

不动产信息资源共享模式探讨

甘晓瑜

河池市不动产登记中心

摘要：随着信息技术的不断发展，社会越来越重视不动产信息资源的价值，国家对不动产信息管理提出更高的要求。本文主要分析影响不动产信息资源共享的因素，以及探讨不动产信息资源共享模式，提出构建不动产信息资源共享模式的有效方式，从而推动不动产信息资源共享的发展，提高信息资源的利用，提高政府的管理能力，更好地服务于社会。

关键词：不动产；信息资源；共享模式；实现路径

【DOI】10.12254/j.issn.2096-6539.2022.15.043

随着信息技术朝着智能化的方向不断发展，促使政府纷纷加入信息技术的建设当中，但由于政府内部不同部门各自信息系统不同，并不能形成统一的系统网络，各自因素就会对建设工作产生影响。不动产作为国家经济的重要组成，种类也较为繁多，随着国家对不动产信息资源共享逐渐重视，更需要加强对不动产的管理工作。相关人员必须基于理论基础结合实际情况，建立高效的资源共享模式，根据使用对象不同，对不动产信息进行科学分类，进一步挖掘不动产信息资源，提高不动产管理效率，完善政府的管理能力，更好地服务于社会。

一、影响不动产信息资源共享的因素

（一）政府因素

政府对于不动产信息存在管理方面的责任，只有政府做到重视不动产信息资源共享工作，加强不同部门间的沟通交流，才能保证资源的有效共享。但是，体制对不动产信息资源共享产生的影响是长期的，由于不同部门具有不同的职能，在长期的工作过程中，必然会导致各个部门形成独立管理、难以协同的局面，不利于不动产信息资源共享。行政阻力是信息资源共享最大的困境，相关单位和个人利用手头的信息谋取不正当的利益，为了不让资源流失，对部门的收益产生影响，某些单位紧抓信息不放手，形成一种信息垄断的现象。破除各地区各部门之间以及国家机关与人民团体、社会组织、企事业单位之间的信息壁垒，依法推进信用信息互联互通和交换共享。因此，行政往往成为不动产信息共享落实的最大阻力。

（二）财力因素

在推动不动产信息资源共享模式构建的过程中，一定的财力投入是不动产信息资源共享模式构建的基础，包括人才的引进或者设备的购买，都需要大量的资金投入，才能保证不动产信息资源共享的长期稳定。为了实现不动产信息资源的共享，采购的设备成本有时往往不高，但要形成长期稳定的业务，几十年如一日的数据维

护将会耗费巨大的人力、物力、财力成本，共享部门涉及的越多，所要投入的技术成本就越大，维护成本也就越高，仅仅依靠财政部门的拨款或者各部门的自筹，也不是解决信息共享财力阻碍的有效方案。

（三）技术安全因素

技术安全因素主要包括信息安全、技术标准化等方面的因素，为了保证不动产信息共享的长期稳定，需要建立强有力的技术后盾。不动产信息资源共享有着较高的工作要求，如何解决信息共享的技术问题，这也是不动产信息共享研究的主要方向之一。

二、不动产信息资源共享模式

不动产登记信息共享模式主要分为以下三种情况：

第一，与税务、公积金、住房管理中心等行政职能部门的协同共享；第二，与公安、民政、法院等社会服务平台的信息共享；第三，向权利人、利害关系人提供信息共享服务。

（一）协同共享模式

协调共享模式就是与国家有关部门串联的信息共享模式，主要包括林业、住建、农牧、水域、国土等资源的主管部门。不同部门需要通过协调共享模式实时共享涉及这些资源的申请、抽取数据等工作。不同阶段都需要通过协调共享模式完成不动产信息资源的审核、交易等，也就是登记结果必须通报给上一级，每一宗交易信息的结果都需要与同一级进行信息共享，并且服务于日常任务和申请。为国家基础管理部门提供相关信息资料时，一般都需要实现协同共享。

