

◆ 不动产登记信息系统系列丛书

不动产登记 信息系统设计与实践

BUDONGCHAN DENGJI
XINXI XITONG SHEJI YU SHIJIAN

主 编 贺安生 吴信才

副主编 万 波 吴 亮 邹丰奕



中国地质大学出版社
ZHONGGUO DIZHI DAXUE CHUBANSHE

 不动产登记信息系统系列丛书

不动产登记信息系统设计与实践

BUDONGCHAN DENGJI XINXI XITONG SHEJI YU SHIJIAN

主 编：贺安生 吴信才

副主编：万 波 吴 亮 邹丰奕

内 容 提 要

为了深刻认识和准确把握《不动产登记暂行条例》(以下简称《条例》)有关规定,切实执行和推进不动产登记,掌握不动产登记信息系统设计和操作技术,本书从不动产登记的立法背景、国内外不动产登记现状、平台框架、系统架构、总体设计、操作流程、典型案例等方面进行了综合分析解读,力求实现理论性和实践性的统一,做到既通俗易懂,又便于指导实践。

全书理论与实践相结合,循序渐进地讲述了不动产登记信息系统的设计思路,通过功能实例介绍不动产信息系统的功能与应用。本书内容翔实、条理清晰,是政府和企业相关工作人员、大众读者了解不动产登记流程和软件系统的工具书,也可作为 GIS 相关专业本科生、硕士生的参考书,以及 GIS 研究开发人员和程序员的业务指南。

图书在版编目(CIP)数据

不动产登记信息系统设计与实践/贺安生,吴信才主编. —武汉:中国地质大学出版社,2016.10
(不动产登记信息系统系列丛书)

ISBN 978-7-5625-3898-1

I. ①不…

II. ①贺… ②吴…

III. ①不动产-产权登记-信息系统-研究-中国

IV. ①D923.2-39

中国版本图书馆 CIP 数据核字(2016)第 221363 号

不动产登记信息系统设计与实践

贺安生 吴信才 主编

责任编辑:胡珞兰

选题策划:张瑞生

责任校对:代 莹

出版发行:中国地质大学出版社(武汉市洪山区鲁磨路 388 号)

邮政编码:430074

电 话:(027)67883511

传 真:67883580

E-mail:cbb@cug.edu.cn

经 销:全国新华书店

<http://www.cugp.cug.edu.cn>

开本:787 毫米×1092 毫米 1/16

字数:230 千字

印张:9

版次:2016 年 10 月第 1 版

印次:2016 年 10 月第 1 次印刷

印刷:武汉市籍缘印刷厂

印数:1—2100 册

ISBN 978-7-5625-3898-1

定价:38.00 元

如有印装质量问题请与印刷厂联系调换

前言

2013年11月20日国务院常务会议决定开展不动产统一登记,整合不动产登记职责,建立不动产统一登记制度。会议决定由国土资源部负责指导监督全国土地、房屋、草原、林地、海域等不动产统一登记职责,基本做到登记机构、登记簿册、登记依据和信息平台“四统一”。2014年11月24日,国务院李克强总理签署第656号国务院令,确定《不动产登记暂行条例》自2015年3月1日起施行。

不动产信息系统是落实不动产统一登记制度的基础和保障,中地数码集团秉承开拓创新的企业精神,与时俱进、研究探索,于2014年5月推出首款真正意义的云GIS软件——MapGIS 10,提供多层次的二、三维一体化应用服务及行业应用解决方案。MapGIS不动产登记管理系统是在MapGIS云平台的基础上,提供云环境下不动产数据库管理、查询统计、成果发布、业务办理与监管、档案管理、公示等一体化业务功能的综合管理系统。该系统融合国土、房产、林业、农业、海洋五大行业多年信息化建设成果,精心打造而成,功能强大,在全国率先覆盖了省、市、县三级的不动产系统建设。

本书内容丰富、体系完整,共分为7章。第1章是不动产登记概述,充分调研当前国内外不动产登记现状,以及国内不动产登记面临的各种问题,详细阐述了不动产概念、特性和发展趋势;第2章阐述了不动产与国土资源“一张图”之间的关系,以及不动产系统在当前国土政务应用各类系统中如何兼容与发展;第3章阐述了不动产登记信息管理平台的架构和设计,主要从平台架构、关键技术等方面进行逐一描述;第4章阐述了数据库设计要求与思路,以及业务数据整合类型、数据整合入库步骤等;第5章阐述了数据库管理系统、信息发布系统、三级联动监管系统等8个系统的设计思路与方案;第6章阐述了不动产登记管理应用中的流程设计思路,列举了不动产登记业务流程;第7章收录了湖南、湖北两省不动产登记系统典型案例。本书基于业务角度,注重实用性,在内容与结构上均作了精心设计和安排。各章节内容呈阶梯式,步步提升,更易于读者学习和掌握。

