

不动产登记档案信息化建设中面临的问题及对策

史长奕

贵阳市不动产登记中心 贵州 贵阳 550000

摘要: 不动产登记档案信息化,不但可以提高信息管理的准确度和及时性,还可以充分进行信息资源共享,从而提升了不动产登记档案管理的整体管理水平。积极推进不动产登记档案信息化管理非常关键,因为可以进行对各资源的系统性集成,这样就可以有效提高档案管理的效率。文章重点论述了不动产登记档案信息化工作的重要性,深入研究了当前不动产登记档案信息化工作中出现的问题,并根据上述情况给出了相应的方法,期待通过这些研究能够促进不动产登记档案管理事业的更深入发展。

关键词: 信息化管理;不动产登记档案;应对措施

引言

中国不动产登记档案管理方式将随着经济社会的发展和社会的变迁而做出重大改变,通过引入新的计算机技术,变革的方法以及新的数据处理和保存手段,逐渐解决缺陷与困难,与现行信息化管理制度中的客观关系,以此推动行业发展与公共服务制度的健全。相关主管部门应进一步探讨健全档案信息制度的方法,认真处理问题与冲突,维护信息系统中含各种记录资料数据的完整性与安全性,建立和在情况下制定规范的管理规定与标准,对企业管理提出真实可信的要求。

1 不动产登记档案信息化管理的概念

对于不动产登记档案信息化管理的概念,学界的理解基本一致,但围绕工作侧重点和行政管辖权归属还存在一些分歧。当前,关于这方面的观点主要分为两个方面,一种是数字化加工技术作为实现不动产登记档案信息化管理的重心。有的学者认为不动产登记档案的信息化管理是在进行房地产数字化加工的基础之上,利用计算机实现对数据的存储、整合、利用。另有专家则提出,不动产登记档案的数字化管理是在现代计算机技术的帮助下,将不动产登记资料整体转换成数字化格式的电子数据,并形成了数字化管理,从而完成对不动产登记资料整体的管理工作。另一种则认为不动产登记档案信息化管理是综合了计算机技术、数据库技术等手段,完成了对不动产登记档案全过程的信息化管理工作。

在行政管辖权归属方面,学界同样存在两种不同的观点,一是认为档案行政管理部门拥有主要管辖权,而另一种认为主要管辖权应归属为国家不动产登记行政管理部门。例如有的学者认为不动产登记档案的信息化管理主要围绕不动产登记档案开展,在档案学理论的指导和国家档案行政管理部门的要求下,通过使用现代信息技术

完成档案的收集、整理、检索、保管等流程。而有的学者认为不动产登记档案信息化是受到国家不动产登记管理部门统一规划与指导的,以信息技术为载体,进行对不动产登记档案工作的全面科学管理^[1]。因此,不动产登记档案的管理工作主要与国家档案行政管理机关与地方不动产登记行政管理机关有关。这两机关之间应进行协作和结合,并严格遵循国家档案管理工作规程的有关要求,以我国不动产登记档案管理标准为主要依据,合理应用现代信息技术,做好对不动产登记档案的整体管理。

2 不动产登记档案信息化的基本现状

2.1 不动产登记档案信息共享部门现状

房产交易机构将通过自建的系统或内网平台完成买卖资质审核和网签审批,并将买卖合同备案资料通过由申请者直接提交纸质材料的方式提交给不动产登记部门,同时不动产投资审批的结果资料于当天通过由纸质材料或不动产项目并联审批平台输出的方式,共享到房产交易部门^[1]。税务机关可以使用自己建立的税务专网信息系统进行契税完税服务,但因为完税结果与房产交易信息系统、不动产投资登记信息系统等都无法实现联网互通,所以必须首先使用从不动产投资并联申报管理系统中下载打印的数字扫描等技术信息,之后再由窗口管理员进行手工录入的涉税信息,从而实现了房地产评估和计税,待申请人缴纳时,再由税务机关开具的完税证明给申请人。不动产登记系统,即由政府部门自建的不动产登记系统,安装在中国城市网上,且无法直接与房产交易系统、契税系统等进行物联网互联,记录的信息必须通过人工的方式在与不动产并联的系统中共享到税收和房产交易系统。这样,群众、企业在申办房屋交易和不动产登记时,所有的不动产登记档案信息都由办事群众、企业在同一窗口人工提交。

