

浅谈房屋产权产籍档案管理的优化改进策略

李文春

(建水县房地产管理处 云南 建水 654399)

[摘要] 伴随着社会稳步发展以及市场经济水平的不断提升,民用住宅以及房地产行业分别向商品化及产业化方向发展,在这种新形势下房屋产权产籍档案管理面临新的挑战,不仅其重要性得到了一定提升,同时还提出了新的要求,而产权产籍档案管理工作现代化发展已经成为必然趋势。

[关键词] 房屋; 产权产籍; 档案管理; 改进措施

[DOI] 10.12252/j.issn.2096-6261.2021.06.312

引言

现阶段,房地产行业随着社会经济的提升得到了迅猛发展,同时市场环境瞬息多变,为房地产行业带来发展机遇的同时也带来了新的挑战,再加上房屋产权制度改革工作的进一步深化,势必会对房地产行业产生关键性影响,另外房屋产权产籍档案管理水平及档案利用率逐步上升,管理工作的重要性可想而知。伴随着市场发展过程中需求的不断增加,房屋产权产籍档案管理成为社会关注的焦点,人们对房地产行业的重视程度也有所提升,与此同时产权产籍档案管理的标准及要求发生了重要变化,管理工作的系统化及规范化水平得到了很大提升,为此积极改进房屋产权产籍档案管理十分重要,为其现代化发展奠定了良好基础。

1. 房屋产权产籍档案的产生及其管理的重要意义

1.1 房屋产权产籍档案的产生

房屋产权产籍档案主要包括两个方面,主要就是对房屋产权及产籍进行管理,其中产权管理就是根据房屋性质、类型以及土地相关政策、法律法规对房屋产权进行审查、核实及确认,为房屋产权提供保障,同时监督其产权的行使是否合理,并在此基础上结合产籍管理工作对产权相关资料进行收集和整理。房屋产权管理也就是对其权属关系变更、权属纠纷进行管理和有效处理,房屋产权产籍管理是在产权管理过程中形成的并且利用科学方法进行分类、加工和汇总,进而形成可以展现房屋历史及当前现状的产权档案,对其以及产籍图纸等进行相应管理^[1]。

1.2 房屋产权产籍档案管理的重要意义

1.2.1 维护产权人的利益,促使房地产市场保持良好秩序

现下,我国房地产市场有着良好的发展前景,人们也开始重视和关心房地产将来的发展状况,由于房产价格一路上涨而引发的各种经济纠纷对房屋产权人造成严重困扰。绝大多数人比较了解房产证的办理流程,但是对开发商是否合规的确认方法却一头雾水,进而不能及时办理房产证。甚至还有部分人在办理房产证时需要开发商提供房屋资料,然而开发商在受收到人们款项后已经了无音讯,最终只能导致一个后果,在购买房屋几年后依旧不能办理相关证件,很显然加强房屋产权产籍档案管理力度,提升管理质量对维护产权人的合法权益及稳定市场秩序均发挥了重要意义。

1.2.2 为城市建设不断推进提供了重要参考,确保政府工

作有序进行

房屋产权产籍档案管理为城市建设及改善现状发挥了重要作用,为国家宏观调控政策的实施及干预提供了可靠依据,同时有助于房地产市场发展决策的制定,确保各项管理问题得到及时处理和解决。例如对廉租房、经济适用房分配等制度以及房地产行业经营与发展有着一定借鉴价值,进一步提升政府决策的有效性,为城市建设的推进以及各项管理工作有条不紊的进行产生了推动作用。

2. 房屋产权产籍方案管理存在的弊端

2.1 管理制度不完善

近些年“买房热”潮流席卷各个城市,无形当中就增加了房屋产权产籍档案管理工作的强度,现阶段,产权产籍档案管理工作以商品房为主,针对旧城改造以及农村房屋产权的管理制度留有空白。自不动产制度实施以来,有关不动产的登记工作均由不动产登记机构主要负责,然而整合初期所产生沟通不及时、责任不明确以及房屋产权登记不能实施共享等问题导致产权产籍档案管理工作不能正常进行,进而出现发展不均衡等一系列状况,最终造成房屋产权产籍档案管理工作不能与房地产市场共同发展。

2.2 产权产籍档案管理手段单一

就当前房屋产权产籍档案管理工作来说,房屋在发证后出现转移或者变更后不能及时进行更新和跟踪,如果房屋产权人以及利害关系人没有及时申报,那么房管部门也就难以准确掌握房屋真实状况。另外,管理工作注重发证过程但是却忽视了管理方式的重要性,进而出现产权混乱等现象,倒逼房屋产权产籍档案管理处于被动状态。

2.3 产权产籍档案管理人员综合素质有待提升

近些年我国经济迅猛发展,同时城市化进城不断推进,既可以有效增强房产市场的活跃度,并且还在很大程度上延伸了档案管理工作的内容和范围,从最初房屋拆迁、继承和买卖,延伸至产权相关资料的收集和整理工作。由于产权产籍档案管理工作有着较强服务性,对管理人员的专业知识及综合素质有着较高要求。然而现下房屋产权产籍档案管理人员综合素质水平较低且专业知识不充足,不能及时接受和学习新事物,一般情况下在处理问题时往往凭借自身积累的经验,导致解决问题能力不足。

