办事成本和时间。

信息共享机制不完善,影响了信息的真实性和可靠性。由于缺乏全国统一的信息共享平台,各地不动产登记部门在数据采集、存储和传输过程中存在较大的随意性和不规范性,信息的完整性和一致性难以保障。这不仅增加了登记的难度,还可能导致信息的错漏和误判,影响登记结果的准确性和公信力。

信息安全问题也是制约信息共享的重要因素。跨地区的信息共享涉及到大量的个人隐私和敏感信息,一旦发生数据泄露或被不法分子利用,后果将不堪设想。各地在推进信息共享时,对信息安全的重视程度不一,缺乏有效的安全保障措施,使得信息共享的推进更加困难。

信息共享不畅的问题在异地不动产登记实施过程中表现得尤为突出。解决这一问题,需要建立统一的信息平台,规范数据格式和标准,完善信息共享机制,并加强信息安全管理,以确保信息的准确、及时和安全共享,从而提升异地不动产登记的效率和服务水平。

### 2.2 跨地区协调的困难

在异地不动产登记的实施过程中,跨地区协调困难是一个显著的挑战。各地区之间的不动产登记系统往往存在独立运行的现象,缺乏统一的协调机制,导致数据共享和信息传递效率低下。不同地区的政策法规和执行标准不一致,增加了协调的复杂性<sup>[4]</sup>。例如,某地区的房产登记信息可能并不完全符合另一地区的管理要求,导致信息对接不畅,引发一系列问题。跨地区的部门之间缺乏有效的沟通和合作,信息孤岛现象严重阻碍了不动产登记的顺利进行<sup>[5]</sup>。地区间的技术水平和信息化建设程度存在差异,一些技术相对落后的地区在数据交互和系统对接方面存在技术瓶颈,进一步加剧了跨地区协调的难度。为了实现顺利的异地不动产登记,亟需建立全国性的协调机制和平台,加强各地区之间的沟通与合作,推动政策法规的统一和标准化,提升整体技术水平,以应对跨地区协调带来的挑战。

### 2.3 技术支持不足及法律法规滞后的问题

技术支持不足和法律法规滞后的问题严重制约了异地不动产登记的实施。一方面,不动产登记系统间的技术参数不统一,数据接口难以兼容,导致信息无法及时共享和更新。另一方面,现行法律法规未能全面覆盖异地登记业务的新需求,基层工作人员在具体操作中常面临无据可依的困境。各地区实行的法律规定存在差异,使得跨区域协调和操作标准化难度加大,进一步影响了异地不动产登记的效率和公平性。

## 3 异地不动产登记的实施对策与建议

### 3.1 优化信息平台的策略

优化信息平台的策略是提升异地不动产登记效率的关键。应建立全国统一的不动产信息共享平台,确保各地不动产登记机构能够实时获取和更新相关数据。这一平台需具备强大的数据处理能力和安全保障机制,以确保信息的准确性和安全性。

推进不动产登记信息标准化,制定统一的数据格式和交换标准,减少因数据格式不一致导致的沟通障碍。各地不动产登记

系统应按照统一标准进行升级和改造,确保数据在不同系统间的无缝对接和顺畅流通。

加强信息平台的技术支持,提升系统的智能化水平。利用大数据和人工智能技术,实现对不动产登记数据的智能分析和处理,提高数据处理的效率和准确性。信息平台应具备强大的搜索和查询功能,便于相关部门和公众快速查找所需信息。

进一步,建立信息共享的激励机制和监督机制,确保各地不动产登记机构积极参与信息共享和更新工作。通过定期评估和考核,激励各地提高信息录入和更新的积极性和及时性。

增强信息平台的用户体验,简化操作流程,提高系统的友好性和易用性。应提供多种查询和服务渠道,包括线上平台、移动应用等,方便公众和相关部门随时随地获取不动产登记信息。设立专业的客服团队,提供技术支持和咨询服务,帮助用户解决使用过程中遇到的问题。

通过上述策略,能够显著提升不动产信息共享和流通的效率,为异地不动产登记的顺利实施提供有力支撑。

### 3.2 强化技术支持的途径

强化技术支持是解决异地不动产登记实施难点的重要途径。针对当前技术支持不足的问题,应优先考虑构建一个全国统一的不动产登记信息平台。这个平台需具备高效的信息整合与共享功能,能够跨区域实现数据无缝连接和实时更新。推进区块链技术应用,以确保数据传输过程中信息的安全性和不可篡改性。应建立不动产登记信息系统的标准化接口协议,以实现不同系统之间的互联互通,并促进多部门数据资源的共享和利用,增强信息协同处理能力。

利用人工智能技术提升不动产登记的自动化水平,优化登记流程,提高审核效率和准确度。通过大数据分析与挖掘,提供智能决策支持,及时发现和纠正潜在问题。进一步加强技术培训,提高相关工作人员对新技术的掌握和应用能力,确保技术手段能够真正为业务服务。必须重视用户体验,开发智能化、不动产业务办理的便捷操作界面,提高用户满意度。技术支持的强化将为异地不动产登记的高效、可靠实施提供坚实保障。

### 3.3 完善法律法规与增强跨地区协调的建议

完善相关法律法规,加强异地不动产登记领域的立法,确保

各级政府统一政策,建立跨地区协调机制,促进各地信息互通和资源共享,提高政策协同效应,减少政策执行中的障碍,保障异地不动产登记顺利进行,提升行政效率和公共服务水平。

## 4 结束语

本文研究了异地不动产登记的难点,并提出解决办法。首先,异地不动产登记能提高行政效率,方便群众。其次,当前主要难点有信息共享不畅、跨地区协调困难、技术支持不足、法律法规滞后等。针对这些问题,本文提出了优化信息平台建设、强化技术支持、完善法律法规和加强跨地区协调的对策。这些对策可以确保信息高效共享、系统稳定安全、法规健全统一和政策标准一致,从而实现异地不动产登记的顺利进行。虽然本文提出了一些可行的解决办法,但由于数据获取的限制,结论可能有一定偏差。此外,技术和法律法规的更新速度也需要持续关注和研究。未来的研究可以在优化信息平台和技术支持的具体实现路径、探索有效的跨地区协调机制和跟踪法律法规动态变化等方向进一步展开。本文的研究为异地不动产登记的顺利实施提供了支持,有助于完善不动产登记制度,提升公共服务水平。希望本文的研究成果能引起更多学者和相关部门的关注,共同推动异地不动产登记工作的不断完善。

## [参考文献]

- [1]杨春祥,程相英,贺兆成.不动产撤销登记办理初探[J].中国房地产,2021,(10):47-49.
- [2]罗盛.不动产登记档案异地网上查询工作探讨[J].中国不动产,2022,(07):34-35.
- [3]陈耀东.不动产权利与不动产登记能力[J].中国不动产,2019,0(03):14-17.
- [4]李金龙.要规范办理不动产登记[J].公民与法治,2020,0(07):42-44.
- [5]苏本彦.改革不动产登记制度加强不动产登记管理[J].爱情婚姻家庭:下旬,2020,(01):0163-0164.

## 作者简介:

姜雪菲(1979--),女,汉族,云南省弥勒市人,大学本科,测绘高级工程师,研究方向:不动产登记、自然资源确权登记、不动产登记信息化建设与数据质量提升。