

# 当前不动产管理工作中如何完善档案管理

戚兰枝

呼和浩特市和林格尔县不动产登记中心 内蒙古 呼和浩特 011500

**【摘要】**我国城市不动产档案管理普遍存在着信息化程度不足、可视化与智能化程度低的问题，如何将信息模型方法、系统分析与设计方法、大数据技术与传统城市不动产管理方法相结合，系统提升城市不动产档案管理的可视化与信息化水平，实现基于云平台的不动产信息共享和协同工作，促进城市更新发展过程中城市不动产和基础设施的信息共享和协同工作具有重要意义。

**【关键词】**不动产管理；现状分析；完善方法

**【DOI】**10.12252/j.issn.2096-6261.2021.09.1353

## 1 研究背景

随着社会的不断发展，人民生活水平的日益提高，计算机的应用渗透在我们生活和工作中的方方面面，并且扮演了相当重要的角色。随着不动产事业的不断发展，对不动产管理质效也提出了较高的要求，如何在新时代实现不动产管理的信息化转变，完善不动产管理的科学性和规范性，信息化建设显得尤为重要。管理是不动产经纪活动中的重要基础工作，如何提升管理水平也是不动产管理部门所面临的重要课题。为进一步提高不动产管理水平，提升服务质效，要求管理部门创新工作方式，运用现代化、标准化以及规范化的管理方式，建立健全信息平台，助力不动产管理科学持续健康发展。作为一名不动产管理人员，首先要树立正确的信息化管理理念，结合日常工作实际有针对性的对不动产信息化建设中遇到的难题加以分析和总结，探索信息化时代下不动产管理所面临的困难和挑战以及解决的有效举措，不断提高不动产管理的水平，以此才能保障不动产管理信息化建设有条不紊高效开展，实现科学性、高效性和规范性的完美转换。我们首先必须统一认识，在日常工作实践中及时总结不动产管理在目前存在的主要问题，并结合理论研究提出切实可行的有效措施，抓好贯彻落实。

## 2 优化不动产管理工作的现实意义

不动产项目一般具有区域多分散，人员不稳定的特点，用陈旧的管理模式进行管理，容易造成信息拥堵，而现代化信息管理技术的加入则能够有效时间和空间上的局限，实现外部项目管理人员及时有效获取企业内部信息，提高工作效率，有助于更好的实现的价值。与此同时，有效消除企业与监理、建设以及设计等主体对接屏障，促进项目管理人员之间的沟通交流，切实提高工作质效，为进一步做出科学决策提供依据和参考。随着不动产行业的不断发展，各大楼盘的存量房和新建房之间交易频繁，因此很多涉及房产信息管理的问题逐步凸显。在此背景下，如何做好新时代下的不动产信息管理至关重要。主要体现在，一是不动产管理助推资信制度的建立。当今社会的房产交易中，买卖双方的约定无法明确产权、使用权和归属权，不动产信息管理能够提供各项专业的信息，包括买卖双方的记录信息等，从而为不动产产权变化提供必要的资信证明。二是不动产管理为简化房产交易过程提供必要基础。信息化与纸质化相结合是目前不动产管理的主要管理方式，专业的不动产管理能够有效实现资料查找的精准性和高效性，为不动产交易双方简化交易流程提供了现实基础。三是不动产管理为解决一房二卖、重复抵押

等现实问题提供了有效途径。现阶段，国内的不动产管理制度已经形成，建立并完善对于不动产信息的管理迫在眉睫，是避免不动产交易的重要方向，也是更好的维护人民合法权益的必要手段。

## 3 信息化发展面临的现实问题

(1) 安全工作存在一定程度的盲区作为重要的材料，特别是不动产产权，其作为永久性来说，在形成时就已经终生为档，所以如何做好安全工作是做好管理工作的前提。对于现阶段不动产管理的方式来说，尽管大部分管理部门也做了一些基本的保护措施，但是我们必须清楚的认识到的，安全工作依然存在一定程度的盲区，与达到全方位、全覆盖的保护在保管方式和保护措施方面仍存在很大的差距。同时必须注意，不动产中存在有很多都是纸质文本且均为孤本无可替代，若遇到火灾等突发或保护措施不力以及不可抗力情形，极有可能被毁灭，再无可替代的资料，造成极其严重的后果。

