

BUDONGCHAN TONGYI DENGJI YANJIU YU SHIJIAN

不动产统一登记 研究与实践

——以徐州市为例

付丽莉 李 钢 尹鹏程 编著

中国矿业大学出版社
China University of Mining and Technology Press

不动产统一登记研究与实践

——以徐州市为例

付丽莉 李 钢 尹鹏程 编著

中国矿业大学出版社

内 容 提 要

全书共分为九章:第一章主要分析了开展不动产统一登记管理及技术方法研究的必要性;第二章至第四章从不动产统一登记内涵、不动产统一登记制度、不动产单元划分与管理、不动产物权体系构建方面系统研究了不动产统一登记管理的基本理论与方法;第五章至第七章对不动产登记平台、数据集成与汇交技术进行了研究;第八章对不动产统一登记平台构建进行了应用研究及实践;第九章对本书主要研究内容与成果进行总结与展望。

本书可作为土地资源管理专业学生的学习材料,也可供不动产登记行业的从业人员参考。

图书在版编目(CIP)数据

不动产统一登记研究与实践:以徐州市为例/付丽莉,李钢,尹鹏程编著.—徐州:中国矿业大学出版社,2018.4

ISBN 978-7-5646-3938-9

I. ①不… II. ①付… ②李… ③尹… III. ①不动产—产权登记—研究—徐州 IV. ①D927.533.324-53

中国版本图书馆CIP数据核字(2018)第068380号

书 名 不动产统一登记研究与实践——以徐州市为例

编 著 付丽莉 李 钢 尹鹏程

责任编辑 陈红梅

出版发行 中国矿业大学出版社有限责任公司
(江苏省徐州市解放南路 邮编 221008)

营销热线 (0516)83885307 83884995

出版服务 (0516)83885767 83884920

网 址 <http://www.cumtp.com> E-mail: cumtpvip@cumtp.com

印 刷 徐州市今日彩色印刷有限公司

开 本 787×960 1/16 印张 12 字数 222 千字

版次印次 2018年4月第1版 2018年4月第1次印刷

定 价 28.00 元

(图书出现印装质量问题,本社负责调换)



前言

我国不动产长期施行多部门分散登记和管理的模式与制度,导致不动产登记及管理存在诸多问题,具体表现为:不动产登记权利存在矛盾冲突,不动产登记效率偏低,不动产物权体系不完整,不动产登记数据多源异构难以互通共享,登记信息化建设水平参差不齐等多个方面。上述问题严重地制约了国家对不动产状况的全面掌握与有效管理。

在我国快速推进不动产统一登记的背景下,本书依据登记机构、登记簿册、登记依据和信息平台“四统一”的原则,探讨不动产统一登记的内涵,研究不动产单元划分及不动产物权体系构建,提出适合我国不动产登记现状的模式及流程,重点研究不动产登记多源异构数据整合及汇交技术,并基于上述研究成果,研发了不动产统一登记信息平台,在我国多个省、市、县得到成功应用,为我国不动产统一登记事业发展提供了重要技术支撑。

全书共分为九章:第一章主要分析了开展不动产统一登记管理及技术方法研究的必要性;第二章至第四章从不动产统一登记内涵、不动产统一登记制度、不动产单元划分与管理、不动产物权体系构建方面系统研究了不动产统一登记管理的基本理论与方法;第五章至第七章对不动产登记平台、数据集成与汇交技术进行了研究;第八章

对不动产统一登记平台构建进行了应用研究及实践；第九章对本研究主要研究内容与成果进行总结与展望。

本书以不动产统一登记理论方法探讨—关键技术研究—系统平台开发应用为技术路线图展开研究，主要研究内容包括：

(1) 从地理学、土地资源管理等学科角度，研究了不动产、不动产统一登记的内涵，归纳总结了不动产登记机构管辖权，分析了不动产登记簿的内容及其特征，探讨了不动产统一登记管理理论及技术体系，为不动产统一登记关键技术的研究提供了理论基础。

(2) 研究了面向不动产统一登记的不动产单元构建方法，建立了土地登记单元、房地登记单元、地林登记单元、构筑物及海域登记单元和其他共五类登记单元，并分析了其与传统不动产单元之间的逻辑关系；面向房地登记单元，分析了其空间特性和划分依据，突破房地登记空间、属性数据一体化管理以及房地登记单元不易于分割、合并的技术难题，创新提出基于拓扑关系的房地登记单元二维表达模型，为房地一体登记提供了技术支撑。