参与本书编写的人员还有:潘异宇、郭利华、付建会、王宪彬、刘永、陈波、郭明强、罗娟、余国宏等,这些同志长期从事不动产信息系统、GIS软件研究与应用开发,具有丰富的实践经验,使本书融入了科研集体在近年取得的科研成果。同时感谢湖南省国土资源厅提供了可靠、实用的素材,使得本书在实践上具有较强的指导作用。由于时间仓促,书中难免存在错误与不当之处,欢迎广大读者及专家同行批评指正,以利改进。

作者

2016年7月

目 录

1 不动产登记概论	(1)
1.1 不动产的概念演化	(1)
1.2 不动产特征与特性	(1)
1.2.1 不动产释义	(1)
1.2.2 不动产的自然特性	(2)
1.2.3 不动产的社会经济特性	(2)
1.3 不动产登记作用与意义	(2)
1.4 不动产登记发展现状	(3)
1.4.1 国外不动产登记现状	(3)
1.4.2 国内不动产登记现状	(6)
1.5 不动产相关因素分析	(8)
1.5.1 登记业务分析	(8)
1.5.2 现存数据分析	(10)
1.5.3 信息化现状分析	(11)
1.6 不动产登记发展趋势	(12)
1.6.1 政府部署与规划	(12)
1.6.2 政策推进与执行	(12)
2 不动产与国土资源“一张图”	(14)
2.1 概 述	(14)
2.2 与电子政务系统集成	(14)
2.2.1 系统框架的统一	(14)
2.2.2 发证业务功能的融合	(17)
2.2.3 属性数据的直接调阅	(17)
2.3 与国土资源“一张图”的集成	(19)
2.3.1 核心数据库的无缝集成	(19)
2.3.2 业务数据的实时交换	(19)
2.3.3 系统架构与功能的融合	(19)
2.3.4 技术实现方式	(20)
2.4 与综合监管平台的集成	(21)
2.4.1 面向服务的架构(SOA)技术	(22)
2.4.2 Web Service 服务技术	(22)
2.4.3 OGC 服务技术规范	(22)
2.4.4 数据与功能服务集成	(22)
3 不动产登记信息管理平台框架	(23)

3.1	平台架构	(23)
3.1.1	基础设施层(IaaS)	(23)
3.1.2	数据资源层(DaaS)	(23)
3.1.3	平台层(PaaS)	(24)
3.1.4	应用层(SaaS)	(24)
3.1.5	标准规范体系	(25)
3.1.6	安全保障体系	(25)
3.2	服务对象	(25)
3.2.1	不动产登记局的内部办公人员	(25)
3.2.2	各登记主管部门	(25)
3.2.3	与不动产登记相关的其他部门	(26)
3.2.4	社会公众	(26)
3.3	应用部署模式	(27)
3.3.1	硬件部署	(27)
3.3.2	硬件部署要求	(27)
3.3.3	省市硬件部署	(28)
3.4	系统关键技术	(29)
3.4.1	多源异构时空数据无缝衔接技术	(29)
3.4.2	开放式多终端业务集成技术	(29)
3.4.3	全业务流程一体化管理技术	(30)
3.4.4	多级云授权机制及业务流程定制服务技术	(31)
3.4.5	二三维一体化及三维建模技术	(32)
4	不动产登记数据整合入库	(33)
4.1	数据库内容与规范编制	(33)
4.2	不动产登记要素分类与编码	(33)
4.3	不动产登记代码与描述	(34)
4.4	空间要素分层	(36)
4.5	业务数据整合	(37)
4.5.1	基础图层整合	(37)
4.5.2	宗地统一编码	(37)
4.5.3	地籍数据整合	(38)
4.5.4	房产数据整合	(40)
4.5.5	林业数据整合	(43)
4.5.6	外业勘察补录	(45)
4.6	数据整合入库	(45)
4.6.1	数据提取与资料搜集	(46)
4.6.2	规范化梳理	(49)
4.6.3	数据整理	(50)
4.6.4	信息落宗	(52)

