

## 保交楼政策下的施工管理与不动产登记联动机制研究

马建泽

大理市不动产登记中心 云南大理

**【摘要】**保交楼政策旨在保障房地产项目按时交付，维护购房者的合法权益。本文探讨了在这一政策框架下，施工管理与不动产登记之间的联动机制。通过分析现有政策环境及实践案例，研究发现优化施工管理流程、加强信息共享和协同工作是提高项目交付效率的关键因素。建立完善的不动产登记体系对于确保房屋产权清晰、促进市场健康发展具有重要意义。通过整合施工管理和不动产登记流程，可以有效减少项目延期风险，提升行业整体管理水平。

**【关键词】**保交楼；施工管理；不动产登记；联动机制；信息共享

**【收稿日期】**2025 年 3 月 9 日

**【出刊日期】**2025 年 4 月 9 日

**【DOI】**10.12208/j.jer.20250191

### Research on the linkage mechanism between construction management and real estate registration under the policy of ensuring the delivery of completed buildings

Jianze Ma

Dali Real Estate Registration Center, Dali, Yunnan

**【Abstract】** The policy of ensuring the delivery of completed buildings aims to guarantee the timely delivery of real estate projects and safeguard the legitimate rights and interests of homebuyers. This paper explores the linkage mechanism between construction management and real estate registration within the framework of this policy. By analyzing the existing policy environment and practical cases, the study finds that optimizing the construction management process, strengthening information sharing, and promoting collaborative work are key factors in improving the efficiency of project delivery. Establishing a sound real estate registration system is of great significance for ensuring clear property rights of houses and promoting the healthy development of the market. Through the integration of construction management and real estate registration processes, the risk of project delays can be effectively reduced, and the overall management level of the industry can be enhanced.

**【Keywords】** Ensuring the delivery of completed buildings; Construction management; Real estate registration; Linkage mechanism; Information sharing

#### 引言

保交楼政策作为政府调控房地产市场的重要举措，其核心在于确保新建住宅项目能够按时按质交付使用。在实际操作过程中，施工进度延迟、产权纠纷等问题时有发生，严重影响了购房者权益和社会稳定。面对这些问题，如何通过改进施工管理流程并完善不动产登记制度来实现高效联动，成为当前亟待解决的问题。深入研究施工管理与不动产登记的互动关系，不仅有助于提升项目建设效率，还能从根本上预防因产权不清导致的各种纠纷，为构建和谐稳定的房地产市场提供理论支持与实践指导。

#### 1 保交楼政策背景下的施工管理挑战与对策

在保交楼政策背景下，施工管理面临多重挑战。随着政府对房地产市场调控力度的不断增强，确保项目按时交付成为建筑企业面临的重要任务之一。为了达成这一目标，施工单位需要高效协调资源，包括人力、物力和财力等各个方面。材料供应的及时性与质量稳定性直接影响到工程进度和最终的建筑品质<sup>[1]</sup>。施工现场的安全管理同样不容忽视，它不仅关系到工人生命安全，也是保证工程连续进行的关键因素。面对紧张的工期要求，如何在不影响工程质量的前提下加快施工进度，是每一个项目管理者都需要思考的问题。

实际操作中，项目的复杂性和多样性为施工管理带来了额外难度。在高层住宅项目建设过程中，不同施

工阶段对于技术和设备的需求差异较大，这要求管理人员具备较强的应变能力以应对随时可能出现的技术难题或设备故障。环境因素也不可小觑，恶劣天气条件可能迫使施工暂停，进而影响整个项目的计划安排。制定灵活且详细的应急预案显得尤为重要，这不仅可以减少不可预见因素带来的负面影响，还能提高项目整体的抗风险能力。加强与地方政府及社区的沟通协作，争取更多的理解和支持，对于解决施工过程中的突发问题具有积极作用。

优化施工管理流程，采用先进的信息技术手段，是提升施工效率的有效途径。通过应用 BIM（建筑信息模型）技术，可以实现从设计到施工全过程的数字化管理，帮助团队更好地理解 and 执行设计方案，减少因沟通不畅导致的错误和返工现象。利用物联网技术实时监控施工现场的各项指标，如温度、湿度、噪音等，有助于及时发现并解决问题，保障施工环境符合标准要求。加强对施工人员的专业技能培训，提高其业务水平和工作效率，也是确保项目顺利推进的重要环节。通过这些措施，不仅能有效克服保交楼政策下的各种施工管理挑战，还能够提升企业的市场竞争力，推动行业的健康发展。