在构建不动产信息资源共享模式的过程中，必须保证信息数据和信息共享实现实时协同，因此，更需要采用一种先进的技术—信息协调共享技术，这种技术一般包括两种方式：

1. 信息主动通知方式

不同部门实时共享信息资源时，一般会主动发送信息数据，有关部门则会接收到这些实时信息。从现实的角度出发，每当完成不动产登记工作的项目时，就可以主动发送信息，将实时信息传送给相关部门。比如住房管理中心登记网签备案时，将此信息数据推送给不动产登记局，当不动产登记局做好新楼盘预测绘数据、实测绘数据，构建好楼盘表，将此信息数据推送回住房管理中心，从而达到不同的系统完成数据关联。

2. 前置交换机

前置交换机主要是指相关人员将有关的处理结果放置到交换机中，比如住建部门、林业部门等相关部门都可以在交换机中反馈不动产信息服务的申请，或者向登记机构发送有关不动产信息的有关需求。当不动产登记

机构处理完信息数据后，不同主管部门都可以从交换机中换取所需的信息数据。比如不动产登记局把房屋楼盘表放入前置交换机，住房管理中心利用《河池市不动产登记和房屋交易监管信息共享综合管理平台》，先抽取楼盘表数据，同时将GIS房地信息及房屋档案相结合，做到GIS图形数据、房屋楼盘数据整体关联衔接、楼盘资金监管等工作。

（二）信息共享服务模式

信息共享服务模式在信息资源共享模式中占据非常重要的地位，社会服务平台一般包括司法部门、监督部门和公安部门等，这些平台也需要进行信息共享，但不同于协调信息共享，这些平台的工作模式是指负责信息处理的部门对接特定单位，并日常对这些单位的不动产信息进行反馈，一般在需要的范围内提供帮助，根据社会服务平台的需求实时提供共享内容。

1. 共享服务内容

在完成信息处理结果后，不动产登记机构需要开展信息共享工作，也就是将信息与涉及社会民生、司法的相关部门进行交换共享，也就是服务对象包括纪检部门、监察部门、税务部门、公积金、法院、住房管理中心等社会平台。目前，河池市不动产登记局已搭建《人民法院与不动产登记部门“点对点”网络执行查控平台》，各级人民法院发起查控工作，通过简化查询程序，保证查封和解封及时、精准到位，切实维护当事人合法权益。

2. 社会查询服务

社会查询服务模式主要面向的对象为社会服务申请者或权益者，相关对象一般通过网络查询不动产登记机构提供的符合法律法规的相关信息，或者根据相关原则对信息的查询方式、内容进行确定。目前，广西壮族自治区不动产登记局已开发“广西不动产”APP，权利人可以在手机客户端随时进行自助查档和电子证照查询及下载。

三、构建不动产信息资源共享模式的有效方式

（一）加强人才和资金投入

为了推动不动产信息资源共享的发展，必须加强这方面的人才建设，积极吸收技术型、管理型等方面的人才，只有吸纳高水平、高技术的人才才能加快信息资源共享的发展速度。此外，还需要加大资金方面的投入，才能方便不动产信息资源共享工作的开展。随着信息技术的快速发展，实现信息资源共享还需要做到信息技术的科学应用，为了提高信息资源共享的效率，必须做好数据库的管理工作以及信息安全技术的合理应用。

（二）健全法律法规

为了有效管理不动产，国家政府需要进一步完善法律法规，有效约束不动产资源管理。不动产信息资源中最重要的信息主要为人口信息、登记信息，根据《不动产登记资料查询暂行办法》规定，从组织的角度出发，涉及司法服务的相关部门可以直接查询房屋信息，如公

安机关、监察机关、审判机关、纪检监察部门等，从个人的角度出发，权利人、利害关系人、继承人、受赠人以及诉讼案件当事人可以查询房屋信息，除此之外的相关单位和个人直接获取不动产登记的相关信息则不符合法律法规，包括教育部门、审计部门、金融机构等。

