

信息化管理用于不动产登记探究

祝太岳

江西省地质调查勘查院基础地质调查所(江西有色地质矿产勘查开发院)

DOI:10.12238/gmsm.v7i5.1826

[摘要] 随着信息技术发展以及大数据、云计算、“互联网+”等技术的应用,不动产登记工作按照《不动产登记暂行条例》以及《不动产登记暂行条例实施细则》等规范要求,围绕数据集成和信息共享,保障信息安全,坚持服务导向,完善不动产登记信息管理平台,建设综合服务平台,优化登记管理流程,实现信息、数据、证件、审批资料、交易财产等的统筹管理,形成保障不动产数据的共享交换和应用互联互通的“一张网”,进一步促进不动产数据共享工作,推进各项业务的协同办理,提升行政管理水平,加强信息社会化服务能力。基于此,本文就从不动产登记概念及信息化管理现状和不动产登记信息化原则展开分析,对构建不动产登记的信息化管理举措进行探究。

[关键词] 信息化管理; 不动产登记; 探究

中图分类号: F062.5 **文献标识码:** A

Exploration on the Application of Information Management in Real Estate Registration

Taiyue Zhu

Basic Geological Survey Institute of Jiangxi Geological Survey and Exploration Institute (Jiangxi Nonferrous Geological Mineral Exploration and Development Institute)

[Abstract] With the development of information technology and the application of big data, cloud computing, and the "Internet Plus" concept, real estate registration work is carried out in accordance with the normative requirements of the "Provisional Regulations on Real Estate Registration" and the "Detailed Rules for the Implementation of the Provisional Regulations on Real Estate Registration". Focusing on data integration and information sharing, ensuring information security, adhering to a service-oriented approach, improving the real estate registration information management platform, building a comprehensive service platform, optimizing the registration management process, and achieving integrated management of information, data, certificates, approval materials, transaction assets, etc., a "single network" is formed to ensure the sharing, exchange, and interconnectivity of real estate data. This further promotes the sharing of real estate data, advances the collaborative handling of various businesses, enhances the level of administrative management, and strengthens the capacity of information-based social services. Based on this, this paper analyzes the concept of real estate registration, the current status of information management, and the principles of real estate registration informatization, and probes into the measures of information management for building real estate registration.

[Key words] information management; Real estate registration; inquiry

引言

目前,伴随着信息化在各行各业的应用,不动产登记方面的工作开展已经逐步开始应用信息化手段,传统的人工辨别材料、纸质审核流程、线下办理业务等工作方式已逐步改进完善,为适应社会发展新要求,采取信息化技术手段,进行不动产登记数据整合,解决不动产登记系统中存在的“数据孤岛”和“业务孤岛”等问题,提升不动产登记数据质量和共享应用能力,实现一网通办和信息共享,让不动产登记更加便捷、高效、智能化,管理工

作效率更高,但当前信息化应用方面仍然有许多的不足之处,进步空间非常大,其在网络环境、数据资源管理、信息化平台建设、数据质量控制等方面还需要不断完善,改进技术,优化流程,提升不动产登记的管理效率。

1 不动产登记概念及信息化管理现状

1.1 不动产登记概念

不动产是指包括土地、房屋、草原、林地、海域等法律规定范围内的无法移动的财产,不动产登记就是对其财产的具体

情况进行记录,是《中华人民共和国物权法》确立的一项物权制度,是指经权利人或利害关系人申请,由国家专职部门将有关不动产权及其变动事项记载于不动产登记簿的事实。作为物权公示手段,不动产登记本质上为产生司法效果的事实行为而非登记机关的行政管理行为^[1]。不动产具体登记范围包括权属情况、自然属性、面积、数量、年限等。不动产登记十分复杂,具有专业性和实时性的特征,所需材料涉及自然资源、住建、农业农村、林业、教育、卫健、民政等部门。

我国不动产登记制度虽然起步较晚,但是目前已经逐步完善,根据《中华人民共和国物权法》,不动产登记逐步规范发展,于2015年3月1日《不动产登记暂行条例》落地实施,2016年1月21日又颁布了《不动产登记暂行条例实施细则》,对集体土地所有权登记、宅基地使用权及房屋所有权登记、国有建设用地使用权及房屋所有权登记等各种不动产权利的登记都做出了更为细致的规范约定,之后,相关登记工作流程逐步完善,效率逐渐提高。

1.2 不动产登记管理现状

1.2.1 档案的管理难度较大

随着我国经济社会的快速发展,不动产档案信息化管理逐渐成为现代化经济精细化管理的重要抓手,发挥着重要的作用。传统的不动产档案管理工作量逐渐增大,且难度逐渐增加,很多棘手的问题逐渐出现,如原始档案不清、纸质档案损坏、多部门档案信息孤岛等,若缺乏信息化平台,很难实现档案信息统一管理,解决信息共享和流程共建的弊端更是天方夜谭。