(3) 针对我国当前缺少系统的、全面的不动产权结构、管理、登记等法律法规的现状，通过梳理不动产权相关法律法规，构建了内容全面、类型细致、结构合理的基于不动产单元的不动产权、权利体系；并以此为基础，对不动产统一登记流程进行了梳理和再造，为统一不动产登记依据提供了理论支撑。

(4) 基于关键技术的研究，构建了不动产登记信息平台业务、流程模型，提出不动产统一登记工作的串联审核、并联审核、统一审核三种模式，研发出不动产统一登记信息平台。

(5) 针对不动产登记数据多源异构的特点，提出基于本体的不动产登记数据整合方法，首先研究不动产领域本体的形式化表示、本体构建方法和本体映射方法，从而构建由本体构建、数据预处理、本体映射和数据整合四个过程组成的不动产登记数据整合流程，面向房地登记数据整合，重点研究基于任务协同的房地登记数据整合方法；并以徐州市新城区房地登记数据整合为例，对该方法进行了检验。结果表明，该方法能高效、准确地完成房地登记数据整合，为不动产统一登记的顺利开展提供数据基础。

(6) 面向不动产登记数据需要按照国家—省—市—县四级不动产登记机构在纵向上汇交共享的目标，设计了不动产登记数据四级

汇交框架,研究了不动产登记存量数据、实时数据的汇交技术方法和流程,研发了不动产登记数据汇交系统,在全国率先实现了徐州新城区不动产登记数据向国家不动产登记平台的规范化汇交,为我国不动产登记数据汇交标准、内容的制定做出了有益探索。

(7) 该平台在徐州市得到成功应用,颁发了全国第一本不动产权证书,为推动我国不动产登记事业的发展做出了重要贡献。

当前,我国正在全面推进不动产统一登记工作,开展不动产登记单元划分方法、不动产登记资料整合集成技术、多级不动产统一登记平台等关键技术研究,为转变政府管理职能,推进不动产统一登记的顺利实施提供全面的技术支撑,具有重要的意义。

本书内容简明扼要、通俗易懂,全面阐述了不动产登记工作的全过程,为当前形势下的不动产登记工作提供了完善的材料。

本书难免存在不当之处,恳请广大读者批评指正。

作 者

2018年4月

目 录

1 绪论	1
1.1 研究背景与研究意义	1
1.2 国内外研究现状	3
1.3 研究目标与内容	8
1.4 采用的方法与技术路线	9
2 不动产统一登记内涵探讨	11
2.1 不动产与不动产登记	11
2.2 不动产统一登记制度及技术体系	17
2.3 不动产登记机构设立与管辖权	28
2.4 不动产登记簿的内容与特征	32
2.5 本章小结	35
3 不动产单元构建及房地登记单元模型研究	36
3.1 不动产单元概念与构建	36
3.2 房地登记单元的空间特性	41
3.3 基于空间认知的房地登记单元的划分方法	42
3.4 房地登记单元模型构建	45
3.5 本章小结	48

4	不动产物权体系构建与登记流程再造	50
4.1	物权的类型体系	50
4.2	分散登记时期不动产物权体系构成	52
4.3	基于不动产单元的不动产物权体系构建	60
4.4	基于不动产登记单元的不动产权利体系构建	67
4.5	依申请不动产登记一般程序分析	70
4.6	不动产登记流程再造	77
4.7	本章小结	82
5	不动产统一登记信息平台构建	83
5.1	不动产统一登记平台建设目标与需求分析	83
5.2	不动产统一登记平台框架设计	87
5.3	不动产统一登记平台模型构建	94
5.4	不动产统一登记平台功能设计与开发	95
5.5	本章小结	99
6	不动产登记数据整合技术研究	100
6.1	不动产登记数据分类及其特征	100
6.2	基于本体的不动产登记数据整合方法与模式	102
6.3	不动产登记领域本体构建	106
6.4	房产和土地登记数据整合技术	113
6.5	本章小结	123
7	不动产登记数据共享框架设计与技术开发	124
7.1	不动产登记数据汇交的内容	124
7.2	不动产登记数据汇交的框架设计	128
7.3	不动产登记数据汇交技术开发	131
7.4	本章小结	137
8	不动产统一登记平台应用实践	138
8.1	徐州市不动产登记概述	138
8.2	徐州市不动产统一登记模式	141
8.3	徐州市不动产登记平台应用实践	145
8.4	房产和土地登记数据整合实践	148