我国在不动产信息资源共享方面的法律法规尚未健全，具有执行依据的仅有《民法典》《统计法》《保密法》《档案法》《不动产登记暂行条例》等，这些法律法规在内容上具有较强的原则性，在操作层面上难以灵活运用。在实际操作过程中，出于行业法规对于信息的保密要求，某些部门人员为了逃避责任，一般不将信息对外公开或者互换共享。由于法律法规尚未健全，不同部门间缺乏处理不动产信息资源共享的经验，无法有效共享不动产信息资源。因此，针对这种情况，国家政府需要制定一套完善的法律法规，确定不动产信息共享的具体范围、详细内容等，实现不动产信息资源的实时共享，确保信息资源的合理利用，完善信息采集、储存、交换等流程，进一步规范信息流动的形式，巩固不动产信息资源共享的基础设施，加强信息共享的安全保护工作，提高信息资源共享效率，确保不动产信息在交流共享过程中做到有法可依、违法必究。

（三）完善监督、反馈机制、评价机制

在不动产信息向社会大众、政府部门共享的过程中，必须依靠权力机构、社会公民、媒体舆论等方面的监督，做好政策制定、项目选择、执行以及评估等方面的工作，采纳各行各业的建议，保证不动产信息共享完成信息交换的同时，也需要实现政府服务社会大众的目标，推动现代文明社会的高水平建设。

不动产信息资源共享最重要的环节主要在于信息的利用，也就是更注重信息共享的反馈环节。为了完成不动产信息资源共享，就必须不断积累工作经验，及时发现工作中的问题，构建科学的、全面的、综合的反馈机制，有利于相关机构掌握不动产信息资源共享模式构建中存在的不足，及时改正构建过程中的问题，定期评估信息的共享效果，保障信息资源共享更加全面化、标准化。

建立一套完善的评价机制，能够对整体系统的共享情况进行有效的评估。为了避免体制因素对评估结果的影响，则需要综合政府、公民和专业机构等三方面的评价。对于评估结果较好的部门，如果其在信息共享中发挥较大的作用，则需要给予一定的资金奖励；而对于评估结果较好的个人，则需要绩效考核中适当加分，充分调动工作人员的积极性，确保信息资源共享工作的稳定发展。建立完善的评价机制，并不在于信息资源共享模式的建设环节或者量化结果，更需要注重不动产信息资源共享的总体进程，应尽量避免过于注重考核和评价结果，更侧重于评价信息资源共享应用的标准性、全面性、完整性。

（四）建立统一的管理机构

不动产信息资源共享从中央覆盖到地方，需要中央

政府和地方政府共同响应，并且要保证地方政府执行到位，就必须始终坚持信息共享原则，做到统筹规划、综合发展和统一标准。以前我国大多数部门和机构在信息共享方面缺乏意识，执行能力较弱。因此，需要建立一个管理机构，负责管理从中央到地方的信息资源共享，有效推进不同层级的单位之间的信息资源共享，包括平台搭建、技术开发和业务协调等工作。此外，该机构还需要负责决策的制定，详细了解政府的相关业务，对涉及信息资源共享的相关部门进行指挥和协调。不动产信息资源作为政府信息资源之一，一般由政府人员进行采集和制作，需要权威部门整合各个负责不动产信息的生产部门，由该部门对信息共享提出要求，促进信息的共享。此外，还需要建立监管部门，对不动产信息资源共享工作进行全过程监督，通过权威部门的统一管理和调配，再加上监督部门的有效监督，能有效落实不动产信息资源共享工作。因此，大数据发展局应运而生，对各部门的信息资源共享进行管理、指导、协调和监管工作。

从中央的角度来说，政府应该设立由中央负责的公共数据中心，从中央层面对不同的业务系统的信息资源共享进行适当的协调，制定健全的共享制度以及完善的方案、组织架构，有效指导不同层级数据中心的建立，做好中央数据库的信息共享工作。从省级单位来说，应该安排省长或副省长负责省级单位公共数据中心，专门负责中央到地方数据中心建设任务的传达，合理配置地方的人力、物力和财力，指导地方信息资源共享工作的有效开展。从市级单位的角度来说，一般安排市政一把手负责公共数据中心，主要做好市级单位的数据中心建设工作。不同层级的政府需要做好相应层级的公共数据建设任务，为不动产信息资源共享做好基础工作。