1.2.2 不动产登记档案信息不准确

我国的不动产登记发展较为滞后,由于土地所有制经过多次变革以及土地管理制度历经多次变更等历史问题,导致很多房屋建筑、用途、土地性质等等级问题上存在争议,甚至权属不清、漏登现象普遍。特别是农村不动产登记档案信息不准确情况更甚,究其原因,主要是宅基地审批登记和农房建设管理重视不足,宅基地审批、农房建设和登记工作薄弱,农民申请登记的主观意愿比较薄弱,农村宅基地违法建设的情形较多,也给不动产登记造成了一定困难,导致土地权属划分工作量增加,甚至很多解放后的土地划分时日较久,一些农民缺乏重要的资料文件,相关材料不全,导致不动产管理部门在出具凭证等方面难度提高,且档案不全,导致后续变更备案工作受到影响。

1.2.3 不动产登记信息化现状

建立统一的信息化管理平台是《不动产登记暂行条例》的明确要求,加强不动产登记信息化管理,进一步做好不动产登记系统升级改造、存量数据补充汇交、日常数据登簿接入和不动产登记信息查询等工作,全面提升不动产登记数据质量和共享应用能力是今年自然资源部重要工作部署要求,力争用2年左右时间,解决登记信息“不准、不快、不全”问题,为企业群众提供精准的不动产登记信息查询服务,为经济社会发展提供有力支撑。“互联网+”时代的必然选择,建立互联网+不动产登记服务”强大信息化管理平台建设并高效运转,利用自然资源部组织

研发的“不动产登记存量数据质量检查软件”自动检查完整性和规范性,并实地开展登记档案与登记簿内容一致性检查,确保年底前全部检查通过后导入省级平台并汇交国家平台。

2 不动产登记信息化原则

2.1 统筹规划原则

不动产登记信息化管理必须要坚持“统筹规划”的原则,根据国家和相关部门的统一文件要求,对相关软硬件、数据库、网络运行环境等进行统筹管理,并建设国家、省、市、县联动管理机制,根据科学的顶层设计,明确各部门的职责^[2],统筹协调各部门的人员、资源、管理内容以及技术标准,加强信息化全方位管理。

2.2 先进性、扩展性原则

不动产登记管理信息化平台必须要保证先进性,在技术体系、功能设计、流程构建、服务器运营等方面,都必须要保证处于国内领先水平,且能够根据未来的发展需求,提前预见,预留接口,满足动态修改和二次开发的需求,以适应不动产登记管理工作的动态发展变化现状。

2.3 可靠性、安全性原则

对于系统平台所涉及到的数据信息等,必须要确保信息安全性和管理的可靠性,对于空间数据以及与之关联的属性数据、图形信息等内容,必须要保证其精准、可靠,且做好数据备份,能够根据管理员的操作和自动化采集,实现及时补充和更新。

另外,不动产登记管理平台作为重要的政府管理平台,关乎国计民生,涉及国家安全,必须要确保数据安全和系统的安全性,尽可能使用内部局域网,且预防数据库被黑客侵袭、破坏,定期进行巡查,建立科学隔离网络举措,并采取保密机制,严格权限管理和划分标准,采取信息访问授权机制,保证信息安全,避免信息共享过程中出现泄露等问题,确保其安全性与国家保密要求一致。

3 构建不动产登记的信息化管理举措^[3]

3.1 质量管理

3.1.1 建立高效的信息系统

不动产登记中心所使用的技术、软件、网络等都必须要保证领先,保证网络顺畅、功能优良,便于部门工作和民众操作使用,减少工作量,降低操作复杂度和难度,同时尽可能简化流程,采取自动化处理手段,将信息录入、数据计算、统计分析等进行自动化处理,减轻工作压力。另外,现有的基础设备、软件平台、数据库、服务器、网络连接等都必须要保证具备一定扩展性,便于后期升级改造。

比如,要进一步加强登记信息的数字化管理,对于上传的电子文档、表格、录入格式等进行规范化要求,同时及时备份数据,避免登记信息泄露或者篡改,保护信息安全和隐私安全。除此之外,还应当进一步实现资源信息的共享和服务业务的统筹管理,便于民众操作,减少重复工作,提高不动产登记业务管理、权籍调查、信息上报、电子证照上传等的效率,同时,尽可能实现登记申请接收并创办案件接口、产权信息接口、社会化查询接口、

政务“一张网”接口等的统筹开发,进一步提高互联互通的水平。

3.1.2 坚持标准化建设

不动产登记档案管理信息化建设必须要加强标准化建设,遵循标准化原则。具体来说,其一,保证业务规范与技术标准的统一。在不动产登记档案管理工作的信息化流程建设时,必须要确保对于不动产物权的信息的真实、详细的记录,保证档案格式的统一性;其二,保证信息化管理的统一实施,根据信息技术和互联网,搭建统一的不动产信息管理基础平台,根据相关政策文件的指导,实现档案管理信息化建设的水平符合要求。另外,应当积极引进和利用大数据处理、云计算、“互联网+”等技术,将其与大数据平台和其他业务平台对接起来,实现不动产登记档案信息等的自动化、智能化管理,提高其信息化水平;其三,必须要注重集约化管理的建设,为了保证不动产登记档案管理的规范性与统一性、标准性,必须要实施集约化管理,根据统一归档标准的制定和统一流程的控制,确保不动产登记档案管理的有序化与标准化推进。