4.6.5	质量检查与入库·····	(52)
5	不动产登记信息管理系统设计·····	(53)
5.1	不动产登记数据库管理系统·····	(53)
5.1.1	系统总体设计·····	(53)
5.1.2	系统功能设计·····	(53)
5.1.3	与其他系统的接口设计·····	(57)
5.2	不动产登记信息发布系统·····	(57)
5.2.1	系统总体设计·····	(57)
5.2.2	系统功能设计·····	(57)
5.2.3	与其他系统的接口设计·····	(64)
5.3	不动产登记业务管理系统·····	(64)
5.3.1	系统总体设计·····	(64)
5.3.2	系统功能设计·····	(65)
5.3.3	与其他系统的接口设计·····	(75)
5.4	不动产登记三级联动监管系统·····	(75)
5.4.1	三级联动技术路线·····	(76)
5.4.2	功能设计·····	(76)
5.5	不动产登记档案管理系统·····	(80)
5.5.1	系统总体设计·····	(80)
5.5.2	档案数字化建库功能设计·····	(81)
5.5.3	不动产登记档案管理系统功能设计·····	(83)
5.5.4	与其他系统的接口设计·····	(86)
5.6	不动产登记公示查询系统·····	(87)
5.6.1	系统总体设计·····	(87)
5.6.2	系统功能设计·····	(87)
5.6.3	与其他系统的接口设计·····	(88)
5.7	不动产登记信息协同系统·····	(89)
5.8	不动产登记共享服务系统·····	(90)
5.8.1	目录管理·····	(90)
5.8.2	智能定制·····	(90)
5.8.3	服务资源·····	(91)
6	不动产登记信息系统流程设计·····	(93)
6.1	不动产流程设计原则·····	(93)
6.2	不动产登记业务分析·····	(94)
6.2.1	不动产登记查询·····	(94)
6.2.2	不动产首次登记·····	(94)
6.2.3	不动产转移登记·····	(94)
6.2.4	不动产变更登记·····	(95)
6.2.5	不动产更正登记·····	(96)

6.2.6	不动产预告登记	(97)
6.2.7	预告登记合并办理	(97)
6.2.8	不动产异议登记	(98)
6.2.9	不动产抵押登记	(98)
6.2.10	抵押转移登记	(99)
6.2.11	抵押变更登记	(100)
6.2.12	抵押更正登记	(100)
6.2.13	在建建筑物抵押登记	(100)
6.2.14	不动产查封登记	(102)
6.2.15	不动产注销登记	(103)
6.2.16	抵押转移合并办理	(104)
6.2.17	联合抵押	(104)
6.2.18	不动产变更	(105)
6.3	不动产首次登记流程示例	(107)
6.3.1	收件	(108)
6.3.2	初审	(110)
6.3.3	复审	(111)
6.3.4	核定	(112)
6.3.5	记载登记簿	(113)
6.3.6	缴费	(114)
6.3.7	缮证	(115)
6.3.8	归档	(117)
7	不动产登记信息系统应用案例	(118)
7.1	湖南省典型应用案例	(118)
7.1.1	总体思路	(118)
7.1.2	统筹规划,统一开发	(120)
7.1.3	统一部署,全面应用	(121)
7.2	湖北省枝江市应用案例	(123)
7.2.1	信息化现状	(123)
7.2.2	不动产登记信息管理系统	(124)
7.2.3	登记发证	(125)
7.3	不动产登记系统应用中的难点	(127)
7.3.1	建立一体化部署,打破信息孤岛	(127)
7.3.2	创新工作方式,应对数据整合	(127)
7.3.3	完善解决方案,降低技术门槛	(128)
	参考文献	(129)
	附录1 术语和缩略词	(130)
	附录2 不动产统一登记工作问答	(132)
	附录3 不动产登记局职责与机构	(135)

1 不动产登记概论

土地是人类赖以生存和发展的物质基础,是宝贵的、不可再生的自然资源,也是可持续利用的生产资料。在新的历史时期,国民经济与社会发展对土地的需求和利用提出了更高、更严格的要求。由此引发了一系列的疑问:什么是土地?土地的范畴包含哪些?土地与不动产的关系如何?对不动产如何开展登记和管理?

1.1 不动产的概念演化

随着我国城市化进程的加速推进以及不动产登记制度的颁布与实施,城市地产、农村土地的改革步伐正大步向前,人民大众与土地的关系正悄然变革。于是,所有关注土地的人开始探寻:什么是不动产?土地与不动产是什么关系?

对于土地的认知和定义,我国地理学家普遍赞成土地是一个综合的自然地理概念。认为土地“是地表某一地段包括地质、地貌、气候、水文、土壤、植被等多种自然要素在内的自然综合体”。鉴于土地在人类文明活动中所产生的作用和影响,可以明确土地的两项基本属性:资源属性和资产属性。其中资产属性逐步演化为我们现今理解的地产概念。

地产指在一定的土地所有制关系下作为财产的土地。简而言之,地产是在法律上有明确的权属关系的土地财产。地产包含地面及其上下空间,地产与土地的根本区别在于是否有权属关系。不动产是指依照自然性质或法律规定不可移动的财产,如土地、房屋、探矿权、采矿权等土地定着物、与土地尚未脱离的土地生成物、因自然或者人力添附于土地并且不能分离的其他物。

1.2 不动产特征与特性

1.2.1 不动产释义

不动产——动产的对称,是一个法律上的名词,其实即是物业,它包括土地及其上之房屋等不可移动、可以有固定地址的建筑物。动产与不动产的划分,是以物是否能够移动并且是否因移动而损坏其价值作为划分标准的。动产是指能够移动而不损害其价值或用途的物。不动产是指不能移动或者若移动则损害其价值或用途的物。

动产和不动产有时是可以互变的。例如,果园中果树上的果实,挂在果树上时是不动产,但是如果采摘了下来,就变成了动产。钢材、水泥等是动产,但是用其做成了房屋,就变成了不动产。