## 2 不动产登记在保障房产交易安全中的作用

不动产登记作为确认不动产权属关系的重要法律手段，对于保障房产交易安全具有不可替代的作用。通过建立完善的不动产登记制度，可以明确每一处房产的合法所有者，从而为房产交易提供一个清晰、透明的基础。在实际操作中，无论是二手房买卖还是新房交付，准确无误的权属信息都是确保交易双方权益不受侵害的前提条件。不动产登记还能够有效防止一房多卖等欺诈行为的发生，因为一旦某项不动产进行了合法登记，其他任何关于该不动产的非法转让企图都将无法得逞。一个健全的不动产登记系统是维护房地产市场秩序稳定的关键因素。

在保障房产交易安全方面，不动产登记不仅提供了权属证明，还对各类权利限制和负担进行详细记录，如抵押权、查封等。这对于潜在买家而言尤为重要，因为它可以帮助他们全面了解目标房产的真实状况，避免因忽视某些权利瑕疵而蒙受经济损失。在购买一处存在未解除抵押的房产时，若没有及时查询不动产登记信息，新业主可能会面临被债权方追索的风险<sup>[2]</sup>。金融机构在发放房贷前也会依赖不动产登记资料来评估贷款风险，确保所投资产的安全性。由此可见，不动产登记信息的公开性和准确性直接关系到房产交易各方

的利益保护，也为构建诚信、公平的房地产市场环境奠定了坚实基础。

随着信息技术的发展，电子化不动产登记系统的推广使用极大地提升了登记效率和服务质量。这一变革不仅简化了繁琐的传统登记流程，减少了人为错误的可能性，而且加快了权属变更的速度，使得房产交易更加便捷高效。通过数字化平台，相关部门可以实现数据共享与互联互通，增强监管力度，提高整个行业的透明度。这对于预防腐败现象、打击非法交易活动同样具有积极意义。总的来说，不动产登记不仅是法律层面上的权利确认工具，更是推动房地产市场健康发展的关键力量，它通过技术革新不断适应新时代的需求，为房产交易的安全保驾护航。

## 3 施工管理与不动产登记的信息共享机制探索

施工管理和不动产登记之间的信息共享机制构建，对于提升房地产项目从建设到交易的全流程效率至关重要。在实际操作中，通过建立一个集成化的信息平台，可以实现施工阶段与产权登记环节的数据互通和资源共享。在建筑施工期间产生的各类文档资料，如设计图纸、施工许可、竣工验收报告等，这些资料不仅是工程质量的重要凭证，也是进行不动产初始登记的基础材料。将这些信息实时同步至不动产登记系统，不仅能够加快后续产权登记流程，还能确保登记信息的真实性和准确性，避免因信息不对称造成的法律纠纷或权属争议。借助信息化手段，施工单位与登记机关之间可以形成更加紧密的合作关系，共同促进房地产市场的健康发展。

在数据共享的具体实践中，信息技术的应用起到了关键作用。利用区块链技术的不可篡改特性，可以为施工管理与不动产登记的信息交换提供安全可靠的环境。所有参与方都能在一个去中心化的平台上查看和验证相关信息，这极大地增强了数据的透明度和可信度。地理信息系统（GIS）技术可以帮助精确记录房产地理位置及周边环境情况，这对于不动产登记中的面积测量、边界确定等工作提供了有力支持。而且，通过物联网设备收集施工现场的实时数据，如进度更新、质量检测结果等，并将其与不动产登记数据库相连接，可使相关部门及时掌握项目动态，确保登记信息的时效性。这种跨部门的信息协同，有助于提高行政效率，减少重复工作，优化资源配置。

深入探索施工管理与不动产登记的信息共享机制，还需考虑如何保障信息安全和个人隐私。在推进信息公开共享的必须建立健全的数据保护制度，采用加密

技术防止敏感信息泄露。针对不同类型的用户设定相应的访问权限,确保只有授权人员才能获取特定级别的数据<sup>[3-5]</sup>。加强法律法规建设,明确信息共享的范围、方式以及各参与方的责任义务,是构建长效机制不可或缺的一部分。通过不断完善相关法规和技术标准,可以有效促进施工管理和不动产登记间的深度融合,进而推动整个房地产行业向着更加规范、高效的方向发展。