目 录

8.5 应用效果	165
8.6 本章小结	166
9 结论与展望	167
9.1 工作与总结	167
9.2 本书的创新点	169
9.3 研究展望	170
参考文献	172



1 绪 论

1.1 研究背景与研究意义

1.1.1 研究背景

不动产是人类社会的主要资产,不动产登记事关社会基本经济秩序^[1]。鉴于历史原因,我国长期施行不动产分散登记模式^[2,3],即由农业、林业、海洋、住建、国土等部门分别对草原、林地、海域、房屋、土地等不动产权进行登记,此期间负责不动产登记的机构或部门多达十多类。由于各部门的登记范围、方法和技术标准等不一致,不动产权可能发生重复登记或者错漏登记,甚至相互矛盾,不利于保障不动产交易安全,容易引发金融风险,严重地影响了政府的公信力。此外,由于分散登记,涉及办理不动产登记的各个部门均需配备专门的人员、机构、场所、设施设备以及建立各自的信息系统等,由此导致政府管理成本增加,行政效率降低,国家难以全面掌握不动产状况,登记服务难以满足社会公众需求等^[4]。

当前在经济快速发展、社会转型升级的背景下,不动产登记所产生的矛盾日益彰显。国外很多经济发达、制度完善的国家均已建立不动产统一登记制度^[5]。为了保障国家基本经济制度,维护社会主义市场经济秩序,有效地保护公众权益,保障登记交易安全,提高政府服务效率,彻底解决分散登记导致的问题,2007年《中华人民共和国物权法》(以下简称《物权法》)颁布实施,规定了我国实施不动产统一登记制度,但此后我国不动产统一登记工作实施推进缓慢。直至2013年11月,国务院召开常务会议决定,整合不动产登记职责、建立不动产统一登记制度,不动产统一登记工作才正式开始启动。2015年3月1日《不动产登记暂行条例》(以下简称《条例》)实施,标志着我国不动产统一登记工作正式落地施行。

尽管不动产统一登记开始实施,但由于长期不动产分散登记格局导致不动产登记管理存在诸多问题,已经严重地制约了国家对不动产状况的全面掌握与有效管理。因此,不动产统一登记的顺利实施,不仅需要不动产统一登记

的制度保障,更需要研究不动产统一登记管理基本理论及不动产统一登记信息化相关的关键技术,为全面实施不动产统一登记奠定理论基础和提供技术支撑。

1.1.2 研究意义

当前,我国正在全面推进不动产统一登记工作,不动产分散登记模式将全面转向不动产统一登记模式,需要建立和完善不动产统一登记制度、不动产统一登记立法,构建不动产统一登记管理与查询信息化技术体系,为不动产统一登记工作顺利实施提供理论依据和技术支撑。不动产统一登记通过规范登记行为、明确登记程序、界定查询权限,整合土地、房屋、林地、草原、海域等登记职责,实现不动产登记机构、登记簿册、登记依据和信息平台“四统一”,对保护不动产权利人合法财产权、提高政府治理效率和水平,尤其是方便企业、方便群众等方面具有重要的意义。

(1) 明确不动产、不动产登记的内涵,建立规范化的不动产统一登记模式与流程,有利于规范不动产登记管理工作,提高政府的工作效率,便民利民。

分散登记时期,登记部门多,登记模式及登记流程不统一,增加了公民和社会组织负担,影响政府行政效率和公信力。不动产统一登记将房屋登记、林地登记、草原登记、土地登记以及海域登记的职责整合到国土资源部门内,通过构建合理的登记模式与流程,可以减少办证环节和政府行政成本,减轻当事人负担,方便社会公众,提高办事效率,提高政府的公信力。

(2) 研究不动产物权体系及完善不动产统一登记制度建设,有利于更好地保护不动产权利人合法财产权,保障不动产交易安全,维护正常的市场交易秩序。

分散登记导致不动产权利相互交叉、重叠,不动产信息无法互通共享,不利于不动产交易安全,不利于权利人保护自己的合法权益。随着我国经济、法制建设的逐步完善,人民群众对保护不动产产权的意识和要求不断提高,需要进一步明晰不动产物权体系,完善不动产统一登记制度,整合分散登记时期的登记信息,构建完整的不动产权利信息,保护人民群众的合法权益。