1.2.2 不动产的自然特性

不动产的自然特性如下。

- (1)不可移动性:又称位置固定性,即地理位置固定。
- (2)个别性:也称独特性、异质性、独一无二,包括位置差异、利用程度差异、权利差异。
- (3)耐久性:又称寿命长久,土地不因使用或放置而损耗、毁灭,且增值。我国土地有使用年限。
- (4)数量有限性:又称供给有限,土地总量固定有限,经济供给有弹性。

1.2.3 不动产的社会经济特性

不动产的社会经济特性如下。

- (1)价值量大:与一般物品相比,不动产不仅单价高,而且总价大。
- (2)用途多样性:也称用途的竞争、转化及并存的可能性,主要指空地所具有的特性。从经济角度上来看,土地利用的优先顺序:商业、办公、居住、工业、耕地、牧场、放牧地、森林、不毛荒地。
- (3)涉及广泛性:又称相互影响,不动产涉及社会多方面,容易对外界产生影响。在经济学中称为外部性,分为正的外部性和负的外部性。
- (4)权益受限性:由涉及广泛性引起。政府主要通过设置管制权、征收权、征税权和充公权4种特权进行管理。
- (5)难以变现性:也称为变现力弱、流动性差,主要由价值高、不可移动、易受限制性等造成。影响变现的因素主要有不动产的通用性、独立使用性、价值量、可分割性、开发程度、区位市场状况等。
- (6)保值增值性:增值指不动产由于面积不能增加、交通等基础设施不断完善、人口增加等,其价值随着时间推移而增加。保值是指不动产能抵御通货膨胀。

1.3 不动产登记作用与意义

不动产登记又称为不动产物权登记,是权利人、利害关系人申请国家确定的职能部门将有关申请人的不动产物权的事项记载于不动产登记簿的行为。建立不动产统一登记制度、整合不动产登记职责,是国务院机构改革和职能转变方案的重要内容,也是推进简政放权、减少多头管理、逐步实现一个窗口对外的有效举措,是完善社会主义市场经济体制、建设现代市场体系的必然要求。市场经济本质是产权经济,不动产统一登记制度就是不动产物权的确认和保护制度,明晰不动产物权是市场经济的前提和基础。其作用与意义如下。

(1)更好地保护不动产权利人的合法财产权。实行统一登记后,将有效避免或减少相关不动产之间的权属界限不清、权利归属不明、权利互相冲突等问题,有效保护权利人的财产权益,保证各类不动产物权归属和内容得到最全面、统一、准确的明晰和确认,保障市场交易的安全,减少纠纷,增进社会的和谐安定,提高登记的准确性和权威性,更好地维护当事人的不动产物权。

(2)提高政府治理效率和水平。多个部门都在办理不动产登记,各个部门都配备一套专门的人员、机构、场所以及设施设备等,国家不仅要为此多支付很多人力、物力成本,而且各部门之间的职能交叉容易导致部门间的争权夺利或者扯皮推诿,降低行政办事效率,甚至严重影响政府部门形象。实行统一登记,将房屋、林地、草原、土地以及海域登记的职责整合由一个部门承担,可以减少部门职责交叉和分散,大大降低政府行政成本,提高办事效率,提高政府的公信力,为建立健全社会征信体系创造条件。

(3)方便企业、方便群众,减轻当事人的负担。分散登记时,在农村的当事人要分别到4个不同的部门办理4种不同的证件:《房屋所有权证》《集体土地使用证》《农村土地承包经营权证》《林权证》。城市居民和企业则最少要办两种证:《房屋所有权证》《国有土地使用证》。统一登记之后,将分散在多个部门的不动产登记职责整合为由一个部门承担,可以大大减轻当事人负担。通过减少环节、合并证照、减少收费、共享信息,最大限度地便民利民。

(4)保障不动产交易安全,维护正常的市场交易秩序。原来由于房、地分别登记,导致房屋和土地分离的现象十分严重。不仅权利人办理登记不方便,而且交易相对人查询登记资料不容易,了解交易标的权利状况很困难。在房地产抵押时,要分别到房产部门和国土部门办理房屋抵押登记和土地抵押登记。现实中利用房屋和土地分别抵押骗取银行贷款的案例时有发生。统一登记之后,将最大限度地整合资源,进一步厘清政府与市场关系。只有产权明晰、权责清楚、法制健全,市场交易双方的权益才能够得到安全保障,市场才能灵,经济才能活。建立不动产登记信息依法公开查询系统,将有效保障不动产交易安全,维护不动产市场的正常交易秩序,对激活沉淀资产、撬动经济发展有长远意义。