#### 4 优化施工管理与不动产登记联动的具体路径

优化施工管理与不动产登记的联动,需要构建一个高效的数据交换和协作平台,以实现从项目规划到产权登记全流程的信息无缝对接。在实践中,通过建立统一的数据标准和接口规范,可以确保施工过程中产生的各类信息能够准确无误地传递至不动产登记系统。利用建筑信息模型(BIM)技术,可以在设计、施工阶段就为未来的产权登记准备详尽的基础数据,包括建筑物的精确尺寸、结构参数以及各单元的具体位置等。这种做法不仅提升了登记资料的准确性,还大大缩短了不动产初始登记的时间。通过集成化的项目管理软件,将施工进度、质量控制等关键指标实时同步给相关利益方,使得不动产登记机关能够在项目竣工前就获得必要的审核材料,提前做好登记准备工作。

为了进一步强化施工管理和不动产登记之间的协同效应,还需要加强跨部门间的沟通合作机制。在具体操作中,可以通过定期召开联席会议的方式,让建设单位、施工单位以及不动产登记机关共同讨论项目进展中存在的问题及解决方案。这样不仅可以及时解决因信息不对称造成的延误或错误,还能促进各方对于政策法规的理解和执行一致性。借助电子政务平台,推动在线申请、审批流程的普及应用,减少纸质文件的流转,提高工作效率。特别是在不动产首次登记时,利用数字化手段提交所需文件,并通过网络进行审查和反馈,不仅加快了办事速度,也提高了服务的透明度和公信力。

在保障信息安全的前提下推进施工管理与不动产登记的深度融合,是实现上述目标的重要前提。采用先进的加密技术和访问控制策略,确保所有共享信息的安全性,防止敏感数据泄露。制定严格的数据使用规则,明确不同角色在信息处理过程中的权限范围,保证信息使用的合法性和合规性<sup>[6-8]</sup>。针对可能出现的风险点,如数据丢失或篡改等问题,应建立健全的应急预案,以

便迅速采取措施降低损失。通过不断优化和完善这一联动机制,不仅能够提升房地产项目的整体管理水平,也为购房者提供了更为便捷的服务体验,促进了房地产市场的健康发展。

#### 5 结语

通过优化施工管理与不动产登记的联动机制,利用先进的信息技术实现数据的高效共享与精准对接,不仅能够大幅提升房地产项目的管理效率和透明度,还能有效保障房产交易的安全性。在确保信息安全和个人隐私的前提下,跨部门间的紧密协作与沟通为解决潜在问题提供了坚实基础,推动行业向更加规范、健康的方向发展。这不仅是技术革新带来的进步,更是多方共同努力的结果,对于构建诚信、高效的房地产市场具有深远意义。

#### 参考文献

- [1] 田国宝.保交楼资金去向不明缓化恒大项目交钥匙一年未验收[N].经济观察报,2025-01-06(019).
- [2] 乘势而上再为“保交楼”注入新动能[N].中国房地产报,2024-04-22(001).
- [3] 朱士华.“保交楼”专项借款的财政支持与金融监管协调机制探讨[J].审计与理财,2024,(04):56-58.
- [4] “保交楼”天经地义落实不能打马虎眼[N].中国房地产报,2024-03-11(001).
- [5] 刘冉.保交楼背景下建筑施工企业产业工人培育研究[J].经济师,2024,(01):294-295.
- [6] 刘大庆,杨晓伟.头雁领航推进“保交楼”工程提速提质提效[N].锦州日报,2023-07-14(A02).
- [7] 王皓宇.“降杠杆、保交楼”双重目标下Z公司资金链风险管理研究[D].山西财经大学,2023.
- [8] 余燕明.“保交楼”显现成效政策支持撬动市场信心[N].中国经营报,2022-11-14(B13).

**版权声明:** ©2025 作者与开放获取期刊研究中心(OAJRC)所有。本文章按照知识共享署名许可条款发表。

<https://creativecommons.org/licenses/by/4.0/>