2.2 部门系统无法识别电子档案信息

税收、房管等系统窗口工作人员从不动产登记和并联审批系统中获取的电子化扫描信息后,从整个系统中还没有看到在不动产、房管、税务等重要系统中全部可以识别的电子信息,三个重要系统间互联互通的障碍也得不到打破,而新办件资料又不能及时返回到系统的自设平台,加上政府部门之间协调配套不到位,仍出现了不动产登记“信息孤岛”“数据烟囱”等现状^[2]。特别是由于过去保留的大量纸质档案信息和扫描文件,均分散于各个部门,查阅相关历史档案资料,就需要由办事群众、单位牵头和各相关部门负责调档,而不能通过全省的信息系统平台调取相关不动产业登记档案资料。

3 不动产登记档案的信息化管理问题

随着社会经济的快速发展,房地产登记注册的档案管理越来越受到社会的重视,但在信息技术的有效管理方面仍然存在一些问题,这可能会对档案管理和房地产登记中信息技术的使用产生负面影响。

3.1 缺乏统一的集中档案管理方法

在不动产登记档案管理领域,因为不动产登记档案中包括了土地、房产、海域、林地等内容,而分属国土的各个行政部门,并各自管辖。在实际管理工作中,由于各个机关实行着不同的档案管理工作规范,管理方式也有较大不同,特别是在运用现代的计算机信息技术管理知识方面,这就加大了将遗产登记档案电脑化的困难。所以,为了要更高效地管理好遗产登记档案,我们需要建立一种集中统一的档案管理方式,以确保档案的处理和整合。

3.2 工作人员档案信息化认知不足

在不动产登记档案的信息化管理工作进程中,因为政府工作人员对档案数字化了解不足等方面的问题,严重限制了不动产登记档案数字化研究和管理工作。受传统纸质不动产登记档案信息系统的发展模式和管理理念的影响,不少工作人员在不动产登记档案信息化发展进程中,还存在着个人专业能力、信息系统整合力度、质量管理水平不够的问题,对现代化的档案管理技术掌握力度不够,也不利于不动产登记档案的进一步建设^[3]。比如,不少人员在多年的对纸质不动产登记资料采集、管理工作过程中,有了完善的档案管理办法,但当面临新的对不动产登记资料整合、分类、管理的新方法时,其实际应用效果却不佳。再比如,在互联网视域下,企业是否应该与时俱进,促进数字化管理,把信息化思想、技术运用到了许多工作领域当中,同理,不动产登记档案管理工作人员亦不例外,也受到了网络信息化工

作的巨大冲击,但因为部分工作人员以往的管理理念早已深入人心,因而出现了不动产登记档案互联网信息化管理实施力量欠缺的问题。

3.3 未能制订全面的系统管理规则

档案管理未能因应地区经济的发展及工业进展的趋势,制订系统的管理标准及资料处理规范,以按计划有效地管理在物业注册处登记的档案,亦未能确保格式一致,在没有详细可行性标准的情况下,档案资料输入程序和资料储存地点;对登记档案资料进行彻底管理是不可能的,充分发挥信息科技的潜在优势也是不可能的。

4 不动产登记档案信息化建设的解决策略

4.1 改善数字管理系统

针对缺乏有效系统管理手段的对房地产登记业务单位的特定区域,采取相应的措施按照现场要求和具体的管理措施,而处理这一情况的基本前提就是形成一定的综合体系,规范管理,开展社会服务。根据实际情况对房地产登记企业档案电子化管理,我们需要建立统一的有关管理人员的工作职责,以确定有关管理人员的操作权限,并加强了系统管理的方法,以防止在系统中出现了管理操作问题或出现的质量问题,甚至无人承担责任的问题。另外,在统计管理的标准化管理上,也应该采取电子化管理方法。一般的记录企业文字资料的电子确认纸应用程序,往往也是难以实现资源共享的工作,网络调查,等等,在有些人经营企业不动产时,也常常会承载了大量的文字资料,而当他们在进行了业务登记之后又需要寻找他们所要求的信息管理服务的许多文字资料,这也为企业不动产登记的提高带来了巨大的挑战。为了应对这些问题,对于数字化管理方面,也相应的进行了有关统一的材料评审标准的发展,因而减少了房产登记人在对信息的甄别中的时间,从而至于可以更加高效的推动房地产业的健康发展,在有需要的时候可以实际使用数字化管理的常规方式和技术功能。