(5)实行不动产统一登记,是全面深化改革中的一项十分重要的举措。2013年,党的十八届二中全会和十二届全国人大一次会议审议通过的《国务院机构改革和职能转变方案》,明确将建立不动产统一登记制度列入加强基础性制度建设的范畴,充分说明了不动产统一登记制度在全面深化改革方略中的重要性和基础性。如果不动产产权制度不完善,有序、安全的市场交易就无从谈起,与不动产相关的其他改革也就难以开展。可见,建立和实施不动产统一登记制度,是全面深化改革中的一项十分重要的改革,是构建中国特色社会主义市场经济体制的一项重要基础性制度,是稳增长、促改革、调结构、惠民生的重要政策工具,也是全面建成小康社会的重要措施。

1.4 不动产登记发展现状

1.4.1 国外不动产登记现状

目前,世界各国和地区为保护权利人的产权、保证交易的安全,普遍实行不动产登记制度,其模式大体分为契据登记制(又称法国登记制)、权利登记制(又称德国登记制)和托伦斯登记制(又称澳洲登记制)3种。对不动产进行统一登记是世界各国和地区通行的做法,典型国家包括美国、德国、新加坡、澳大利亚、英国、日本等。美国沿袭了英国的不动产所有权制度,但是在不动产登记领域,英、美两国却建立了两套截然不同的制度,英国采用托伦斯登记制,而美国的大多数州采用契据登记制,仅5个州采用托伦斯登记制。

契据登记制是指不动产物权的取得、变更和灭失,在当事人订立契据时就产生法律效力,但不进行不动产登记,不得对抗善意第三人;权利登记制是指不动产物权的取得、变更和灭失,在当事人意思表示一致,经过登记机关实质审查确定,并进行法定登记后才发生法律效力;托伦斯登记制是指首先由政府进行一次不动产总清理,将不动产按照自然区划编制成不动产登记簿,然后按照不动产的权利人确定的权利进行总登记,总登记之后发生的不动产物权变动则在总登记的基础上进行变更登记。

1.4.1.1 契据登记制度

1804年在《法国民法典》中第一次对契约自由和意思自治的思想进行了系统、规范的阐释,开启了契约自由和意思自治的先河。在这种意思主义原则下,当事人之间的物权变动仅以当事人之间存在合法有效的债权意思为生效要件,没有登记过的不动产物权变动是合法有效的,登记仅产生对抗第三人的效力,即契约登记制度。契据登记制又称法国登记制或者登记公示主义,首创于法国,后被日本、意大利等国家所继受。

契据登记制度有以下特点:

(1)采用登记对抗主义。不动产权利的设立、变更和消灭仅依当事人契约达成即发生物权变动之效力。登记不是物权变动的生效要件,该登记只是对抗要件。显然,这与法国民法在物权变动中所采取的债权意思主义紧密结合。

(2)形式审查主义。即对登记申请只审查是否具备登记手续,对登记权利有无瑕疵不加以审查。

(3)自由登记主义。即法律不强制登记,而依当事人自主选择。

(4)登记簿采取人的编成方式。因无强制登记的规定,所以不以不动产为标准,而以权利人为标准,仅在契约上记载经过事实,并且不核发权利证书。

(5)登记无公信力。即登记簿上的登记权利对受让第三人没有确定为真的效力,如果有人主张,则依实体法确定其归属。

1.4.1.2 权利登记制度

德国不动产登记的做法由来已久,其法律依据可以追溯到1897年生效的《土地登记条例》、1900年生效的《民法典》以及之后陆续颁布的一系列法律。100多年以来,德国权利登记制度作为房地产交易的法律依据一直为人们所奉行。不动产权属的变更必须登记,登记之后方才具备法律效力。德国房地产登记簿通常包含1份清单和3个分簿。有关房地产本身的情况诸如地点和面积、所有者的相关信息、房产获取方式、使用负担以及抵押权情况都有详细记载。该登记簿是记载房地产权属关系的权威文件,也是所有者财产关系的证明。房地产登记簿由德国当地法院负责管理并开放查询。由于公证机关的参与,交易自身以及交易方信息的准确性都能得到保障。购房人身份信息的真实性都会得到严格审查,在德国几乎从来没有听说过在房产交易中使用虚假信息的事情。

权利登记制度有以下特点:

(1)登记生效主义。不动产权利的设立、变更和消灭,除当事人意思表示一致外,非经登记不得生效,故又称“登记要件主义”。显然,这是德国民法在物权变动中所采取的“合意+登记原则”的体现。

(2)采取实质审查主义。即登记机关对于登记之申请,除须审查登记书件是否在形式上完备外,对于不动产物权变动之原因与事实是否相符、有无瑕疵,也须详细审查,经确定后方予登记。

(3)登记有公信力。即已经登记的不动产物权具有确定的效力。一项物权,即使依实体法认定其登记原因不能成立或该项物权无效,应予撤销,但只要通过登记,登记簿上予以记载,仍然可确定其效力,并可以此对抗第三人。

