

从不动产登记到自然资源统一确权登记体系研究

张伟 谢娟 邵贤青
(菏泽市不动产登记交易中心)

10.12238/jpm.v3i1.4548

[摘要]中央全面深化改革领导小组针对我国的不动产登记和自然资源登记进行了一系列的改革,改革的重点在于坚持原有的资源公有、物权法定和统一确权登记的原则,对我国的一些矿产资源和自然资源的所有权进行确认登记。在改革的过程中,也应该检查试点先行的模式,以当下的不动产登记为其中的重要基础,开展有关的自然资源登记和不动产登记的相关程序和内容的改革。

[关键词]自然资源;不动产;确权登记;体系研究

引言:我国的自然资源统一确权登记制度是以不动产的登记为基础的,在不动产的登记基础上开展自然资源统一确权登记,这样不仅方便了不动产的所有权、用益物权以及其与我国的自然资源进行登记的所有关联度的改革,而且还会方便当下的不动产登记簿与其自然资源的登记簿进行有效的衔接,这也算是当下的不动产登记信息和自然资源登记信息进行有机融合的重要途径^[1]。基于此,我国的两种制度的改革,主要是以不动产登记为其中的基础,在此基础上开展自然资源的统一确权登记,这样能够最大程度上的节省成本、实现路径最优化和效率的最优化。

一、从不动产登记到自然资源统一确权登记体系

我国的不动产和自然资源的登记制度的改革主要是以不动产登记为基础,同时要将现在暂行的自然资源统一确权登记信息纳入到当下的不动产登记信息管理平台中去,真正的实现统一登记的目的。在应用信息化管理技术平台时,还应该重视底层的自然资源统一确权登记数据与我国有关的不动产登记数据进行相互关联,建立起科学的数据库,在这个数据库内,内部的工作人员在进行有关的工作的过程中,可以随时的进入进行数据的实时关联与数据的调动,这也是当下我国的自然资源统一确权登记制度与不动产登记制度进行有机融合的发展方向,是为了构建更加统一的不动产登记制度体系。

在构建统一的不动产登记制度体系时,首先,政府有关部门需要及时的建立起于当下的不动产登记数据进行有效衔接的自然资源统一确权登记下的数据库,当前我国的有关统一的数据库还没有建立起来,在其建立的过程中也遇到了很多技

术上的障碍和壁垒针对这些技术和壁垒应该及时的破除,我国有关的标准在其制定的过程中,会由于技术层面的原因,导致其滞后于现在的确权登记工作。其次,政府的有关部门还需要认真的考虑当下的自然资源统一确权登记制度在与不动产登记制度进行有机融合的过程中,其数据方面的统一管理以及数据库的及时更新工作,这些都需要借助高新的科学技术手段,还应该借助完整的系统将其形成一个信息共享和沟通的有机整体。政府在进行自然资源统一确权登记制度的有关制度改革时,也有着非常明显的建设基本思路,这个思路就是进行不动产登记和自然资源统一确权登记的有机融合,在其融合的过程中,也需要破除很多的困难和障碍。当下我国的自然资源统一确权登记信息有关的系统总体的建设方案还在研究之中,但是其融合发展是未来的趋势。在其融合过程中,需要对其中的数据进行有机的整合和保护。

二、数据比照分析

(一)数据库内容分析

我国的自然资源统一确权登记制度,在其数据库的内容构建的过程中,需要包含以下几种内容,比如自然资源登记单元的权利、权利主体、权利客体、登记业务、登记事项、关联数据等等内容。我国的自然资源统一确权登记制度中的数据应该以当下的自然资源登记单元为重要的单位开展相应的内容组织和活动组织。

(二)登记要素分类和编码分析

当下的我国在进行自然资源统一确权登记以及不动产登记制度改革的过程中,在实现统一的数据融合的过程中,可以

根据其中的内容分类与其编码,使用同一套数据系统,按照其中正确的分类编码,采用统一的原则进行统一的登记。在其数据登记的过程中,可以将其中的登记数据要素进行有关的分类,其分类的依据可以按照当前适用范围最广的大类、小类、一级类、二级类、三级类、四级类为标准进行划分。在大类的划分过程中,可以采用面分类法的方式进行,在使用小类以及小类以下的分类方式时,通用的分类模式主要是线分类法。面分类法和线分类法适用于不同的领域,但是都能够发挥很好的作用。在分类方法的完成之后,还需要进行有关的分类代码的选择,我国的分类代码采用的方式主要是十位数字层次码的方式,这也是需要进行层次的设定的,通常情况下,前四层主要是设定为二位数字码的形式,但是在其中的空位上则采用数字0的方式进行补齐,在最后两层上,一般采用一层的数字码。另外,在其分类方式上,大类码一般情况下采用专业代码的形式,其设定的位置也是二位的数字码,我国的自然资源在其登记的过程中,其专业的代码是70。而小类码主要采用业务代码的形式,虽然设定也是二位数字码。但是需要按照要素分类代码的形式进行有关的分。