4.2 坚持服务的全新化

在不动产的登记档案信息化建设中,积极进行不动产登记档案服务的变革与创新同样是不容忽视的工作,并促使了不动产登记档案的服务模式向新型化方向发展。首先,在新型化不动产的登记档案建设中,加强了对现代化科技技术和设备的应用^[4]。因此,科学合理的运用云计算技术和大数据分析,运用大数据分析的信息内容,运用云计算技术,进行大数据分析的计算与储存等工作,将其进行信息化存储,以达到对不动产登记档案有效的管理效果,以不断地提升不动产登记资料品质,从而满足更多用户对不动产登记档案信息的使用需求。

其次,在全国不动产登记档案管理工作平台中,根据全国不动产登记档案管理工作流程,设置了相应的信息接收机构,让工作人员能够直接在线为个人及信息利用者进行咨询,从而为使用者节约了时间,并利用全国不动产登记档案信息共享功能,从而做到了全国不动产登记档案信息的快速传播。

4.3 更新数字化记录方式

房地产登记业务档案信息录入的全新方式,将能够更有效地克服传统方式的缺陷记录。根据现代信息技术,通过对数字记录格式的修改,使房屋登记处工作人员记录档案信息在网络上的数码功能中,视情况而定,包含了登录日期等主要信息内容的档案,以及保存的主要信息内容的大纲,并通过修改的形式记录了保存的信息内容的主要信息,将房屋的有效期限、房产的变更登记、原产权人的数据等主要资料,上传到数字信息终端并进行保存,从而可以达到了长期有效保存房屋登记信息的实际目的。将这一数字信息技术运用到了房屋登记中,当人们在查阅自己的房产登记信息时,就能够准确搜索到有关的信息内容,从而便于人们自我检索。

4.4 坚持专业人才的培养

在不动产登记档案现代化工作中要注重人力资源的培育,使高层次人才进一步为不动产登记档案数字化建设服务。首先,在培养方面,注重培养激励机制的完善,按照不动产登记档案数字化建设程序,建立培养激励机制体系以此为依据,为人员成长提供渠道,让从业人员具备现代化意识和素质,以推助不动产登记档案数字化发展。其次,充分发挥人才资源作用,深入开展不动产登记档案现代化学习教育,提高职工对现代化操作意识。同时,根据不动产登记档案现代化操作规范,提高职工专业知识水平、能力的培训,提高人员信息化应用水平,以员工的努力推助不动产登记档案信息化的建立和实施,持续的提高不动产登记档案数字化业务运行效率。

4.5 积极促进档案系统与业务系统的关联

进行不动产办理档案信息化工程,重点就是实现对归档体系和服务系统间关联性的构建,以达到这二种体

系的整合效应,进而完成归档数据和具体服务的衔接。首先,要积极推动档案数字化管理,使所有档案的业务处理环节都形成数字化模式。在完成了业务处理以后,办案人员就可以直接将档案用扫描的方法上传到存档信息系统。而这时,存档管理系统和登记业务信息系统之间也就实现了信息相连,为今后其他业务的开展提供了必要条件。然后,要实施对不动产办理业务数据的自动归档工作,使这二种信息系统彼此独立的运行,并不会对对方的日常工作造成干扰。而在这方面则应加大信息技术力度,通过增强信息技术接口的准确性,实现信息高速传递,进而实现信息的自动归档,提高工作效率。最后,要推进登记信息与档案信息的互通,这就能够保证办事人员能够通过系统查找相关信息,让信息的传输更加具备准确性。因此,要积极推进档案系统与业务系统的关联,加速信息整合,提高办公效率。

结语

为了进一步提高全国不动产登记档案的管理效率和资料检索服务的效率,相关单位必须针对本单位的实际情况充分利用政策优势和潜在的市场优势,打造能够持续运转的高技术含量信息管理系统,建设高水平的档案信息管理团队,在运行中秉承职业道德理念和专业标准,对各个时期的产权变动情况做出真实、正确、详尽的资料记录,逐步拓展登记档案资料的信息范围,进行可以适应行业发展需要的标准化系统构建工作,防止信息化管理产生突发性的情况和问题。

参考文献

- [1]朱智斌.大数据背景下不动产登记档案信息资源整合方法研究[J].城建档案,2020(12):109-110.
- [2]蒋爱军.大数据时代下不动产登记档案管理工作信息化建设研究[J].山东农业工程学院学报,2020,37(10):189-192.
- [3]戴琨.网络背景下不动产登记档案存在的问题分析及解决办法[J].黑龙江档案,2020(4):24-25.
- [4]范志宏.不动产档案信息化建设势在必行[J].居舍,2019(29):9+87.