3. 改进房屋产权产籍档案管理工作的有效措施

3.1进一步健全房屋产权产籍档案管理制度

伴随着现代化建设的不断发展,应该将旧城改造以及农村房屋市场的潜力充分发挥出来,将档案管理工作的重点转移到这两方面,与此同时大力支持国家颁布一号文件中的精神,对档案管理工作的服务流程及体系、相关部门制定的文化制度等进行创新和优化,不仅如此还应该与不动产登记工作更好的衔接起来,房屋产权人及时与相关部门对房屋信息进行确认,并按照法律要求提出申请,结合楼盘实际状况对房产产权归属、交易过程和结果等信息进行全面审查核实,在确保各方面信息准确无误的基础上则将房产信息分享至不动产登记部门,就此强化产权产籍档案管理工作的科学性及标准化。

3.2对房屋产权产籍档案实施现代化管理

3.2.1构建档案信息数据管理系统

档案原件及其有关数据信息的收集和管理是产权产籍档案管理的重点,而档案原件主要就是房产档案最原始的资料以及功能,所以应该对其进行全面、多样化管理,及时将房产所在区域、建筑面积、房屋平面图等信息发布在网上,以使用户根据自己的需求来查询房产信息,另外,用户还可以在网络上积极留言,为便于档案管理人员准确掌握用户需求,同时为用户答疑解惑,提高档案管理的信息化水平^[2]。

3.2.2充分发挥互联网管理系统优势对产权产籍档案日常业务进行管理

房屋产权产籍档案管理工作繁冗度不断增加,以往传统的傻瓜式管理系统已经不能满足时代及管理工作的需求,高层大厦琳琅满目,现有航测图根本不能满足登记发证的标准和相关要求,为此应该充分发挥互联网管理系统优势对房屋产权产籍档案日常业务进行有效管理,从申请登记审查核实流程开始提高发房产资料的真实性和完整性,对互联网管理进行优化和完善,进一步丰富其功能,以便更好的促进日常业务的开展^[3]。互联网管理系统一般运用于房产证办理过程中,通过严格的流程管理功能为用户证件办理提供便利,同时避免人工业务办理纰漏及错误的产生,提高管理人员业务效率,缩短产权人房产证的办理时间。另外,该系统的信息录入方法便于用户输入,并且整个办理流程都是通过计算机完成,操作方便快捷,功能强大。与以往传统独立存在的系统和数据库相比,互联网管理系统围绕产权产籍管理建立数据库,打破以往信息孤岛现象,从根本上真正实现档案信息共享。另外该系统不仅可以为用户提供房产测量及查询服务,同时房屋交易和登记等工作都是在该系统上完成的,构建以信息化为基础的数字化房产管理。

3.3从整体上提升档案管理人员的综合素质水平

档案管理人员是衔接社会与档案的重要枢纽,所以房屋产权产籍档案管理人员的素质状况对档案利用效果及社会公众形象产生了重要影响,为此需要管理人员采用各种方式学习业务知识,强化管理人员自身素质及业务能力。第一,加

大档案管理人员培训力度,以档案专业基础知识及技能为主要内容,定期组织管理人员进行培训,同时采用不同手段让档案管理人员了解和学习测绘等相关的学习或者边缘学科的专业知识,强化产权、测绘以及交易等各部门之间的合作与交流,确保档案管理人员尽量多质疑、多观察和多思考,促进其专业发展,以期满足房屋产权产籍档案管理工作的各项需求^[4]。第二,了解有关房地产管理的基础知识,进一步充实管理知识体系,清楚的知道自己所管理档案的具体事宜,用以满足档案使用人员的不同需求,循序渐进的提升档案查询效率及准确性。第三,及时对自身知识体系进行更新和完善,了解当前现代化管理的最新资讯和信息,灵活运用高新科技,为房屋产权产籍档案管理水平的提升奠定良好基础。

3.4加大监察力度,促进档案管理法制化发展

当前房屋产权产籍管理往往侧重于档案管理,但是却对教育状态并不重视,部分管理人员对房地产相关法律知识了解较少,为此在管理过程中经常行为混乱现象,档案中错误信息横生,这就对房地产建设的推进产生了不良影响,所以应该加快档案管理的法制化步伐,以房地产管理为重点加大宣传力度,与此同时对导致档案出现错误的原因进行调查,及时采取措施纠正,避免对房屋产权人造成不必要的损失。另外,还应该不定时抽查的方式对档案管理工作进行检查,监督管理人员是否存在管理不当现象,一旦发现问题在规定时间内整改。

结束语

伴随着房地产行业的不断发展,市场环境越来越复杂,毫无疑问为房屋产权产籍管理工作的开展带来了新的挑战,所以档案管理规范化及现代化发展已经成为必然趋势,而且还是现阶段房地产市场管理工作的重点内容,关乎社会大众的切身利益,由此可见任务十分艰巨。为此及时发现当前产权产籍档案管理工作存在的问题,并采取相应优化和改进措施,对档案管理工作进行调整,集各方力量共同促进房屋产权产籍档案管理工作有条不紊的进行。

参考文献

- [1] 盛立燕. 房屋产权产籍档案管理的规范化建设分析[J]. 传媒论坛, 2020, 3(23): 105+107.
- [2] 朱双燕. 房屋产权产籍档案的数字信息化管理探讨[J]. 科技创新导报, 2019, 16(24): 172-173.
- [3] 王玉秀, 王玉靖. 加强档案管理 促进房地产经济可持续发展[J]. 中国国际财经(中英文), 2018(01): 142-143.
- [4] 徐晶敏. 信息化发展背景下房屋产权产籍档案管理工作的法制化运行[J]. 黑龙江科技信息, 2016(17): 155.

作者简介:

李文春(1972.12),女,云南建水人,档案馆员,主要从事会计档案工作。