

不动产登记信息数据整合及管理基础平台建设研究

史长奕

贵阳市不动产登记中心 贵州 贵阳 550000

摘要: 搭建全国统一的公共信息网络平台是全面实施不动产登记制度的关键科技保障措施,是维护交易安全和实现信息资源共享的关键技术手段,对规范实施不动产登记业务,有效推动工作组织整合和工作流程再造,对提高政府业务管理能力和社会治理水平,对加强知识产权保护和便民利民工作有着重大意义。

关键词: 不动产登记;信息管理基础;平台建设思路

1 不动产的含义和属性

1.1 不动产的含义

狭义不动产就是指无法转让的财产,包括了土地、房产等已附着但与土地、房产等无法剥离的部分。《不动产登记暂行条例》借用了广义不动产理论,即以土地和房屋为基础,并以附着于土壤上的定着物、土地生成体、或紧贴着土地,以及密不可分的其他物体上的土地权利为主要内容,将把不动产权利划分为以下几种:

财产权(土地、房屋、森林、林木等);
土地承包经营权(耕地、林地、草地等);
使用权(建设用地、宅基地、海域);
地役权;
抵押权人(含使用权和经营权的抵押权)^[1]。

1.2 不动产的属性

1.2.1 不动产的自然特性。

不移动性(地理位置固定不变);
个别性(独一无二);
耐久性(寿命长久);
数量有限性(供给有限)。

1.2.2 不动产的社会经济属性。

价值量大;
功能多性;
问题涉及普遍性;
管理权利的有限性(政府主要通过设置管制权、征收权、征税权和充公权四种特权进行管理);
难以变现性;
保值增值性(能抵御通货膨胀)。

2 不动产登记信息数据整合概述

在不动产登记中,会相关机构进行对涉及到的房产、用地等资料进行记录。所以,如果要对不动产登记信息平台系统的建立,首先就必须完善信息系统、业务流程、以及相关的数据信息。在当前的不动产登记体系中,核心

是土地,因而在登记时使用权登记的基础是土地所有权登记。土地附着物登记虽然也是以土地所有权为基准,但是想要保证高效、精准的完成登记,就必须实现登记信息内容的统一吻合。在中国,目前已经完成了农村集体土地所有权、中心城区国有土地所有权的统一登记与发证工作,在部分地区已经完成了全国不动产登记信息系统的动态监管,以及全国宗地统一代码的编制工作^[2]。关于不动产登记信息数据的统一整理,按照现有的管理方式和条件,利用宗地统一编号,建立了各种信息数据的相互联系,综合职能,按照实际工作情况安排,统一实施集中调查,利用统一整合消除了不动产登记信息数据的问题,实现不动产登记信息数据的有效、准确、全面。

3 不动产登记信息数据登记整合的意义

有关主管部门将进一步履行在市场监督管理和不动产登记监督管理领域的职责。由此可见,管理职责的重点是对不动产登记领域的监管职责变更,而非与不动产登记市场监督管理相关的监管职责的变更。

不动产登记和登记数据必须严格地按照相关法律、条例,与政府相关机关之间交流与共享。交易和登记过程中的大数据也需要相互共享,二者之间需要合力攻克“信息孤岛”。不动产登记资料的统一集中管理,是成功确立并推行全国统一的不动产登记管理制度的根本组织保障,也是成功实施《不动产登记暂行条例》的基本前提。这可以比较有力地维护不动产所有者的合法权益,是发展我国市场经济制度的重要基石,也能够促进市场经济的健康发展。

4 不动产登记信息平台整合的建设理念

一般情况下,在基础系统中所包含的所有顶层结构都是相当关键的,在实施过程中需要对登记设定机构、依据、登记查询平台等进行整体管理和建设,唯有如此方可后续系统的有效搭建奠定首要条件,相应的基础建设要求就可据此进行设计和控制^[3]。在进行顶层设计操

作中,设计要求不但必须以具体工作为基础,预见性成为不能缺少的硬性要求,与此同时还必须在统筹全局的基础上进行对平台资源的有效管理和设计,唯有如此方可合理管控平台项目中出现的困难和不稳定等因素,进而缓解流程项目中出现的拓展能力受限制的问题。从不动产登记信息基础系统开始进行探索不难看出,顶层设计的基础即在于对数据来源进行合理设计,在这一阶段中对数据的采集、储存、数据交换、资源共享及应用等方面必须进行合理安排和有效设计,唯有如此方可为后期工作的开展奠定基本保障,相应的服务的实施才会较为顺利。