（五）创新地方管理模式

不动产信息资源共享需要行政主管部门主动担当，2019年广西壮族自治区自然资源厅已经与民政部门、市场监督管理部门、住建部门、税务部门、公安等部门达成一致，目前不动产系统已完成自治区级数据共享接口9个、国家级数据共享接口7个，已经实现了不动产信息共享，参与信息共享的相关部门都需要对管理模式进行创新，保证信息共享工作执行到位。

不动产信息资源共享作为一项国家性的工程项目，具有周期长、风险大、涉及范围较广等特点，除了需要国家层面的推动以外，还需要不同地方政府、不同部门之间通力合作、共同协调。在实现不动产信息共享的过程中，参与信息共享的相关部门都需要对管理模式进行创新，保证信息共享工作执行到位。从政策的角度出发，相关单位需要认真分析涉及信息共享的相关法律法规，基于国家和地方的实际情况制定相应的政策以及总体规划，明确不同层级的权利和义务，落实好地方政策，加强不同部门间的协作，扩大信息共享的层面，保证信息共享工作更加具体化、针对性。构建完善的部门

制度，从组织上明确部门内部信息资源的责任、义务；落实业务建设，明确信息采集、传输、反馈、评估等流程的相关制度，对信息输出的相关标准进行规范化，为信息共享奠定基础。对于技术供给的角度来说，中央和地方都需要对供给模式进行创新，比如竞争性谈判、公开招投标等，满足新技术衔接的需求，能够保证政府和社会机构实现双赢的局面。

（六）加强信息技术水平

为了推动不动产信息资源的共享，最关键的是数据整合工作，也就是重点研究信息处理技术、信息标准化技术和网络信息安全技术。信息处理技术一般包括数据库技术、数据库挖掘技术等，通过不同的系统挖掘有价值的信息，通过数据整合建立整体的不动产登记库。2021年5月，河池市不动产登记局已完成业务系统从内网迁移至政务外网，政务外网的网络安全由河池市大数据发展局负责。不动产登记数据实时推送至《广西政务数字一体化平台》，汇交数据后，由河池市大数据发展局管理数据，完成各个行政部门之间的数据共享。综合使用多种信息技术，能够为不动产信息资源共享建立科学完善的环境。信息标准化技术一般负责在不动产信息处理、传输等环节对其进行统一化处理，确保其适应不同系统的技术。网络信息安全技术一般包括防火墙技术、入侵检测技术等，综合使用这些安全技术，能够有效避免操作失误对信息资源的威胁，保证不动产信息传输过程的安全性。

结束语

综上所述，我国的不动产信息资源共享仍处于起步阶段，但随着信息技术的不断发展以及国家层面的重视，不动产信息资源共享的发展将会取得较大的成果。作为一项周期性长、风险性大的国家层面工程，更需要相关部门通力合作，积极吸取国外的优秀经验，及时发现信息共享过程中存在的问题，构建有效途径，提高不动产信息资源的共享效率，为社会大众提供更好的服务。

参考文献

- [1] 王昊, 侯雨欣, 高然, 薄璐, 张富刚. 基于AHP-熵权法的不动产统一登记制度实施评估研究[J]. 中国软科学, 2021, (S1): 324-332.
- [2] 贾文珏, 张菲菲, 李彦, 况海涛, 姜喆. 不动产登记“跨省通办”实现路径[J]. 中国房地产, 2021, (13): 18-25.
- [3] 王鹏. 区块链视角下的政务信息、资源共享研究——基于娄底市不动产平台的项目案例分析[J]. 中国传媒科技, 2020, (05): 17-21.
- [4] 马丽红. 不动产档案信息资源共享策略研究[J]. 黑龙江档案, 2020, (02): 51-52.
- [5] 穆天煜, 王伟伟. 甘肃省级不动产登记信息管理基础平台建设思路[J]. 青海国土经略, 2017, (05): 71-75.