

# 不动产登记管理信息系统建设的分析

李 晨

临沂市不动产登记交易中心 山东 临沂 276000

**摘要：**随着互联网和信息化技术的蓬勃发展，不动产登记档案管理工作必须要依靠信息化能力，并利用技术创新，在实现了不动产登记互联网公开的同时，还必须利用云技术、大数据技术等现代信息技术，已实现了管理数字化，使得人们逐步地可以借助手机、平板、个人计算机等移动终端，对不动产的登记资料进行信息借阅、检索、编辑、记录，并以此提升管理效率，从而为政府部门、单位提供了良好的管理档案服务。

**关键词：**不动产；登记管理；信息系统；建设

引言：因为当前不动产登记信息来源存在着分散的状况，导致了不动产登记系统出现了大量的漏洞，所以我们必须全方位的整理不动产登记信息系统，并建立起全国统一的不动产登记系统。当前，国务院已经作出了十分具体的通知要求，统筹整合散落在全国各个单位的不动产登记业务信息，并委托国土资源部牵头进行全国不动产登记管理工作。不动产登记信息系统必须具有易用性、兼容性、稳定性、安全、高效率和数据资源共享的优势。为积极促进不动产登记管理服务的发展以及信息系统建立的工作，各个不动产登记部门必须协同配套以及互相工作，从而形成了完整的不动产登记管理系统信息网络平台。我们必须进一步的完善整合基础设施网络资源，最大限度的获取信息来源和避免信息扩散、数据重复的问题，唯有进一步的完善信息技术安，方可有效保护中国公民的个人隐私和商业秘密，更好的维护我国权利人的权益。

## 1 不动产登记管理信息平台的现状

不动产统一登记与管理工作中是非常重要的机制创新工作，必须将信息化处理理念以及信息化方法有效贯彻到整个流程上来，从而有效整合不动产登记的服务信息，发挥出数据服务的巨大功能。中国的土地登记和房产登记系统发展相当成熟，上述数据应合理使用在不动产登记信息系统中。目前，在林权登记、海洋登记、草地登记和农村承包经营权登记等方面，存在着系统建立不健全的情况。我国的各个部门都是根据自身现状有针对性的出台标准和配套法律，使得中国之前的管理出现“地方化”现象，而且登记信息都存储在不同的科室，导致这些部门间无法真正获取信息资料。我们所建立的不动产登记信息系统，是针对不动产登记项目的实际状况，有针对性地进行的，使得不动产登记信息系统具有了市县资源共享功能，从而可以统一集中管理不动

产登记机关信息系统，又可以与别的机关和单位进行数据的资源共享<sup>[1]</sup>。不动产登记信息系统既保证了实现不动产买卖时的安全，又保障了人民的利益，并能充分发挥出社会征信系统的重要性。

## 2 不动产登记管理应遵循的原则

### 2.1 合法性之原则

要求承担不动产登记管理工作的机构，都必须严格按照相关行政法要求来开展管理工作，尤其是对管理工作实施中所牵涉到的部分注意事项与基本操作技巧，更要加以着重审核和监控，这也是合规执法的一个重要特点。针对这类的合规管理问题而言，就需要不动产登记机构也就必须有掌握相关行政法、经济学的人才，如此可以在有关登记与管理材料中，展现出较为理想的法律适用效果。尤其是对自身之权利义务规定，要着重进行了解；而对相关当事人之间的法律关系与利益，同时还需要进行特别说明，如此也可以有效的增强了操作处置的规范作用。该规定对于相关利害方来说有着相当大的主动性意义，尤其是对利害方所进行的维权活动规范和权利维护，应该引起更多的关注。

### 2.2 合理性之原则

主要是指不动产登记监督管理工作人员需要具备较强的业务技能，并且在相关工作的办理流程上按照有关要求来执行。尤其是对于某些需要自己进行评估和研究的项目情况，更是要求作出较为精确之评估，使得其能够具备更强的合理性。这一准则同样也在不动产登记以及其事后的监督管理中得到全面体现，各位政府工作人员需要针对其过程和行为予以正确的定义。必须明确各种不合法和规范的做法，尽量地减少部分不合理行为的产生，以便在最大限度上维护有关人士的权益。

