

自然资源与不动产登记制度改革的协同创新

Synergetic Innovation of Natural Resources and Real Estate Registration System Reform

颜丽

Li Yan

青岛市不动产登记中心 中国·山东 青岛 262600

Qingdao Real Estate Registration Center, Qingdao, Shandong, 262600, China

摘要: 在中国不动产统一登记制度快速发展的过程中, 社会自然资源登记所引发的社会关注度也越来越高。在过去的自然资源以及登记研究工作中, 大多数还停留在理论层面。如今随着社会的发展, 自然资源统一确权登记制度也正稳步地从理论走向实践, 论文中将对现有的自然资源和不动产登记制度改革工作, 在未来发展过程中实现协同进步及发展的工作途径进行探讨。

Abstract: With the rapid development of the unified real estate registration system in China, more and more attention has been paid to the registration of social and natural resources. In the past natural resources and the registration research work, most still remain at the theoretical level. Now along with the social development, the natural resources unified right confirmation registration system is also steadily moving from the theory to the practice, in this paper, the existing natural resources and real estate registration system reform, in the future development process to achieve coordinated progress and development of the working approach is discussed.

关键词: 自然资源; 不动产登记制度; 协同发展

Keywords: natural resources; real estate registration system; synergetic development

DOI: 10.12346/emr.v3i6.4825

1 引言

对于自然资源登记与不动产资源登记来讲, 这两种不同制度之间是有本质上的差异程度的, 主要是因为自然资源本身的从属性相比较, 于不动产来讲要更加宽泛, 所以在自然资源和不动产登记制度改革建设发展过程中, 两者之间若想实现协同发展与创新, 那么就需要对两者之间的差异进行了解, 同时对未来发展提出相关建议, 这也是中国现代社会实行法制化和规范化建设的最主要体现, 所以在这下文中将对差异以及相关建议进行论述。

2 自然资源与不动产登记制度改革工作存在的差异

2.1 工作对象的不同

在自然资源统一登记过程中, 主要工作对象是现有的自然界资源, 包括森林, 荒地以及海域资源等。而对于不动产登记工作来讲, 主要是针对依托人为方式做建造形成的房屋

以及房屋附属的林木, 还有土地等资源。所以对于自然资源和不动产资源来讲, 都是当前社会发展与进步过程中人类赖以生存的基础, 这两种不同的客体在形态特点方面既能够互补同时也存在差异, 但是两者之间并不冲突。依托相应的制度和处理措施, 能够使自然资源的精准度得到提高, 同时还能够使现有的资源处理质量得到增加^[1]。

2.2 登记记录存在的差异

在自然资源登记确认的过程中, 只需要能够对行使权进行确认和代表, 而代表人只能实现相应的主体以及行使内容责任, 不能够超出行使权确认范围之外行使相关责任。那对于不动产登记来讲, 本身赋予的权利相比较于自然资源登记要更大, 针对不动产的物权使用权益, 还有就是担保物权等都能够发挥相应的效益。所以, 自然资源和不动产之间在自然状况, 属性和权属状况等方面是存在较大差异的, 自然资源本身的登记管理还会受到查封以及预告和生态红线等管理工作的限制要求。

【作者简介】颜丽 (1980-), 女, 中国山东潍坊人, 本科, 工程师, 从事不动产登记研究。

2.3 登记制度建设存在的差别

需要注意的是在自然资源与不动产登记建设中,自然资源的登记主要包括了自然属性和制度改革这两个方面,所以从自然资源产权政策角度来看,所奉行的登记管理制度是生态文明建设与发展的必然途径。而在不断发展与建设的过程中,自然资源登记过程中的统一确认登记工作制度,也由过去的在生态空间逐渐延伸到了现如今的所有生态资源,直到现如今已经涵盖了我国所有的国土生态资源空间。之所以需要做出这种改变,主要是为了能够使资源所有人和集体所有者之间存在的边界得到明确划分^[2]。在这一制度实施之后,全民所有以及基层单位本身能够在登记工作中所发挥的权利和责任都会有清晰的界定。而对于不动产登记制度来讲,则是为了迎合当前现代化经济建设与法治化建设工作需求,主要目的是使群众本身的财产保护权益能够得到提高,并确保在不动产交易过程中相应的财产安全,主要是通过制度的改革来简化当前的政策制度,然后让社会群众能够提高房地产保护意识。