(4)登记强制主义。即法律规定物权变动当事人必须到登记机关申请登记,否则,其权利不予确认。

(5)登记簿采取物的编成主义。即登记簿的编制,以不动产(土地和建筑)的编号为准,依其登记先后而编成,不发权利证书。

(6)不动产权利以静态登记为主。即登记不动产现在的状态。

1.4.1.3 托伦斯登记制度

澳大利亚采取托伦斯登记制度,该制度源于南澳大利亚州,由托伦斯爵士在 1858 年创立,自 19 世纪 60 年代开始在澳大利亚推广应用。托伦斯制度采取登记生效主义,房地产权利的取得不仅取决于签订契据,而且要到政府房地产登记机构进行登记,并由政府房地产登记机构给权利人发放房地产权利证明后,权利才生效并受到法律的保护。房地产登记可以由本人申请,也可以委托律师、房地产经纪人申请。申请方式主要有上门申请、邮寄申请,申请人可以直接到房地产登记办公室申请,也可以将登记所需材料邮寄给房地产登记办公室。申请人申请登记后,登记机关给权利人发放一张权利证书,证书内容一般包括房地产的唯一代码、权利人姓名等内容。房地产登记机构为社会提供非常便捷的房地产登记信息查询服务,如在新南威尔士州,只要交付查询费用后,就可以按照权利人姓名或地址查询房地产权利状况,并打印相关信息。

新加坡的不动产登记制度采用托伦斯登记制度,这一制度随着 20 世纪 60 年代新加坡土地所有权法案的生效而逐步取代原有的土地契约制。托伦斯土地登记制度是一种严密、权责分明的登记制度,登记具有绝对的公信力。政府通过设立土地登记机构,专门负责土地登记事宜,所登记的土地或不动产由政府担保,保证其产权的权威与合法,而不是以双方交易或转让契约合同为保证。已登记的土地及不动产,其权利人、土地面积、地块位置、边界及其相关权益等都经过政府登记机构的审核和认定,政府保证其准确、真实。虽然土地所有权法案生效较早,但新加坡也经历了较长一段地契系统与中央登记系统两套系统并存的时期,在一些比较老的社区,房屋不动产依然按照老的地契系统。到了 90 年代,新加坡相关土地管理部门开始加速新老系统的转换,要求所有不动产都必须转换至中央登记制度下。经过数年的整合,到 21 世纪初,新加坡全境不动产基本上已经统一在中央登记系统下。而随着电子科技的进步,新加坡政府也在同步推进电子政府以提高生产力,使得不动产登记系统电子化成为必然发展的趋势。在房产交易过程中,基本上可以做到让所有人查到某一块地契所在地块的详细信息,这套房子在建好后有多少买家转手以及目前这套不动产是否有相关贷款、按揭等信息。值得注意的是,新加坡的不动产登记制度能够通过某一个房产查询到业主信息,而反过来,如果民众要查询某一个人名下有多少房产则是不被允许的,这涉及到个人的隐私。

托伦斯登记制有以下特点:

(1) 登记非完全强制。即当事人有权选择是否登记,但一经登记后便进入强制状态。托伦斯登记制度将不动产登记建立在土地登记的基础上,政府不强制一切土地必须申请登记,但是任何土地一经申请、第一次登记后,其权利的转移或变更,非经登记不发生效力。

(2) 采取实质审查主义。登记机关对登记原因及其证明文件予以审查,并可要求经公告程序后,方予以登记。

(3) 登记具有公信力。权利一经登记,国家便提供保障,并且具有不可推翻的效力;对因登记机关的过错导致登记错误,致使权利人受到损害的,登记机关负赔偿责任。

(4) 交付权利凭证。土地权利人持有权利证书,作为土地登记簿的副本。

1.4.2 国内不动产登记现状

1.4.2.1 不动产登记的制度解析

不动产物权变动的外在表现即为登记,按照登记的效力不同,不动产的物权变动模式又可以分为登记对抗主义和登记生效主义。登记生效主义又被称为实质登记主义,其含义是,依法律行为发生的物权变动,除当事人意思表示一致这一要件外,还必须将该变动的行为予以登记,并自登记时起不动产物权变动方可生效,是一种“合意+登记”的模式。

登记生效主义是指将登记作为不动产物权变动的要件,非经登记不能在当事人之间产生物权变动的效果,更不具有对抗第三人的效力,而且其登记还有公信的效力。其优点是物权变动的时间通过公示得以确定,使物权、产权归属关系登记的公示公信力得以向社会明确,对善意第三方的保护较为有利;缺点是未充分尊重双方当事人达成的协议,过于注重形式,缺乏必要的灵活性,容易造成公权对私权的过分干涉。

在登记对抗主义这种法律模式下,登记并不是物权变动的生效要件,登记也并不产生公信力,仅产生对抗力。其优点是不以登记作为物权变动要件,充分尊重当事人的意思自治,使不动产交易较为便捷;缺点是因不动产物权的变动缺乏表面的公示形式,易使善意第三人利益受损,容易形成在不动产之上的多种权利状态。而登记要件主义更偏向于维护第三人的利益,维护交易的稳定合法性,缺点是交易受到更多的约束,不利于交易的方便快捷。动产之上设立抵押权的,是以登记为公示方式,该登记属于登记对抗主义。

