

新形势下不动产登记档案利用服务工作

黄永梅

(河南省南阳市不动产登记服务中心 河南南阳 473000)

【摘要】随着大数据时代的到来,公众对档案信息和馆藏资源的需求日益增加,创新服务措施与不当信息共享之间的矛盾必须得到解决。本文从不动产登记入库的概念出发,分析不动产登记入库利用服务的特点、当前不动产登记入库利用服务存在的问题及原因,并思考如何跟上不动产登记入库利用服务的便捷性和高效性。

【关键词】不动产;档案利用;服务

【中图分类号】G273

【文献标识码】A

【文章编号】1673-9574(2022)02-000229-03

房产登记档案是房产交易过程中不可或缺的一部分,提高了人们对房产登记档案重要性的认识。提高不动产登记档案的利用水平是不动产登记档案服务公众的重要手段,也是不动产登记档案工作的重要环节。特别是在人们对档案信息需求日益增加的新形势下,不动产登记档案服务应适应时代发展需要,提高服务效率和便捷性,最大限度地发挥不动产登记档案的价值。

一、不动产登记档案利用服务的研究背景

大数据时代,各层的发展都和互联网有关。在这些大规模的环境中,我们收集、集成、管理和利用数据的方式开始发生变化,信息化的方向也在发生变化。为了更好地应对信息时代的新形势,各级政府部门颁布了网络信息管理相关政策法规,各企业的自我管理工作向信息化方向发展,以在激烈的行业竞争中实现更好的发展,提高自身的信息服务水平,满足社会公众的信息需求。作为房地产运营的基础,信息化改革对于保证服务效率和质量的重要性毋庸置疑。在此背景下,不动产登记档案利用服务应顺应大数据时代不动产登记信息利用的需求,建立远程信息采集、整合、管理、查询和共享系统,切实提升不动产登记档案利用服务的整体水平。它是不动产个人财产的重要组成部分,这部分的财产登记对我们每个人来说都是一种保护,需要严格准确的记录,这是对国家有关信息的正确登记。个人财产具有一定的唯一性,同时也具有一定的特征。在我国,由于地方政府企业化管理的特点不同,不同地区的不动产登记档案管理存在一定的差异。但应当在法律法规强制监管的任何区域实施,并将财产相关资料直接归属于国家有关部门统一管理,直接调拨,及时保存财产档案。因此,各地各部门都应该能够认真对待不动产登记档案的管理,履行自己的义务^[1]。

二、不动产登记档案管理的特点

不动产登记档案的内容非常丰富,建档时需要登记的材料很

多,类别也非常复杂。不动产档案的收集、分类、审核、报送的整个过程是系统的。同时,在实际的不动产档案管理中,纸质档案信息和电子档案信息同步管理,提高了不动产档案信息查询和利用的便利性。在国家加强对房地产的监管和控制的新背景下,对房地产托管信息的支持在个人购买、抵押贷款和二手房交易过程中至关重要。此外,由于不动产档案信息作为原始记录具有很强的证据性,可以作为法律依据,国家行政、司法机关在办案时必须获取相关不动产保管信息,取得法律证据。另外,在目前的城市建设过程中,你要提前查询房产信息。一些开发公司被要求将房地产项目的原始材料保存在档案研究中心。但由于一些开发公司经济活动频繁,管理不当,新开发公司在收购时不得不查询原始资料,以保证后续的持续经营。

房产登记档案包含的内容很多,需要对房产的权属变更进行登记。由于各种高价值的不动产登记档案数量众多,对不动产登记档案的管理也有严格的要求。在房产登记过程中,从开始到完成登记有时需要很长时间,登记内容复杂。这也导致了不动产档案管理范围大、周期长的性质。登记程序中的错误将不可避免地给从随后的档案中收集和协调信息带来相当大的困难。因此,档案管理者要有强烈的责任感和使命感,在实践中积极收集信息,不断丰富不动产登记档案中的信息,为不动产登记档案的利用和服务提供重要保障。此外,不动产登记的结果具有独创性和合法性。房产登记一旦完成,档案就可以作为重要的基础。但以不动产档案为例,如果该环节权属发生变化,应及时更新档案信息,更好地保护不动产人的合法权益。它还显示了不动产登记文件的动态、可修改的性质^[2]。

三、当下不动产登记档案利用服务中存在的问题

(一) 部门及法律依据分散问题明显

不动产登记的内容多种多样:不动产、海洋产业、林场、牧场等。在不动产登记统一登记条例出台之前的很长一段时间里,各个部门分别负责各个板块的不动产登记工作,导致政府

内部各个部门在不动产登记时权责不清,难以更好地服务公众。此外,由于相对独立的部门之间缺乏明确的沟通机制,缺乏统一信息管理平台的支持,部门之间难以实现信息共享,不动产登记信息分散,难以实施一体化管理。不动产登记的法律依据是不同类型的不动产信息,登记的时候你要参考其他的法律法规。在不动产登记方面,由于部门和法律依据的分散,管理人员很难对不动产登记档案中的信息进行管理,一些人在使用不动产登记档案时感到困惑。