在进行了顶层设计之后,政府就必须对所有不动产的存在数据进行资源整合和管理,同时这也是中国不动产登记管理信息基础平台建设中尤为重要的一部分,从中国当前局势出发,当前全国城乡国有土地所有权和乡村集体土地使用权的登记发证工作都已基本完成,这也表示了信息集成的首要前提条件已经完全满足,之后人们就能够使用各宗土地的代码对土地进行有效录入,当各种信息都可以汇集在这一记录群体中后,信息数据也就能够进行有效集成了^[4]。为能够提高基础平台建设指标,我们还必须在总结和运用已有研究成果的基础上,进一步进行各种类型的不动产登记管理工作,进而完成对全国不动产登记信息基本平台的大数据集成工作,为信息平台后期应用和发展建设奠定了基石。

5 不动产登记信息数据登记整合的具体内容

5.1 技术思路

根据《国土资源部关于做好不动产登记信息管理基础平台建设工作的通知》《不动产登记数据整合建库技术规范》等,分别对各登记档案信息实施电子化管理,以不动产登记资料信息为依据,对住宅单位和不动产信息实施落宗、落幢,同时对登记簿信息实施核对处理、规范流转管理和整合转移入库。

5.2 不动产登记责任

根据国务院的统一规定,省级国土资源主管部门的机构设置单位必须会同相关单位联合出台有关整合不动产登记工作职责的操作方案及落实文件,实现优化操作过程,提升效率的目的。

5.3 确定不动产登记权

按照有关法规要求,县级以上的政府应当确定有关部门担任本地的不动产登记部门。各部门应了解当前的不动产人员、经营状况与管理现状情况,确定好自己的工作,并同时向上级部门监督指导。

5.4 协调与不动产登记有关的资源

不动产登记机关在确定后,按照"人遵循程序,人员

遵循人"的原则,给有关单位下发了具体的不动产登记人员,而相关单位工作人员则要承担设备和有关项目的管理任务^[5]。根据目前法律不同登记部门人员配备在不同的工作场所应根据立法规定的原则,采取相应政策,根据当前法规的相关要求,适当配置各种身份的工作人员,逐步形成健全的人员梯队,形成合力,实现不动产登记记录的统一和管理。

6 不动产登记信息数据整合设计思路及构建

6.1 不动产登记信息化总体规划设计

不动产登记中的各种用地、住房等产权所有物,都是在各个部门中各自管理的,由于各个部门职能均不相同,导致在不动产登记中的数据登记标准、服务受理流程等均由于各个部门差异而存在特异性,建设一体化的不动产信息登记系统,就必须把资料、依据、流程、系统等方面加以合理高效的集成,因此,系统的搭建就应当按照项目的总体结构加以设置,并采用"顶层设计、分布实施"的建设思想,统筹规划,统一标准,为政府部门和公众提供全方位的公共服务。

6.2 不动产信息系统总体框架设计

信息系统总体架构设计中,应以各种国土资源业务信息与业务流程集中成为基础,采取基于业务的结构,以资源为核心,基于业务、资源共享、系统注册,通过已经完善的信息技术平台进行建设,比如苍穹平台,达到实现信息集成、资源共享的目的^[3]。

6.3 数据资源建设以地籍信息数据为基础

由于近年来政府大范围进行了地籍监测工作,已完成了全省区域的地籍监测覆盖,所以信息系统数据的集成与网络平台的建立就需要以地籍监测的大数据分析为基准,通过运用我们一直在实施的以宗地统一代号编制规范不动产登记的信息系统数据,将所有信息系统数据进行了优化,以增强其时效性与准确度。

6.4 不动产登记信息管理基础平台以把云架构以及云服务模式建设作为前提

在建立全国不动产登记信息统一网络平台的整个过程中,主要目的就是作为实现全国统一管理的基础网络平台,并可以为用户提供更优质的公共服务,在开展信息管理工作的基本水平上到相关的云数据中心动态再到全国诸多数据中心的基础平台上进行了不断扩充,并可以提取相关信息和对大量的物理信息进行应用,最后让以透明迁移的方式进行实施。首先要使信息的安全性进一步提高,让在大数据并发访问环境下的诸多不动产登记信息的搜索、查找和使用都更加快捷,需要运用到的高速搜索技术、行列式数据库系统、分布式数据库、

NoSQL以及分布式关系数据库等各种技术手段,使信息查询的安全性更有保证;其次要使应用系统的稳定性提高,应用系统设计中应用并行编程模型必须具有支撑功能,通过信息服务的系统,充分利用平台设计和数据库、各种网络资源等,使应用系统的服务功能更具有高效性和稳定性。

