

自然资源与不动产登记信息化建设思考

朱波

菏泽市不动产登记中心牡丹区分中心

[摘要]在我国全面实施资源保护的背景下,中国的自然资源和房地产得到了更广泛的保护,相应的资源登记和管理工作也有所创新。在自然资源与不动产协同开发登记制度中,由于制度覆盖范围的不同,在实践中仍存在一些问題。推进相关制度内容的完善,进一步规范管理,为二者协调发展开辟创新之路。

[关键词]自然资源;不动产登记;信息化建设

[DOI] 10.12252/j.issn.2096-6288.2021.10.1139

1 不动产登记管理现状

不动产登记制度是我国对公民不动产的合法性、安全性进行保护的一项登记制度,能明确不动产所有人权利的效力,共含有公示、公信力、推定、形成四种效力,其特点主要是登记具有无全面强制性、实质审查、公信力、产权证书、权利负担以及补偿基金。不动产是公民重要财产,也是家庭重要资源,保证登记质量与登记管理的不断提高,提高公民对政府办公的满意度和生活水平,是各级政府不动产登记中心亟须解决的课题。

根据国家相关政策,我国不动产实行统一登记制度,内容包括房屋、土地、林地等,其程序主要为申请、受理、审核以及登簿、发证,有的类别无发证这一内容。目前,互联网技术已应用于不动产登记管理,通过信息化管理高效处理登记业务,并向社会提供相应信息查询,促进政府不同部门资源共享,提高了登记信息存储的时间及安全,保障不动产所有人的隐私安全。不动产登记内容繁多,登记管理复杂繁琐,实际工作中仍存在各种低效率现象,如市民来回跑路,不同部门沟通欠佳、信息断层,工作人员办事态度不端正等,导致政府服务满意度不高。制度不规范、程序不合理是影响不动产登记管理质量的重要原因,虽然信息化管理优势明显,但不应忽略制度建设和加强程序管理,才能不断提高工作人员的文化素质、操作能力、服务态度和职业素养,同时也应引进信息化专业人才,提高工作人员的整体素质和服务能力。技术设备是信息化管理的基础,互联网技术不断升级,由于不动产登记工作量大、操作频繁,技术设备易老化,若维护保养不及时,信息化服务会突发系统故障,影响工作效率,降低服务满意度。互联网技术应用于不动产登记的管理尚缺乏系统化、标准化的操作流程,无法实施登记管理的精细化,尚不能充分发挥信息化管理的优势。

2 自然资源与不动产登记制度的内在联系

2.1 相似之处

自然资源属于中国的生态环境,在一定条件下具有特殊使用权。自然资源不仅具有一定的生态功能,而且在利用中还具有生态功能转化的经济功能。这些资源的管理属于不动产登记制度的范围。早在2013年,中国就提出要对土地、水

源、森林等自然资源进行统一登记和管理,形成权责明确、完善的产权制度。到2019年,中国自然资源部将进一步细化产权登记,并对具体工作提出新要求。在此背景下,自然资源产权管理和不动产登记制度改革的协调发展,可以在理解两个制度在内容和管理上的相似性的基础上,全面进行整合和创新。自然资源与房地产制度的内容有一定的相似性。在不断完善的过程中,我国土地、房屋、森林等房地产资源的登记制度由分散登记向集中登记转变。登记制度内容的变更,有效解决了以往分散登记中重复登记、内容记录不完整的问题。在一个更完整的体系内创造一个更统一、更和谐的氛围。两项制度的内容在实施自然资源和房地产统一登记时采用了更为相似的方式,有利于两项制度的协调发展。

2.2 差异

由于注册和管理的内容存在一定差异,在二者的协同发展中,我们应该了解二者在制度内容、注册对象和管理目的上的差异和侧重点,实行统一注册和管理。首先,注册制度的内容在不同资源之间存在明显的界限。在自然资源登记管理方面,关于资源的所有权,登记的主要内容包括使用、资源保护、所有权等,与不动产登记的内容不重叠。不动产登记的主要内容是所有权和担保权,主要侧重于自然使用的记录,不进行相关管理的调查和登记。其次,在登记管理的目的上,自然资源登记管理的主要目的是扩大登记内容,明确自然资源领域有价值部分的所有权和经营权,在权责认定过程中,进一步明确个人与政府权责分配的关系。这一部分应充分考虑不动产登记制度,并在此基础上作出更加细化的划分。最后,就登记对象而言,过去房地产登记的内容主要是土地、房屋、树木等实物形式,以便对难以转移价值的附件进行合理管理。自然资源的登记对象主要是水资源、矿产资源和能源资源,具有较高的利用价值。

3 不动产登记的信息化管理

3.1 信息化管理目标

随着信息技术发展与应用,大数据、云计算、无线通信等新技术逐步应用于不动产登记中,更体现利民、便民的初心。参照《不动产登记暂行条例(试行)》以及《不动产登记暂行条例实施细则》,加强基础设施建设,围绕数据集成