(二) 相关登记制度不完善

为了规范不动产登记的工作流程,提高不动产登记的效率,我国在近些年相继出台了《土地登记办法》、《房屋登记办法》等规章制度,然而程序不完善的问题依然较为突出。不动产登记是一项涉及不同部门、不同层级的工作,目前在进行不动产登记时,不同的地方甚至会有各地自己的登记制度,一方面不动产登记工作的申请较为复杂,另一方面登记进度不透明,进程较慢。

(三) 服务和需求之间的矛盾凸显

随着社会经济的发展,申请不动产登记的需求越来越多,对服务质量的要求也越来越高。然而,不动产登记档案的服务管理不能满足需求。首先,房产登记档案信息整合进展缓慢。二是不动产登记档案自动化程度低,从业人员仍需在辅助工作上花费较多时间。第三点,信息化程度因不动产登记档案系统类型而异。比如房屋、土地等不动产的登记,已经建成了比较完善的信息管理平台,但林业、海洋等领域还有提升空间。

(四) 各部门之间没有达成统一的管理共识

获取相关企业信息的部门是取得工商信息资源所有权、管理权和使用权的实体,在政府部门中负责信息共享。但是在各个部门的制度中并没有明确指出这个责任,有很多信息只能通过行政协商来解决。如果你有一个项目,需要一个与你的公司相对应的股份协议,那么一些部门的谈判将需要非常长的时间。由于无法实现及时有效的数据共享机制,数据的时效性无法得到保证,对政府职能的执行造成很大影响。特别是在商户注册方面,政府没有建立统一的信息数据平台和工作标准,对数据有效性、质量水平、数据共享率、数据共享的可读性等没有明确的规定,导致数据闭塞,无法有效进行部门间的数据交换。

(五) 政务信息资源内部不对称,数据采集困难

在政府信息共享和开发利用阶段,存在两方面的信息不对称:一方面,用户不知道可以从各个政府的政府部门获得什么样的信息、内容、信息质量、信息量。另一方面,拥有该数据的部门并不清楚自己的数据。因为不可能得出特定信息的内容、信息的接收者以及信息的敏感性或安全级别,所以不可能向信息的用户传达有效的信息。政府运作中的信息类别很多,包含

的类别也非常广泛。此外,信息不对称的问题和信息收集的困难往往会导致很多资源无法得到有效利用的情况[3]。

(六) 政务信息无法进行整合应用

政府信息数据的来源本身就是社会公众的公开,交给所有收集信息的部门进行处理和监管是常有的事。然而,随着信息技术利用率的提高,必要的货物得到交换,信息共享和整合正在有效地进行。然而,时至今日,很多政府部门并没有建设好信息技术平台,信息资源的垄断使用是所有政府部门普遍存在的现象。因此,实施信息技术平台的数据共享和共用导致缺乏有效的内部和外部约束,从而导致政府。目前,许多政府正在购买相关的电子和信息技术项目,但形成信息孤岛的系统之间仍然存在障碍。

此外,一些信息属于隐私和商业秘密的范畴,并由安全和隐私部门推荐,因此无法进行有效的信息共享和数据收集。这是需要注册服务的政府部门和公司迫切需要解决的问题。

四、提升不动产登记档案利用服务水平的措施

(一) 创新利用服务方式

为了提高不动产登记档案的服务水平,有必要加快不动产登记档案的信息化建设。在不动产登记信息管理平台的基础上,要充分利用先进技术手段,安装自动查询终端和相关端口,提高档案用户的便利性。此外,在自动面试过程中,要大力改进和优化自助查询的服务,设置电子印章和防伪水印引入人像采集系统,实现身份证与人脸匹配查询,提高查询效率,保障信息利用安全。还要在实践中积极拓展自助查询终端,有效分解不动产登记档案信息查询工作量,缓解窗口服务压力,提高不动产托管效益和整体服务水平。鉴于公共安全和检察官办公室,可以建立一条专线,共享查询信息。还要根据人们的需求特点,开发新的不动产登记档案使用方式,使他们能够以自己的名义查询不动产档案,如优化批量查询,将查询与面部识别绑定,开通以自己的名义查询不动产的在线查询服务。此外,如果属性的权限发生更改,系统会发送一条提醒消息。

(二) 做好不动产登记档案数字化处理工作

在不动产登记档案的利用中,房屋登记档案和智力档案利用率较高。因此,统一不动产登记制度出台后,需要移交预先形成的房屋登记和土地登记的纸质档案,对接收的档案信息进行数字化转换,并完成一定的编目任务。整个数字处理过程必须认真细致地进行,以免出错。万一出现问题,在未来的调查和利用过程中,必须检索和验证原始档案,这势必会对档案利用服务的有序发展产生负面影响。做好高质量不动产登记档案的数字化处理工作,可以为档案信息利用的后续服务打下坚实基础。