(3) 研究不动产登记管理信息化技术是当前政府技术创新的重点与转变管理方式的重要途径。

不动产统一登记的实施,亟须在整合不同登记机构和职责的同时,开展不动产登记单元划分方法、不动产登记资料整合集成技术、多级不动产统一登记平台等关键技术研究,通过整合各部门的数据资料和技术资源,构建全新的不动产统一登记技术体系,通过解决和突破制约不动产统一登记实施的关键瓶颈技术,为转变政府管理职能,推进不动产统一登记的顺利实施提供全面的技术支撑。

1.2 国内外研究现状

关于不动产登记管理以及信息技术的发展与应用问题,国内外众多学者从多个角度给予了高度的关注和重视,对不动产登记的内涵、理论与方法,不动产登记信息化建设与应用等相关问题进行了相关研究和探讨。下面主要从不动产登记内涵及模式研究、不动产统一登记物权体系构建、不动产统一登记数据整合技术、不动产统一登记平台开发等几个方面来梳理相关的研究进展和现状。

1.2.1 不动产统一登记制度研究进展

长期以来,由于我国的不同类型的不动产登记施行多头管理、多登记部门分级进行登记的模式,虽然《物权法》、《条例》颁布实施,但是实行不动产统一登记制度依然面临着诸多问题。为确保不动产登记成果的真实性、准确性和完整性,学者们仍需不断丰富完善不动产统一登记理论及管理方法研究。

1) 不动产统一登记制度研究

明晰不动产的概念和不动产统一登记内涵是开展不动产统一登记制度研究的起点。关于不动产内涵的研究,学者们主要是从法学角度定义了不动产的概念及分析了不动产的特征,大陆法系国家或英美法系国家均采用排除法定义了不动产的概念^[5],如李晓云针对排除法定义不动产概念的思路,提出了单就不动产进行了概念梳理。不动产统一登记的内涵研究主要围绕不动产登记机构、不动产登记簿、不动产登记依据、不动产登记信息平台四方面如何统一,实现不动产物权取得、丧失、变动等行为进行登记与公示,学界存在不同的看法。有学者认为,不动产统一登记是一种事实,经权利人申请,由国家不动产统一登记部门将有关申请人的不动产物权的事项记载于统一的不动产登记簿的事实;也有学者认为,不动产统一登记是一种行为,不动产登记为国家依照统一法定程序,将所辖境内不动产之标示及权利关系,登载于国家所统一设置的登记簿之上,用以加强政府的管理,并保障人民权利的行为。

关于不动产统一登记制度的建立研究,主要包括不动产统一登记依据的建立、不动产统一登记机构的整合、不动产统一登记程序的规范、不动产登记簿册的统一等方面。不动产统一登记依据主要是指不动产登记法,关于不动产统一登记立法问题,主要包括不动产登记法的定位^[7-9]、类型、主要内容^[9,10]以及立法步骤等方面,程啸^[8]从合法原则、申请原则、同意原则、在先原则以及房地一致原则五个方面论述了我国不动产登记法设立的基本原则,江玉桥^[7]等从立法完善的角度,不动产统一登记立法过程中的公法与私法的衔接、立法的协调性等方面

提出一些意见与建议,艾茜^[9]对我国不动产物权变动所采用的登记要件主义的立法模式的利弊进行了分析,并建议采用登记对抗主义立法模式可克服上述弊端。不动产统一登记机构设置问题研究,包括登记机构与不动产管理之间的脱离^[11,12]、登记结构的职责,特别是不动产登记机构设置的模式——行政机关论^[13-16]及土地管理机关论^[17-20]、司法机关论^[21,22]、公证机关论^[23]以及推进登记机构改革的策略^[19];不动产登记簿设置问题,包括不动产登记簿的内涵与作用、登记簿的统一、登记簿记载的内容与登记簿的编成,以及登记簿提供查询等^[24-26]。

2) 不动产统一登记物权体系构建研究

不动产物权体系是不动产统一登记的重要基础和参考标准,构建不动产物权体系,对物权制度的完善尤为重要。进行不动产统一登记,首先应构建不动产物权体系,从而确认不动产登记的范围和类型。研究物权体系的多为法学界学者,研究内容主要包括农村土地物权、用益物权、担保物权、林地物权、海域物权等相关物权体系的构建。上述研究主要从物权制度角度进行研究,研究内容有的是针对整个物权体系,有的是针对某特定的物权体系,缺少对不动产物权体系系统且全面的研究和体系构建。