### 2.3 高效和便民之原则

对不动产所进行的记录和管理方面，还应充分考虑

到使用中的方便。尤其是对于符合相关要求的民众来说,更加需要在具体使用过程的角度上加以分并,以便让产品能够体现出更为合理的高效性和便民的效果。如此可以较好地提高生产效率,并切实减少了不动产办理的困难。这一高效化和便民化原则之实施,就必须注重于在工作程序上进行精简,确保产品性能在保证安全与可靠性的条件下达到更完美的效果。这就必须注重在技术人员和管理层面上进行实施,并使其能够充分理解有关人员的主要需求,这样可以更较好提升工作的有效性,以便减少与有关需求者产生比较显著的问题和矛盾,不断提升客户服务的品质<sup>[2]</sup>。

### 3 不动产登记管理信息系统建设目标

不动产登记信息系统的建设,必须是以“不动产登记管理条例”为基础作出一个整体的事业布局与规划。其次,以现代信息化的科技平台为主要不动产承载平台,编制和建立以地方政府为单位的国家不动产登记系统;接着再将全部的不动产登记资料全部落到了地上,然后再将在不动产登记簿中的全部信息,按照各个分类,有条理地、有顺序的将它们全部录入电脑信息系统。最后,通过分析和优化网络系统,调整了电脑性能,并做好信息系统备份,以避免发生信息系统丢失的情况。不动产登记管理信息系统的建设必须以服务社会为目标取向,根据实际登记数据,利用互联网为主要数据媒介,建立科学严密的管理体系和有关技术规范,在现有数据的基础上,形成资源共享的全国不动产统计与登记管理信息化网络平台<sup>[3]</sup>。

### 4 不动产登记管理信息系统总体建设框架

不动产登记系统建立应以计算机信息联网技术为数据平台,在确保不动产权资料记录完整无误和安全的情况下,在国土资源管理部门的网上基础设施的基础上,根据不同类型不动产登记数据,向全国、省、市、县四级部门开展了不动产信息咨询工作。该系统分为基础设施层、平台层、大数据资源层、业务层、应用层、应用层。基础设施层负责将不动产登记的计算资源、存储资源、网络资源和物理资料加以整理组合后,以云平台和云架构为支撑平台,搭建起管理不动产登记数据信息的公共平台,进而建立可根据所需要移动、可持续扩展的高性能计算环境,实现了大规模的储存,可以实现对大量不动产信息的数据存放、对多并发性数据的登录与数据检索等,为不动产登记管理提供了基本保证。平台层又称为网络平台层,也被认为是中国不动产登记信息系统的重要服务节点,其主要负责提供有关不动产管理信息的物理数据、信息资料、应用服务、通用数据等信

息,在系统上实现的管理、控制、调整功能,并实现了应用开发与部署的平台化<sup>[4]</sup>。信息数据层亦称数据,其主要组成单位有省级信息登录数据库、实际登录云服务中心、公开查询数据库、备份信息数据库系统。该层主要承担对不动产登记信息的系统维护与监督管理,及其对应该层的不动产登记信息系统提供数据技术支持。系统服务层则是对我国不动产登记系统的主要应用服务,重点业务功能主要有:(1)为我国的不动产登记电子政务协同系统服务。(2)WebGIS服务。系统运用该业务优势,在实现了全面的数字地籍勘测、建设和抄录图形处理工作后,将拥有高效开发、查询和检索资源的途径和平台。(3)数据汇交服务。系统将会在上述功能的基础上,通过对县市二级提交的登记属性数据进行核对、检查无误后完成信息提交,并根据情况进行实时的信息自动更新。(4)数据信息业务。信息系统企业在与该业务机构实现合作后,就可以即时地对不动产登记数据实现快速查询和统计分析,为人们生活提供了便利。系统应用层是不动产登记系统应用展示的最主要层次,以同时达到系统应用的目的。它主要分为国家、省部级、地县级三种主要版本。与其相应的,其用户范围主要是省市区的企业和公民使用<sup>[5]</sup>。

## 5 不动产登记管理信息系统建设的策略

### 5.1 信息系统总体框架的建设

(1)设施建设。我国的不动产登记信息系统发展还应借鉴国外的经验案例,比如德国的不动产登记信息系统设计水准就在全世界范围内第一,其云计算技术的时间也比较久,给中国基层的土地登记管理带来了很大的方便。在我国当前的不动产登记管理网络系统建设中,应当在广泛运用网络手段来实现土地高能数据管理,并运用相关的服务程序和安全软件的管理基础上,使云计算技术和网络上的技术并用,从而建立统一的土地管理。(2)服务建设。从不动产登记信息系统建立的业务层面来说,相关单位可以使用数据资源库对其内容加以优化,再对相应的项目进行查询。利用互联网技术进行资源共享就可以进行多种服务,再利用搜索能力就可以进行多种服务,提供数据来源丰富的各种业务和信息服务,给网站带来更为全面的业务。(3)平台建设。在不动产登记信息系统的建立进程中,对支撑平台的建立是十分关键的,平台建立有着一定的基础性意义,可以调整对数据来源的管理方式等。而在GIS平台上,除了可以为不动产登记管理提供地理位置服务外,还能够深挖更大数据内涵,为平台建立提供技术支持。(4)业务建设。架设业务应用是指网络平台建立的具体应用,网络平台建立是通过搭建网络应用来完成业务