1.4.2.2 国内不动产登记发展历程

我国不动产登记采用的是登记生效主义,这在我国房地产法律规范的历史发展和沿革中一直得到确认。新中国成立之初,不动产以确权登记为目的。1950年6月中央颁布《土地改革法》,同年11月政务院发布《城市郊区土地改革条例》,内政部出台《关于填发土地房产所有证的指示》,随后各地方政府也相继制定出补充规定,并设立房地产管理局等机构,对建设用地、房屋、耕地、山林、鱼塘等所有权进行统一登记,颁发土地房产所有证。从1950年至今已走过了60多个年头,为了更好地满足市场经济发展对不动产登记的需要,2007年国家颁布了《物权法》,明确提出“国家对不动产实行统一登记制度”,但是该项改革的推进确有难度,历经6年多的探讨,建立统一的不动产登记才被提上议事日程。2013年11月,国务院提出由国土资源部负责指导监督全国土地、房屋、林地、草原、海域等不动产统一登记职责,基本做到登记机构、登记簿册、登记依据和信息平台“四统一”;2014年1月21日,中央机构编制委员会办公

室(简称中央编办)印发了《关于整合不动产登记职责的通知》(中央编办发〔2013〕134号),明确提出由国土资源部负责指导监督全国土地、房屋、林地、草原、海域等不动产登记工作,牵头建立不动产登记信息管理基础平台。国土资源部、住房和城乡建设部、农业部、林业局、海洋局等部门,通过数据交换接口、数据抄送等方式,实现土地、房屋、林地、水域滩涂、海域海岛等审批、交易和登记信息实时互通共享。2014年5月,国土资源部在地籍管理司加挂不动产登记局牌子,将不动产登记职责统一到一个部门,实行“一站式”服务;2014年11月28日,中央编办批复同意中国土地矿产法律事务中心更名为国土资源部不动产登记中心,主要承担不动产登记相关政策、业务、技术等方面的支撑工作;2015年3月,《不动产登记暂行条例》(以下简称《条例》)正式实施,这标志着全国范围内的不动产登记工作正式拉开帷幕。

1.4.2.3 国内不动产登记面临的问题

我国不动产登记面临着如下4方面的问题:

(1)法律法规尚不完善。与不动产统一登记相关的法律较多,除《物权法》外,还涉及到《土地管理法》《城市房地产管理法》《草原法》《森林法》《农村土地承包法》《海域使用管理法》《渔业法》等,这些法律关于不动产登记机关、登记管辖、登记内容、登记程序等方面的规定都不尽相同,甚至存在一些盲区或争议,《条例》虽然最大限度地兼顾上述法律关于不动产登记的差异性,但对某些存在争议的内容并没有做出明确的规定。在具体登记工作中,工作人员遇到复杂的问题,在《条例》中找不到合适的依据,为避免出现工作失误乃至行政败诉,往往趋于保守地理解执行相关规定,这样容易降低服务效率,引起服务对象的不满。

(2)各地基础参差不齐。截至目前,全国仍有部分地区尚未建好房屋登记信息系统。有的地方虽然新建了房屋登记信息系统,但没有完成对历史登记数据的清理、录入和关联工作,只有新登记的房屋信息可以准确查询,以往的房屋登记信息存在房屋坐落不完整、无身份证号码或身份证号码残缺等问题;个别地方甚至有登记档案遗失、登记数据无法采集等历史遗留问题。若房屋登记信息系统的数据不准确、不全面、不及时,其提供的查询结果便缺乏认可度和公信力。

(3)业务系统较为庞杂。《条例》以《物权法》中规定的登记类型为依据,概括规定了首次登记、变更登记、转移登记、注销登记、更正登记、异议登记、预告登记、查封登记8种登记类型。这8种登记类型对于不同的不动产而言其复杂程度各不相同,尤以土地登记和房屋登记最为复杂。8种登记类型各自的复杂程度也不相同,其中,首次登记、转移登记、查封登记还存在许多复杂的情况,业界仍存在不小的争议。再者,目前不动产登记处于区域分割、部门条块分割的状况,不同类型的不动产由不同的主管部门负责登记,部门之间业务系统并没有统一的数据采集标准和使用规则,各个部门甚至各个地方所建立的不动产信息均局限于该部门、该地区使用,各部门的信息平台就像孤岛一样矗立在信息海洋中,没有形成联动的网络。

(4)相关部门协作不力。长期以来,我国各类不动产登记职责分散在不同的部门。随着社会主义市场经济体制逐步完善,人民群众财产权意识不断提高,对产权保障和交易安全的要求日益提升,分部门对不动产进行分散登记的弊端日益显现。分部门登记导致不动产权利相互交叉、重叠,不利于权利人保护自己的合法权益,不利于不动产交易安全,影响市场决定性作用的充分发挥和有效运行。同时,由于登记机构设置重复,登记部门多,人为地增加了公民和社会组织负担,影响政府行政效率和公信力。2014年2月,国务院批复《国务院关于同意建立不