3.1.3 提高人员素质

信息化管理下的不动产登记需要加强人员素质培养提升。做好工作人员专业技能的培训,如档案管理理念更新、掌握基础的信息化技术、能熟练处理一些基本的数据库知识更新、信息管理平台操作、计算机应用技术和网络安全技术等专业技能等各方面知识的培训。不断提高工作水平,熟悉管理流程,掌握信息化技术和技术平台运营知识,能熟练应用信息化平台,熟悉进行模块操作、熟悉上传、检索、调取、下载等相关操作等。对管理工作人员以及登记受理人员、窗口办公人员、审核人员等进行实战培训,增强其实战操作能力以及一对一现场解决问题的能力^[4],提高业务受理、审核发簿等工作效率,保证工作质量。

3.2 加强安全风险管控

信息化管理为不动产登记管理提供了非常多的便利,尤其在提高业务办理水平、工作效率等方面优势显著。但是,信息化的安全隐患却不容忽视,加强安全风险管控,更是不动产管理信息管理方面的重要工作。

针对此,相关系统开发人员、维护人员以及操作人员必须要增强风险防范意识,定期对系统进行安全巡查,同时严格保证操作流程的规范性,定期更换网络密钥,避免发生信息泄露等问题。此外,在人脸识别、证件证照、短信验证等方面,还必须要强化身份认证,保证信息的可靠性。此外,在网络、系统、数据库、服务器等方面必须要加强管理,预防黑客侵入,同时定期对系统进行扫描,配合网络安全部门的监管,不断强化加固,保证信息化平台的安全性。

3.3 档案信息共享管理

当下,信息化建设已经在不动产登记管理工作中渗透非常深,且覆盖面广,成为不动产登记管理工作的重要支撑力量,并

且为不动产登记管理工作带来了非常大的改变。运用互联网和信息技术的优势,将人脸识别技术、扫码交易技术、电子签章技术等,快速实现许多流程的线上办理,简化业务流程,提高不动产业务办理工作效率。同时,在线上流程办理过程中,信息化平台所依靠的数据库以及服务器等能够对所有的工作流程、数据、信息等进行实时监控和采集,实现信息的全方位监控,并且为数字化档案管理提供了极大的便利,有助于精确、全面的完成数据档案采集与整理分类工作,为后续的信息共享与互联互通奠定基础。

另外,还必须要保证信息共享的安全,对于共享信息的内容和性质进行区分,科学定义和区分信息类别,哪些需要授权、哪些可以公开、哪些可以内部公开、哪些是保密信息……需要根据类别进行合理处理,并设置权限,明确公开、共享的机制。此外,还应当打破各部门之间的壁垒,打破“数据孤岛”和“业务孤岛”,明确主导部门与参与部门,协调房产、公安、民政、工商、税务、银行等多个部门,实现信息平台的打通。除此之外,还要尽可能的与其他行业衔接,完善互通系统,满足关联行业的档案服务以及联网查询需求。对于需要授权的档案内容,应当根据授权权限和审核机制,对其进行严格控制,保证档案数据的安全性。对于档案数据的调阅、查看、归档,必须要形成一套完善的监管流程,记录操作日志与查询信息,将档案信息调阅人、审核人的信息进行记录,便于后期的安全控制。

4 结语

总而言之,不动产登记的信息化管理有利也有弊,信息化管理提升了不动产登记档案管理工作质量和效率,提升自然资源部门行政管理水平,为企业群众提供便捷精准的不动产登记信息查询服务,但也存在网络安全风险,必须要加强管理和监督的基础上,合理利用现代化技术,推动不动产登记领域的信息化发展应用,提高其工作效率和质量,并保证信息安全,推动信息共享和部门联动,大幅提高政府服务水平。

[参考文献]

- [1] 龚霞萍. 信息化管理用于不动产登记的探究[J]. 《现代商贸工业》, 2022(03): 15.
- [2] 洪逸轩. 不动产登记标准化之路的困境及出路[J]. 《法制博览》, 2018(01): 15.
- [3] 付丽莉. 不动产统一登记管理与信息平台构建研究[J]. 《中国矿业大学博士论文》, 2016(06): 01.
- [4] 沈翠兰. 不动产登记档案信息化管理的问题分析与改进建议[J]. 新商务周刊, 2020, (002): 291.

作者简介:

祝太岳(1968--),男,汉族,江西玉山人,本科,测绘高级工程师,注册测绘师,从事测绘地理信息技术及管理方面的工作。