为核心,保障信息安全,坚持服务导向,科学建设我市不动产登记中心的信息管理基础平台,完善登记管理流程,实现登记信息、审批资料以及交易信息的互通共享,并实现政府不同相关部门的资源信息共享,依法向市民提供不动产相关信息的查询服务;实现网络集成,深度融合政务服务,保证部门间业务协调,达到服务集成;整合各类信息化资源,如地理信息、房产管理信息、土地资源信息等,优化、完善信息管理平台系统,提高信息化管理效率;强化信息平台的持续开发,完善服务集成功能,增强与相关部门的数据、信息等交换及共享程度,不断提高部门间的协同管理水平,提升政务服务水平。

3.2 软件+硬件,提高信息化管理水平

要改变之前不动产登记档案人工管理、查询、使用的情况,就需要有关部门增加在不动产登记档案管理方面的财政支出,充分利用不断发展的信息技术进行现代化不动产档案管理。在硬件上,为不动产登记档案管理部门配备现代化的办公设备,如电脑、扫描仪、自助查询机或查档机等,借助于硬件设施和设备防篡改、时效性长、便于操作等特点进行管理;在软件上,注重通用不动产登记档案软件的研发和使用,将现实工作中档案管理的难点和痛点在档案管理信息化模式下解决,真正提高不动产登记档案的信息化管理水平。

3.3 建立高效的信息系统

不动产登记中心所应用的技术设备、软件、网络等处于国内领先甚至国际前沿地位,方便各部门及市民应用,明显减少工作量,降低操作难度,减轻信息录入压力,且现有的基础设备、数据库、网络连接等便于后期技术升级、改进。信息化管理平台基于互联网、数据库、智能化、云存储等技术发展而来,随着登记信息的不断增加,数据库、存储设备等不断拓展、优化,且可加密,保证信息安全,避免系统故障和信息泄漏。

提高信息技术水平是保证登记信息安全的基石。加强登记信息的数字化管理,完善网络风险预防机制,规范电子文档,审核信息录入、更改,及时备份数据,避免登记信息被篡改、窥视、损毁,切实保护权利人财产信息安全和隐私安全。信息技术的应用避免传统登记模式的弊端,实现各个窗口数据库、资源信息等共享,提升了工作效率,缓解了市民排队、等候等压力,但要保证信息平台的软件建设,确保本系统的不动产登记业务管理、不动产权籍调查管理、不动产登记信息实时上报、不动产登记电子证照共享服务等系统技术先进,设备质量高,从而高效支持系统平台的安全、快速、平稳运行,同时保证登记申请接收并创办案件接口、交易地稅业务联办接口、产权信息接口、自然资源内部共享接口、办理状态接口、社会化查询接口、自助设备接口、政务

一张网接口、微信办件进度接口、大数据中心接口及权属状态查询接口的持续开发,保证政府相关部门的资源共享和信息互通。

3.4 坚持服务的全新化

在不动产登记档案信息化建设中,加强不动产登记档案服务的创新是必要的,使不动产登记档案的服务模式向全新化方向发展。首先,在不动产登记档案建设中,加强先进技术及设备的运用。例如,有效地运用云计算及大数据,借助大数据存储信息内容,借助云技术,加强信息的计算与存储,使其进行分类化存储,达到不动产登记档案良好的管理成效,以此不断地提升不动产登记档案服务质量,满足多用户对不动产登记档案信息的运用需求。其次,在不动产登记档案管理平台中,根据不动产登记档案工作流程,构建相关的审核机构,使工作人员能够在线为信息运用者提供服务,为用户节省时间,借助不动产登记档案信息分享功能,实现不动产登记档案信息的快速传递。最后,针对网络平台的安全性问题,不动产登记档案的信息化建设应予以重视,加强先进技术在其中的运用,诸如防火墙、杀毒软件等,提升软硬件实施的建设力度,加强不动产登记档案信息安全存储与运用效能。

3.5 创建档案管理专业团队

实行不动产登记档案信息化管理后,所有类型的登记档案从受理、归档、检索、著录等环节都需要借助于电脑、扫描仪等专业的信息化设备来完成,这就要求管理档案的工作人员不仅要有扎实的档案管理经验,还要有较强的信息化设备使用能力,以应对不同的档案使用需求和更新频繁的不动产登记档案管理系统。因此,以效能为先,组建专业的档案管理团队是实现不动产登记档案管理科学管理的基础。

结论

不动产登记的信息化管理是时代发展的必要要求和趋势,本研究坚持对内加强信息资源管理,对外实施信息资源共享,提出信息化管理理念用于不动产登记工作,确立信息化管理目标,明确信息化管理内容,坚持信息化管理原则,在信息系统建设、管理流程完善、人员素质提高以及风险管理等方面实施具体信息化管理,完善了不动产登记的数据信息,大幅提高数据共享水平,消除数据孤岛和重复建设,提高了软件开发质量,增加了我市不动产登记中心为社会服务的能力,提高了政府服务满意度,增加了经济效益。今后,将加快存量数据整合,拓展数据共享,优化信息化服务模式,拓展林权、居住权登记业务类型,不断提升服务水平。

参考文献

- [1] 吴晓芸. 信息化背景下的不动产登记档案管理分析[J]. 信息记录材料, 2020, 21(04): 130-131.