职能。所以,相关单位要想进行资料的共享登记和管理工作,必须尽快把不动产资料进行共享,让网上门户发挥出更大的功能。

### 5.2 信息系统数据库的建设

云系统建设是不动产登记信息系统建设中的关键组成部分,内容主要涉及对数据信息的正确使用和与有关信息数据的合理协调等,基础性的资源管理中可以存放与备份数据资料,并进行了全面的监控和管理工作,在建立了数据库系统之后,管理者就能够根据有关规定设计将其中的板块具体化,并规定了各个板块的数据管理功能,可以使用数据库系统中的数据管理功能进行了系统化的管理工作,还可以对不动产的所有权变动情况进行了研究工作<sup>[6]</sup>。

### 5.3 权籍管理系统的建设

建立权籍系统时可以利用土地登记单位来进行测绘单位的信息,而具体的功能设计则要以不动产单元设计为依据,对各单位的功能属性进行了设计以后,绘制不动产的图形,并通过有关数据的图件编制数据报告,从而使不动产登记信息系统中的检索系统和记录系统可以合二为一,彼此之间紧密联系,这样集中式的系统设计就能够全方位权利籍系统,从而提高了权籍系统的服务能力。

### 5.4 信息共享系统的建设

不动产登记信息系统建设项目中的数据共享体系设计是为了有效的完善系统协调性,对有关资料和数据实现精准而有效的管理,相关查询机制能够较为迅速的提高了管理水平,使得管理者在不动产登记管理时对资料的查询更为迅捷与有效,而信息系统整体的数据可靠性也有所增强,这对于当前不动产登记管理的现代化建设有着促进作用。

## 6 不动产登记管理信息系统建设的发展趋势

不动产登记管理信息系统建设的发展趋势主要包括以下几个方面:(1)深度融合云计算、大数据、人工智能等新一代信息技术。未来不动产登记管理信息系统将会更加注重应用新一代信息技术,提升信息系统的规模、速度、安全、可靠性,为不动产登记制度改革和市

场发展提供强有力的技术支撑。(2)推进全国不动产登记信息共享和协同发展。未来不动产登记管理信息系统将进一步实现国家、省市、区县的不动产登记信息联网共享,协同推进不动产登记制度改革的全国范围推进。

(3)实现信息服务普及化、个性化、综合化。未来不动产登记管理信息系统将会更加注重提升信息服务水平,为不动产登记工作提供更为便携、高效、全面的信息服务和查询,有利于促进不动产市场交易发展和保障土地、不动产的法律交易效力。(4)加强信息安全保障。未来不动产登记管理信息系统将会从更多维度来加强信息安全保障,保障不动产登记信息和相关业务的数据安全,提高数据的质量和可靠性,为广大不动产交易者提供安全、高效的服务。(5)创新信息治理和管理方式。未来不动产登记管理信息系统将会进一步创新管理方式,在保证数据安全、业务运转效率的前提下,实现不动产登记工作的科学规范和高效运行,推进不动产市场的发展和平稳运行。

### 结束语

总之,未来不动产登记管理信息系统建设的发展趋势将紧紧围绕促进不动产登记制度改革和市场健康发展的目标,依托先进的信息化技术手段,为不动产市场的发展和治理的现代化提供强有力的支撑和服务。

### 参考文献

- [1]邓建华,白洋.基于地理信息的不动产登记信息管理系统设计与实现[J].矿山测量,2019,47(02):51-54.
- [2]钱志友,符海月,史晓云.基于ArcEngine的不动产登记信息管理系统设计[J].地理空间信息,2019,17(08):95-97+118+12.
- [3]高红霞.不动产登记信息管理基础平台建设思路与技术方法分析[J].中国房地产业,2018,(27):32,34.
- [4]黄湘琼.不动产登记管理信息系统建设研究[J].中国新通信,2019,18(10):105.
- [5]封晓霞.试论大数据时代城建档案建设[J].办公室业务,2018(03).
- [6]刘艳茹.互联网+背景下不动产登记新思路探析[J].中外企业家,2018(32):224-225.