综上所述,我国从国家层面对不动产登记管理工作做了顶层设计,从登记机构整合、登记簿、登记流程、登记制度、登记平台等方面对不动产管理做出了明确的规定。然而,由于我国首次全面实行不动产统一登记制度,虽然许多学者、管理者已在上述领域做出大量研究及实践工作,但在实际工作过程中依然存在很多不足。为此,本书主要从以下几个方面做出进一步研究:对不动产、不动产统一登记内涵的界定从实施不动产统一登记信息化需求出发,从地理学角度进一步研究不动产统一登记的内涵,以便实现系统平台数据模型的建立及信息的获取与管理;研究不动产单元划分方法与管理,从而构建基于不动产单元的完整细致的不动产物权体系,针对个性化不动产登记程序需求,研究适合实际情况的不动产登记流程再造技术方法。

1.2.2 不动产登记数据整合技术研究进展

不动产统一登记数据整合已成为不动产统一登记工作顺利开展需要首先解决的问题。不动产登记数据整合应具有以下三个方面的特征:数据的完整性、可获取性和有效管理。数据的完整性是指通过在集成数据之间建立约束关系,保证集成数据的参照完整性、实体完整性和其他自定义完整性^[27];数据的可获取性是指实现数据共享的政策和技术手段;数据的有效管理是指长期保护数据,并使得数据发挥持续价值的管理工作。

不同行业关于多源空间数据整合主要基于数据格式转换模式、数据互操作

模式和直接数据访问模式三种模式^[28-30]。OGC把地理信息(数据)集成与互操作分为数据层、语法层和语义层。数据层和语法层异构是表面层次的异构,语义层异构是空间数据最复杂、最本质和更高层次的异构。上述三种多源空间数据整合方法是面向技术层的互操作,能够解决如何获得地理数据和访问其他系统功能的问题,但无法解决所得到的地理数据代表的含义、所调用的操作代表的功能等问题。空间数据只有赋予了人的解释或理解,语义才有意义,真正的信息集成和互操作不仅是数据整合和互操作,更应该是语义上的集成和互操作。目前,GIS已经从传统的技术驱动转向应用驱动,数据整合必须同时集成数据的语义,才能满足用户应用的需要。基于语义层的数据整合是面向应用的数据整合,也是GIS中最高层次的信息集成和互操作。

“本体”由哲学领域提出,本体论在西方哲学史上占据统治地位长达2 000多年之久,近年来已经广泛地应用到其他学科之中,如生物科学、信息科学领域等。随着本体方法论向地理信息科学领域的引入,构建地理本体并以此作为工具实现空间数据的集成,已成为国内外学者研究的热点。

美国桑福德大学的知识系统实验室学者 Thomas R. Gruber 最早提出信息领域本体的定义,即本体是概念化的明确规范说明,后来他又提出了一套本体设计标准,并被广泛地作为本体设计应遵守的原则,该原则包含五方面内容^[31]。清晰性(clarity):一个本体应该有效地表达所定义词汇的特定含义。一致性(coherence):一个本体应该协调一致。可扩展性(extendibility):一个本体应该能够预期共享词汇的运用。最小编码偏差(minimal encoding bias):概念体系应该在知识层次上进行定义,而不需要依赖特定的符号层次的编码。最少的本体承诺(minimal ontological commitment):一个本体应该保持最少且足够的本体承诺以支持所需的知识分享行动。Egenhofer 和 Mark 在对常识地理学研究中将本体论作为一种方法引入地理信息科学,其研究旨在为建立智能化和大众化的地理信息系统提供基础,地理本体被列为常识地理学的47个研究问题之首。1999年,Egenhofer主持的“地理空间信息的集成研究”项目中,集中研究地理空间数据库的语义互操作^[32],2000年,Egenhofer和Frederico Fonseca首先提出了本体驱动的地理信息系统(Ontology Driven Geographic Information Systems, ODGIS)的概念,1999年,Mark和Smhit主持科研项目“地理类别:本体论调查”,该项目研究的主题是一般性常识地理学。Fonseca于2001年完成了一篇题为“本体论驱动的地理信息系统”的博士论文,提出了一种基于本体的地理信息集成框架^[33],该框架为多本体结构,地理本体使用等级和角色来表达,可以实现基于地理信息内涵的高集成度的地理信息集成。