(三) 数据库结构分析

按照国家有关部门的要求,我国的自然资源统一确权登记制度在进行数据库的构建时,应该注意数据库的结构重要包括我国的境界与政区、遥感影像、登记单元还有自然资源权利等等内容,还应该重视其中的属性表的构建过程中,需要注意的是不动产的登记内容与自然资源的登记内容是不一样的,相应的范围也是不一样的,在构建属性表的过程中,需要对其中的有关内容进行深入的分析,而且在进行数据的融合和统一的过程中,应该以我国的自然资源登记单元作为单位进行相应的数据组织和数据统一。我国的自然资源统一确权登记数据库结构在其进行数据整合的过程中,其主要的参考数据依然是传统的自然资源登记簿中相应的属性信息,借助这些属性信息,才能在新的信息管理系统以及信息管理平台下,进行属性表的结构设计。因此,采用直接调用的方式,或者是在填写有关的关联数据表时,可以直接按照原有的属性表中的结构结合本单位的实际情况进行适当的删减。但是在进行属性表的构建时,需要注意增加相应的关联登记单元号、不动产单元号以及其他的属性字段,这样做的目的是为了建立科学的数据库,同时也便于进行分类统计。凡是涉及到需要进行数据统计的各类属性表结构,都可以形成最终的汇总数据表格,对于一些细类

的数据,还可以进行其他的属性表的设计,在其设计的过程中,应该遵循简单清晰可操作,可查询的原则,减少其中的属性表结构过于复杂的现象。尤其是对于其中涉及到其他的登记单元业务过程的一些属性表结构,都可以参照以往的不动产登记相关的标准进行适当的调整和升级。

我国的不动产的登记数据主要包括一些空间要素以及非空间要素。不动产登记的空间要素主要是指现在的一些境界和政区,其中还包括一些遥感影像之类的东西,还有其他的定着物。而我国的非空间要素主要是指一些居民的建筑物,土地所有权等等内容,正是由于这些内容,我国的不动产登记处有着很多的登记内容,其登记的步骤和登记的程序也很多。自然资源统一确权制度数据库与不动产登记数据数据库之间不仅仅是紧密结合关系,而且还是各有侧重的。因此,针对这两类数据库可以从空间要素库体结构、收件属性结构、审核属性结构、归档属性结构等等内容,仔细的对比两者之间的不同之处,还有相同之处,这样可以建立起兼容的登记发证数据库。

三、数据融合方法

我国的自然资源统一确权登记主要是以不动产登记为基础,依据当下的《不动产登记暂行条例》规定已经办理好的登记的不动产权利,在此次改革过程中,应该不再进行重复登记。对于一些涉及调整或者是进行限制登记不动产权利的有关自然资源统一确权登记应该符合我国的有关法律法规的规定,我国的有关法律也对其进行了明确的登记,对于一些需要及时登记的内容,还是需要不动产登记簿中进行相关的登记,并且登记完成之后,还应该书面的通知有关的权利主体。在不动产登记的改革制度中,对于已经登记的不动产权利,可以借助当下的不动产单元号以及有关的权利主体真正的实现自然资源登记簿与不动产登记簿进行相关联。借助当下的科学技术手段,尤其是大数据时代的便利,通过实时的数据库,才能建立起互联互通以及实时共享的功能。这也是为了更好的实现自然资源统一确权登记数据与不动产登记数据的有效衔接和融合。

基于数据融合理论的数据库建立,应该建立起2个图层关联表,这样才能达到数据融合的目的。当下的自然资源登记单元数据与非空间数据的建立和完善,可以借鉴不动产登记流程的操作方式,这样可以借助当下的自然资源登记单元号字段实现真正的库表关联、权利以及权利人进行关联、通过业务号还可以在线上建立起权利和办理过程的管理。从当下的建设成本以及设备的运行维护的角度来看,建立其两个图层的关联表是