（三）完善不动产登记档案利用服务管理制度

在不动产登记档案利用服务发展中，要加强部门之间的合作，促进信息共享和整合，不断优化档案利用服务，提高档案利用效率。此外，为进一步规范不动产登记档案服务，需要加快建设和完善不动产登记档案服务管理体系。各地区要结合自身实际，制定不动产登记簿信息使用和管理规定，制定面向社会公众各种查询的档案检索具体指南，切实提高调查效率。此外，对调研过程中遇到的难点问题要及时研究解决，为公众提供高效优质的房产档案信息查询服务。为进一步提高不动产登记托管服务水平，要建立健全服务机制，完善支撑体系，全面提高托管服务人员的专业水平和综合素质，加强软硬件系统建设，为不动产登记托管服务有序发展提供重要保障。

（四）强化不动产登记档案利用服务的信息化水平

在昨天的不动产登记托管服务过程中，要重点应用信息技术和互联网技术，打破时间和空间的限制，加快档案信息的远程调查和共享。还要在实践中维护信息系统，全面提升系统性能，提高档案信息管理系统的人性化水平，进一步提高不动产登记档案利用服务的效率和质量。首先，需要整合历史档案的数字化处理，开发一个综合系统。例如，可以在房地产图形信息数据库中增加文件查询登记，以详细指定和发布文件查询提供的信息和查询处理。访问内部文件，员工可以通过电子密码自动打开查找系统进行查询。外部查询是通过设置自动查询系统，传递房产所有人的身份证号和查询内容，打印查询结果来进行的。这样既方便了查询者，也减轻了员工的压力。二是档案网络管理系统的建设。档案网络管理制度有待完善，档案岗位责任制和档案管理规范（阅片制度、借阅制度、复印制度等）。根据各种情况，可以为不同层次的用户确定各种调查领域，严格遵守国家有关不动产登记档案推荐的法律法规，确保按照法律法规和权利人的合法利益提供服务。我们可以为社会提供优质、高效、便捷的服务。

（五）保证不动产登记档案信息安全

以不动产登记档案为例，需要保证档案信息的安全，因为档案信息资源关系到公民的隐私和隐私。不动产登记机关和档案管理部门应当按照现行法律法规，建立具体的安全机制，加强档案信息系统和计算机使用过程中的安全管理，对从业人员进行不动产登记和档案信息安全保密的教育和培训。在档案的日常管理中，必须采取措施防止档案信息的泄露。通过采取有效措施保护存储信息，可以避免存储信息的丢失或被盗，确保人民的财产安全。

（六）完善保障和投入机制

为了提高不动产登记档案的服务水平，需要优化和完善服务人员和机构的补偿机制。针对服务方式新颖，服务手段完善，

服务流程和信息平台规范，档案资料整合、交接、对接完好无损，能够调动相关机构和个人积极性，有效实施档案利用服务的，给予一定的精神或物质奖励。此外，我们将加强不动产登记档案利用服务的及时性，提高档案利用服务的成熟度和用户满意度评价机制，这将有助于提高档案利用服务水平。通过提高服务意识，转变服务方式，建立成熟度和满意度评估机制体系，确保档案利用服务评估的及时有效，极大地提高不动产登记档案利用服务水平。

（七）提高工作人员素质，强调履职尽责

房地产登记档案是一种特殊的档案，具有很强的专业性和知识性。档案调查包括逻辑决策、仓库管理分区、不动产、测绘和整个立法和全面审查和批准过程中的规划。因为不动产登记机构的认证复印件需要从买卖、出售、过户、拆迁验收、对证书的税收让步、子女登记、提取预付资金、申请保障房、法院查封、反贪监督等方面进行查询。档案查询量大，使用档案的接待人员劳动强度也很大。这就要求档案员具有极高的分析和辨别能力，面对庞大而多样的用户，仔细识别和掌握用户的实际意图，在接受查询的过程中准确、快速地执行分类、分层、限制等适当的任务。在处理不符合条件的申请人时，要以理服人，以情服人，以维护社会稳定。因此，要利用好不动产登记档案，不仅需要具备相应的专业知识，还要熟悉当事人和政府颁布的有关不动产登记管理的各项方针政策。他们不仅要以良好的职业道德全心全意为人民服务，而且要加强相关领域的研究和礼仪、着装和行为规范的制定。这就要求物业档案人员具有高度的职业素养、心理承受能力和良好的沟通能力，能够解决突发问题和矛盾。

总结

房地产登记处的档案非常有价值，对现代社会的发展非常重要。因此，要在不动产登记档案管理中实现不动产登记档案的集中管理，为档案信息的高效利用奠定良好基础，必须做好档案利用服务工作，积极采取有效措施提高利用服务水平，重视信息管理平台的应用。

参考文献

- [1] 赵敏. 不动产登记档案查询利用中的问题和解决措施 [J]. 中国房地产业, 2017(7).
- [2] 张雪梅. 不动产登记服务社会查询利用应把握的几个环节 [J]. 中国房地产, 2016(12).
- [3] 耿长荣. 推进不动产登记档案利用工作的途径分析 [J]. 卷宗, 2019(14).