6.5 确保网络和数据的安全性

敏感数据的数量较多;涉及私人的隐私;涉及国家的安全性。因此,不动产等级信息数据库和运作相关的应用体系都必须在符合国家相关规定的基础之上,不能出现违反任何安全内容的事迹。

先要在遵守国家安全制度和相关规定的基础之上,对非涉密业务以及涉密内网等,设计好相关措施,有效做到安全防护,最终建立其一个可靠的外部网络环境;有关部门要利用有效的信息保密策略,认真研究应用服务的加密算法,多参考分析成功案例,再制定出科学的针对性研究方案来;

有效利用起第三代可新云安全技术,进一步解决各种安全问题和恶性攻击等情况。

7 不动产登记平台构建研究

7.1 权籍信息调查系统

不动产登记信息管理子系统应当与不动产的权籍调查测量软件系统,如苍穹、MapGIS与的了长期合作的协议,将土地管理子系统中的调查结果处理、不动产单元数据管理、图新数据处理、资料检索、结果输出等业务,全部与投资权籍的测绘软件相结合,共同进行有关不动产投资权籍资料的更新、管理、结果输出等工作,并帮助有关单位在信息系统中提取新资料。

7.2 不动产登记发证系统

不动产登记的记载项目一般都是以地籍、住宅等不动产为记载客体的,所以在其中涵盖了登记申请、信息数据、证书处理、信息监测等功能,并将不动产交易、不动产图形信息管理、不动产监测功能与之相结合,并通过GIS、遥感等技术所提取的遥感图像、地理信息数据等为关键数据,统一进行不动产的登记管理工作,同时保护好信息空间数据,把不动产的登记申请、信息管理和面向业务服务等作为平台的重点业务内容,信息由有关地方政府部门相互共享^[4]。

7.3 不动产统一登记业务管理系统

通过建设全系统的电子不动产登记服务管理体系,完成了不动产登记的申报、办理、初审、评估、确认、登簿发证等全部流程的网上监管,并自动形成全系统的电子不动产登记簿。该制度涵盖房、田、林、海和承包

地的全部不动产领域,包括了初次登记、变更登记、转让登记、注销登记、变更登记、异议登记、预告登记和查封登记等日常事务的处理,以及全国统一登记簿子证和全部流程设置管理、记录检索、统计分析等功能模块,涵盖了不动产登记管理的基本模块、电子登记簿管理系统、数据检索、统计分析、信息发布。通过与不动产权籍数据的统一管理连接,实现与其数据的互动,并同时土地登记的图形属性统一管理。该体系涵盖了国土登记、海域登记、房地登记、林权登记和农经权登记等五个业务子系统,这五个系统相互之间存在联动关系,同时与不动产权籍调查成果管理系统、登记档案管理系统自动关联,能相互支撑、互相补充、相互协同和统一。

7.4 不动产信息社会化服务子系统

不动产信息化及社会化业务子系统更方便在网上开展各类不动产登记的管理工作,比如在线登记办理、政务信息发布、网上咨询等,用户也能够在网上进行申报登记、办证服务等,同时,信息系统也能够对用户所提交资料进行严格审查,并指导应用非法操作,创建了不动产登记的有关规范和标准等,为用户提供良好的服务^[5]。

7.5 不动产登记信息动态监管查询系统

不动产登记大数据的移动监控网络由于具有监控、检索等功能,其对不动产的管理与运行也需要更加标准化、其控制过程中也需要更加保密与安全,因此也就会需要更加有稳定性与通达度的平台,而且也要求更加合理化、全面化的标准规范和较高的标准化水平,以便于有效的完成其监控、保护、统计、大数据分析等功能。

结语

为完成全国不动产登记信息平台的整合,就需要建立快捷、有效、可扩展的全国不动产登记管理信息基础平台,才可以促进全国不动产登记效率和服务质量的进一步提高,为不动产登记管理工作的蓬勃发展,奠定了扎实的物质基础。

参考文献

- [1]杨雪飞.不动产登记信息数据整合及管理基础平台建设研究[J].住宅与不动产,2021(16):11-12.
- [2]方云显.不动产登记信息数据整合及基础平台建设中的技术管理[J].住宅与不动产,2020(27):14+16.
- [3]苏玉微,沈艳.不动产登记信息平台整合的思考[J].信息记录材料,2017,18(09):137-139.
- [4]梁科.不动产登记信息平台整合的思考[J].低碳世界,2017(03):282-283.
- [5]黄尹靖.不动产信息资源共享模式研究[D].西南交通大学,2017.