当下的数据库进行有效融合的方式。

(一) 关联要点

自然资源统一确权登记制度的改革,应该制定出自然资源统一确权登记数据库标准。其标准的制定应该参照我国有关的资源行业的调查分类标准,按照有关的操作程序,进行自然资源登记簿上的各种要求进行填写,在其登记填写的过程中,也应该及时的考虑到我国各个不动产登记的权利类型,其中包括我国的自然资源所有权、自然资源用益物权和担保物权,还应该充分的考虑这些登记权利的空间以及非空间属性结构。在不动产的登记信息平台建立的基础上,还应该增设相应的功能,同时借助统一的标准、统一的平台、统一的管理方式来进行信息之间的交流和互通,这样才能真正的实现当下的自然资源统一确权登记数据以及不动产登记数据的统一管理,这样也方便后续进行更好的管理和保养。

(二) 关联对象

我国的不动产登记的内容和不动产登记的对象需要进行相应的管理,我的一些矿业权和取水权都没有列入当下的不动产登记范畴,虽然在自然资源的登记簿中填写了相应的关联信息,但是依然不属于不动产关联的对象^[2]。我国的登记业务数据因为两者之间启动登记的原因、启动登记的管辖范围、登记的范围、登记权利类型、登记的类型等等情况的不同,其相应的登记数据的处理可以处于各自独立的环节,有些数据可以不必进行有关的关联。

(三) 关联机制

我国的自然资源权在按照国家的有关规定进行首次的登记的过程中,还应该其中的登记单元内部进行不动产单元落图,还需要对其相应的不动产数据进行有关的关联,这样也是更好的确保当下的关联数据的更加准确性和权威性。我国的不动产权利人的申请应该进行相应的不动产登记,在进行不动产登记调查审核时,有关的登记机构以及登记内容需要进行调查和审核,还需要确定其信息的真实性,以及其申请等级的宗地亦或者是宗海是否落在我国的自然资源登记单元范围之内。如果在我国的自然资源登记单元的范围之内,有关的申请等级不动产的权利主体在进行登记等簿之后,还可以依照国家有关的职权,开始进行自然资源变更登记,在登记完成之后,还应在信息管理建设平台中,进行不动产权利关联信息表填写相应的关联信息。

(四) 关联步骤

在同一空间坐标和同一登记平台进行关联表的建立时,可以借助当下的空间分析功能,进行相应的自然资源登记数据的判断以及不动产登记数据好的拓扑关系^[3]。我国的自然资源登记数据以及不动产登记数据之间的空间数据和属性数据可以进行相应的关联,这样有助于数据之间的沟通和共享。

我国的自然资源统一确权登记数据库以及不动产登记数据库进行相应的关联之后,我国的自然资源相关的登记机构还可以进行相关的登记业务模块的重新设计,如果有关的业务模块不能根据当下的社会需求进行相应的改善,就会产生滞后性,就会耗费大量的人力和物理。另外,我国的自然资源相关的登记业务模块在进行重新设计的过程中,应该遵循简单和易于操作的原则。信息化平台的建设对于当下的自然资源统一确权登记以及不动产登记制度的建立具有重要的意义,如果还是沿用原有的不动产登记平台,可以借助线上系统的方式,对其中的数据库属性结构进行相应的拓展,尤其是其相应功能模块的拓展,其拓展的过程,则需要考虑自然资源登记与不动产登记两者之间的关系,但是这样的设计思路更加复杂,因此建立信息化建设平台是一种更加有效的方式。

四、结束语

综上所述,本文在进行自然资源统一确权登记数据库的内容分析的基础上,还分析了自然资源统一确权登记数据库与不动产登记数据库之间的差异。两者之间建立数据库之间的业务流程也是非常不一样的,但是借助新的科学技术手段,进行登记数据库统一融合有着很多的创新思路,因此,根据不同的登记内容,以及其图层的相似程度,可以选取其中较为合适的融合方式。本文也提出了更加具体的数据关联融合方法。但是,当下的自然资源统一确权登记工作正在开展试点的过程中,并且手中掌握的有关数据和数据融合的经验并不足,因此,本文在不动产登记基础上的自然资源统一确权登记与不动产登记数据之间的融合还有很长的路要走。

[参考文献]

- [1]余莉,唐芳林,孔雷,等.自然资源统一确权登记,不动产登记和全国土地调查的工作关系探讨[J].林业建设,2018(2):6.
- [2]王诗晖.自然资源统一确权登记与不动产登记数据融合应用研究[J].区域治理,2021(13):3.
- [3]师安宁.从不动产登记到自然资源统一确权登记体系[J].中国不动产,2017(2):2.