不动产登记工作部际联席会议制度的批复》(国函〔2014〕28号),建立联席会议工作机制。目前,各省也建立了相应的联席会议机制,绝大多数省份成立了省级不动产统一登记机构。但到了市、县两级,除了几个试点的城市,大多数地区都在观望等待。具体到某一地区,相关部门多以自身利益为重、相互推诿扯皮,联席会议的作用发挥有限,部门之间协调不畅。在机构整合到位之前,市县级信息平台统一工作几乎无从谈起。

1.5 不动产相关因素分析

1.5.1 登记业务分析

要完成不动产登记,必须对登记业务组成、不动产登记类型、不动产权利说明等细节进行综合分析。

1.5.1.1 登记业务组成

不动产统一登记主要涉及土地、房屋、草原、林地、海域以及将要纳入的农村土地承包经营权等,现有的各种登记业务基本上都出台了登记办法,对登记的相关工作作了明确规定。本书将不动产登记业务划分为4类10项,见表1-1。

表 1-1 不动产登记业务组成

登记类别	登记项目
不动产所有权登记	集体土地所有权登记
	其他不动产所有权登记
土地附着物所有权登记	房屋等建筑物、构筑物所有权登记
	森林、林木所有权登记
不动产用益物权 ^① 登记	土地承包经营权登记(耕地、林地、草地)
	建设用地使用权登记
	宅基地使用权登记
	地役权登记
	海域使用权登记
不动产抵押权登记	抵押权登记

注①:物权的一种,是指非所有人对他人之物所享有的占有、使用、收益的排他性的权利。

1.5.1.2 登记权利说明

- (1)土地权利确立。
- 建设用地使用权登记:对国家所有的土地享有占有、使用和收益的权利所做的登记。

集体土地所有权登记:农村集体经济组织对其所有的土地享有占有、使用和收益的权利所做的登记。

宅基地使用权登记:农村居民在依法取得的集体经济组织所有的宅基地上建造房屋及其附属设施,并对宅基地进行占有、使用和有限制处分的权利所做的登记。

(2)房屋登记。

城市房屋登记:登记机构依法将房屋权利和其他应当记载的事项在房屋登记簿上予以记载的行为。

农村房屋登记:对依法利用宅基地建造的村民住房和依法利用其他集体所有建设用地建造的房屋所做的登记。

(3)农村承包经营权。农村集体经济组织成员或者农村集体经济组织以外的单位或个人依据承包合同取得的对集体所有或国家所有由农民集体使用的农村土地从事农业经营并取得收益的权利。

(4)林权登记。林权是一种重要的财产权,是权利主体对林木和林地拥有的一种财产上的权利,主要包括林木、林地所有权和林地使用权。按照现行法律规定,我国实行土地公有制,林地分别属于国家和集体所有。国家所有的林地可以确定给国有单位和集体单位以及个人使用、经营,集体所有的林地可以承包到农户或者通过出租等方式确定给集体经济组织以外的人使用、经营。

(5)草权确立。我国的草原分国家所有和集体所有两种所有制形式。依据《草原法》,我国草原属于国家所有,由法律规定属于集体所有的除外。国家所有的草原,可以依法确定给全民所有制单位、集体经济组织等使用。确认草原集体所有的草原或者依法确定给集体经济组织使用的国家所有的草原,可由本集体经济组织内的家庭或者联户承包经营。

(6)海域、海岛使用权确立。海域使用权登记是指依法对海域的权属、面积、用途、位置、使用期限等情况以及海域使用权派生的他项权利所做的登记,包括初始登记、变更登记、注销登记、抵押登记和其他登记等。无居民海岛使用权登记是指依法对无居民海岛的权属、面积、用途、位置、使用期限、建筑物和设施等情况所做的登记,颁发无居民海岛使用权证书或者无居民海岛使用临时证书。

1.5.1.3 登记流程

土地登记的基本程序可分为土地登记申请、地籍调查、权属审批、注册登记、核发证书等步骤,类型主要包括土地总登记、土地初始登记、变更登记、注销和其他登记等。

房屋登记一般流程包括申请、受理、审核、记载于登记簿、发证,类型主要包括所有权登记、抵押权登记、地役权登记、预告登记以及其他登记等。

草原登记分为草原初始登记和草原变更登记,按照权属可以分为国有草原登记和集体草原登记。

林权登记包括初始、变更和注销登记。

海域使用权登记包括初始登记、变更登记和注销登记。

农村土地承包经营权登记包括家庭承包方式登记、其他承包方式登记和变更登记、注销登记等类型。

综上所述,不动产统一登记中所涉及的各类登记基本包括了不动产权利取得的初始登记、