3 自然资源和不动产登记的协同发展

首先是在登记内容当中,现如今国家对不动产和自然资源进行登记,工作建设与发展时具有非常明确的规划予以指导建议在自然资源登记过程中,已经不再针对不动产登记所涉及的内容进行重复登记,同时以自然资源的登记处理结果为基础,在不断调整和改革之后,不动产权利也需要符合当前国家的对应规范制度。而在登记工作方式当中,不动产和自然资源的登记都是以国家的建设和发展为基础的,并做好合法合理登记。

其次就是登记簿设计工作中的协同发展。从基层业务操作来看,整个等级的工作内容以及技术要求都需要满足现有自然资源以及不动产登记工作所提出的规范化要求及流程。所以,应当做好登记目录的编制,从而能够形成更加独立的记录编号,使现有的产权信息得到综合整理,除此之外在自然资源登记过程中,还需要有明确的红线规定,使登记的所有权和使用权得到清晰界定。

最后就是登记主体之间的衔接。为了保证登记主体的衔接,在相关单位开展工作过程中,应当做好科学衔接和基础性建设,对于整个等级的主体工作内容和监督主体,还有就是对应的等级办理主体内容来讲,应当对于具体的工作流程以及工作方式等,都严格基于国家不动产中心所提出要求完善与确定。

4 自然资源和不动产登记改革工作建议

首先应当对登记工作内容不断进行拓展与延伸。在当前的不动产与自然资源登记过程中,通过登记工作方式可以对所有人以及行使人本身的责任和权利进行明确确认,然后确定好国家自然资源和不动产资源的明确归属,所以最重要的

就是相关工作单位应当对不动产内的土地资源和矿产以及水流和其他的自然资源的建议,充分研究调查和分析针对相应的工作,应当由工作单位进行重点覆盖。同时在基层登记工作中,工作制度也应当加强针对多资源的权限处理,从而实现更加多类别以及多方面的登记工作开展^[3]。

其次则是需要全面应用现代信息技术。结合当前大数据技术以及互联网技术的发展水平来看,在社会各行各业中这些技术的应用都非常普遍,而且所发挥作用也非常重要,能够对工作效率与工作质量提升产生重要帮助。所以,对于当前的不动产资源是自然资源登记工作来讲,在不断改革过程中应当是便民业务建设水平与质量不断提升,所以对现代信息技术的应用应当始终贯穿于不动产与自然资源登记改革工作全过程。例如,在不动产登记过程中,网上预约和自助查询等相关业务能够使现有的工作流程得到极大程度简化,而且相关单位还可以依托情景模拟的方式,使现如今土地资源登记与地下空间范围建设等工作变得更加简单和便捷。

最后则是对登记制度建设进行完善优化。自然资源确权登记相关工作信息应当在不动产登记信息管理平台当中进行体现,从而使不动产登记和自然登记信息之间能够形成互通以及有效衔接。所以,针对不动产登记信息平台建设来讲,应能增加新的功能板块以及功能模块是自然资源登记数据库的建设,能够和不动产登记数据库的建设融为一体,采用统一的技术标准以及统一的平台环境进行管理,对于后续的工作开发与利用是极为有利的,而且也能够避免许多不同体系与标准之间存在的冲突问题。同时对于不动产登记法和自然资源统一确权登记工作办法,这两项工作条例应当在两者之间形成有效衔接与协同创新发展的过程中,进行不断修改及完善,制定更加统一的技术标准体系以及明确各项细则性的工作章程内容。

5 结语

综上所述,对于当前自然资源登记和不动产登记工作来讲,是中国实现法制化建设进程中最重要的一环,同时也是当前中国实现现代化建设的最主要途径之一。所以,应当对两者之间实现协同创新发展进行深入研究及论述,对工作方法完善及创新进行深入探讨。

参考文献

- [1] 裴毓.自然资源与不动产登记信息化建设研究[J].价值工程,2020,40(17):2.
- [2] 陈民琼,周培荣.勇于实践改革创新——南宁市不动产统一登记制度改革略记[J].南方国土资源,2019,194(1):61-64.
- [3] 《中国自然资源报》报社.自然资源部自然资源确权登记局负责人解读《自然资源统一确权登记暂行办法》[J].国土资源,2019(8):3.