国际上基于本体的研究得到了蓬勃发展,国内虽起步较晚,也有越来越多

的学者对本体进行关注和研究,研究方向主要集中在本体的概念、语义,地理本体的构建,地理本体表达机制,基于地理本体的数据共享等方面。王恩雁^[34]采用本体建模方法构建应急信息流的本体模型,开发了基于本体语义信息的融合算法,研究了基于多源、异构的灾害应急信息的融合方法。张上^[35]从本体及地理本体的相关理论入手,系统地研究了地理本体对象之间的空间位置关系、拓扑关系,构建了地理空间位置服务领域的本体,解决不同系统及程序间的通信和互操作、整合多源异构数据等问题。萧毅鸿^[36]提出了一种基于本体的复杂决策任务形式化方法,分析了使用决策支持系统进行复杂决策任务求解的一般过程,选择本体作为复杂决策任务的形式化方法,给出了包括领域知识本体、决策模型本体和决策任务本体的决策求解相关本体构建方法,并分析了各种本体之间的层级关系和作用机理。生佳根^[37]提出一个基于本体的知识获取、管理和应用架构 OKAMA,基于本体的知识管理和基于语义的查询及知识挖掘为主要实现技术,实现了面向 Web 的半自动知识获取算法、文本自动结构化处理算法。

综上所述,当前基于本体的空间数据语义级集成研究已经取得了一定的进展,但是关于不动产登记多源异构数据语义级集成技术的研究却鲜有报道。为此,我们需要面向不动产统一登记所涉及的多行业数据,研究不动产登记领域本体和本体映射的构建方法,最终实现不动产统一登记数据的有效集成。

1.2.3 不动产登记信息管理平台建设研究进展

建立全国统一的不动产登记信息管理基础平台,实现不动产审批、交易和登记信息在有关部门间依法依规互通共享,是不动产统一登记工作的重中之重。随着现代测绘技术、计算机科学技术的发展,运用以“3S”为代表的现代测绘技术进行信息采集、定位和数据分析技术,改变了传统的信息采集、存储、更新和管理模式,为不动产登记信息管理基础平台建设奠定了技术基础。不动产登记信息管理基础平台覆盖全国,主要面向各级不动产登记机构、不动产审批和交易主管部门、其他相关部门、社会公众四类服务对象,提供登记业务支撑、信息实时互通共享、信息共享交换、信息依法查询服务(图 1-1)。

在不动产未实行统一登记制度之前,国土资源部、住房和城乡建设部、农业部、林业局、海洋局分别建立了其所管辖的不动产登记工作,分别负责土地、房屋、草原、林地、海域等不动产的登记工作,如国土部门建立了地籍管理信息系统,住房和城乡建设部门建立了房产管理信息系统等,各主管部门信息化建设相对较完备,积累了大量的信息化建设经验。

2015 年 8 月,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通知》(以下简称《通知》),《不动产登记数据库标准(试行)》、《不动产登记

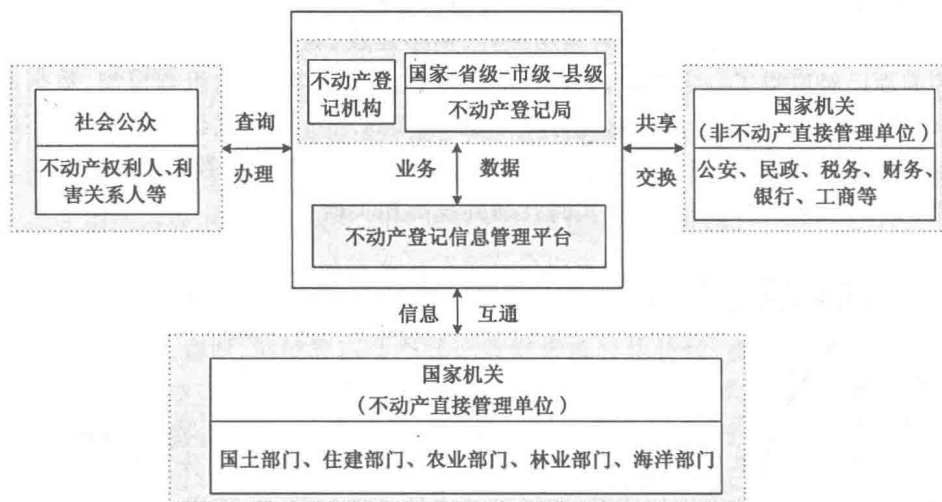


图 1-1 不动产登记信息管理基础平台服务对象与服务内容

数据整合建库技术规范(试行)》与《不动产登记信息管理基础平台建设总体方案》(以下简称《总体方案》)同步印发。《通知》要求,要充分运用云计算技术,把信息平台搭建在国土资源部统一建设的“国土资源云”上。各地应紧紧围绕《条例》关于信息平台建设的要求,依据《总体方案》,对各级各类不动产登记数据、信息平台、软件系统及网络资源进行整合集成,确保国家、省、市、县四级登记信息实时共享,实现与相关部门审批、交易信息实时互通共享,加强与公安、民政、财政、税务等部门间不动产登记有关信息的互通共享,提供不动产登记资料的依法查询。

国外很多国家已经建立了不动产登记信息平台^[38-40],应用已经相对成熟。由于我国不动产登记信息管理平台建设才刚起步,目前还未形成覆盖全国四级互联互通的不动产统一登记信息管理平台。国内学者主要从平台架构设计^[41-44]、数据整合^[45-47]、数据安全等方面开展了相关研究。在平台架构构建方面,何建斌^[41]研究了不动产统一登记的演化途径和实现方式,分析了统一登记平台建设的前提条件,描述了功能需求;张敬波等^[42]提出了基于云技术的平台技术构架、多网络连接、多种应用模式的建设思路及信息平台建设分两步走的实施策略;在数据整合建立不动产数据库方面,王履华等^[45]提出了以地籍数据为基础和宗地统一编码为索引进行不动产数据整合技术;王懿男、白玉^[46]梳理了不动产登记主要数据内容,并讨论了建立不动产登记信息管理基础平台数据库的工作流程。

综上所述,我国在实施各级不动产登记信息平台建设工作中,尚处在边建边用、逐步摸索阶段;在信息平台顶层设计、网络建设、数据库整合、系统集成部署等方面已经取得了一定进展,但在不动产统一登记业务模型、流程模型、数据共享架构、完整功能设计等方面还存在不足,需要进一步研究优化平台架构,实施系统改造开发,建立与同级不动产审批、交易部门之间的共享数据内容和共享方式,实现同级部门间登记信息实时互通共享等相关研究工作。

1.3 研究目标与内容

1.3.1 研究目标

在我国全面推进不动产统一登记制度的背景下,依据登记机构、登记簿册、登记依据和信息平台“四统一”的原则,研究不动产登记单元划分方法,构建基于不动产单元的不动产物权体系,探讨不动产统一登记模式、流程,重点研究基于本体的不动产登记多源异构数据整合技术和不动产登记数据多级汇交技术,研发不动产统一登记信息平台,实现不动产统一登记全流程优化审批、全区域便民服务、全业务网上办理、全节点效能监管的“四全”服务模式,为构建适合我国国情的不动产统一登记技术体系提供技术支撑。

1.3.2 研究内容

本书围绕不动产统一登记管理相关理论,从不动产统一登记关键技术与信息平台构建两个方面展开研究,如图 1-2 所示。

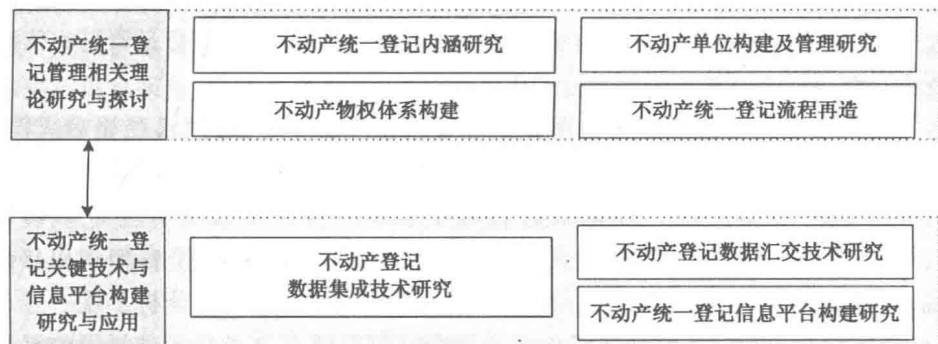


图 1-2 主要研究内容及框架

各部分主要研究内容如下:

1) 不动产统一登记管理相关理论探讨

针对我国不动产长期采用分散登记模式,带来不动产登记机构、登记簿册、