(2) 管理人员的队伍建设亟须加强目前，大部分不动产管理技术普遍不高，从事管理的人员也多数并非专业人员，而是由行政或其他人事部门的人员兼任，管理人员一方面欠缺专业管理知识，未接受专业化、系统化的培训；另一方面工作冗杂，无暇分身，从而造成管理在信息化高速发展的今天需要无法得到满足。另外，管理人员对于管理工作的主观能动性有待加强。现实工作普遍存在工作热情不高，怠于学习，对待工作得过且过，信息化操作水平较低，甚至对信息化建设的实际操作流程都不求甚解，在实践中无法利用信息化检索技术对信息进行提取和利用，导致效率低下等问题。

(3) 基础建设不完善，规范收集难度较大在信息化建设的进程中，科学的管理系统和设施设备不可或缺。加强信息化的基础建设，健全科学高效的信息系统和管理设备才能更好地推进信息建设的前进。但是值得注意的是，目前大多数不动产公司在基础设施设备方面有明显的欠缺，存在网站管理系统中的弊端和漏洞日益凸显，设施设备陈旧没有及时更新换代成为行业存在的普遍问题。长期藏匿于网络管理系统的管理漏洞和弊端对于不动产的信息安全存在极大的威胁。同时陈旧的设施设备也极易影响客户的实际感受，因此设施设备不齐全，系统不完善的问题已经严重制约了不动产信息化建设的进程。基于不动产产业发展经历的历史发展时期较长的原因，管理工作同时具有涉及面较广的特点。在开展不动产登记的过程中，会涉及林权、房产、土地、农村土地承包经营权等多个领域，不同数据在结构和内容上，有着比较大

的差异。在数据整合的过程中，需要投入较多的财力、物力和人力，对整合技术的应用水平有着较高的要求，这样才能保证数据结果的准确性。

(4) 信息相对孤立，无法实现共享现阶段，不动产行业中的业务交流频繁，但企业之间形成内外信息壁垒，数据信息无法实现共享，有价值的资料仅存在于企业内部流转，而外部资料则需要企业重新收集、总结和归纳，对于企业来说这样必然会造成精力和时间的过度消耗，不利于企业分配人力资源，也必然造成人力成本的提高。

#### 4 完善不动产管理的方法对策

(1) 统一思想认识，强化科学管理意识首先，不动产企业管理要求管理人员应具备较强的责任意识，持续推进具备扎实专业技术的管理人才的引进工作，在管理人员中强化队伍建设，推进队伍中人才专业技能的不断提高。落实管理责任制，严抓纪律建设。其次，在专业技能的不断提高。落实管理责任制，严抓纪律建设。其次，在加强队伍建设的同时也要求不动产企业的领导统一认识，提高重视，不断深化，使领导们到管理工作在企业运营中的重要作用，加强对在职的技术人员有针对性的授课培训，通过交流岗位和脱产教育等多种方案，多方面、多角度为管理人员提供管理技术，提供基础条件，逐渐形成专业、完善的信息化管理技能和科学管理的工作意识，以期形成科学系统的管理知识储备。最后，切实增强队伍建设，定期组织管理人员进行业务培训，提升管理人员的业务水平，有效提高不动产管理质效，通过组织业务竞赛和岗位练兵的方式，建立管理人才库，发挥人才作用，以解决信息化管理上存在的诸多问题。

(2) 扩展信息渠道，完善信息管理开展不动产管理工作的前提在于完成资料的收集工作。这项工作要求管理部门不仅仅是单纯将信息资料简单交接，而是全方位、多角度立体收集信息，对具体的编码、类别以及电子数据进行统一规范的记录，实现电子数据与纸质资料的信息一致性。在开展不动产数据的整合过程中，需要根据已经建立数据库统一转化结构的不同，来形成不同时期的登记数据，最后完成全部整合工作。整合工作是一项完整的整合工作，需要完成数据登记、数据转换工作，将多余的数据及时删除，建立各种数据之间的关系。在开展数据整合的过程中，往往需要面对大量的数据，对整合技术的应用有着比较高的要求，需要保证数据的正确性、唯一性、完整性，才能更好地开展不动产登记工作。

(3) 立足工作实践，持续推进管理现代化建设科学技术不断进步，不动产管理工作也开始逐渐全方位运用计算机技术，进行科学高效的管理，推动不动产现代化不断发展。不动产行业有明显的行业特殊性，涉及面宽且广，加上项目分布散，间隔远的现实问题，很大程度制约了资料的利用率。利用计算机管理系统，管理人员可以快速高效的对大量的信息进行科学分类，实现管理从案卷形式到文件形式的转换，从单一的件式管理向体系管理转化，形成大数据对资料分析整合提取，规范管理的流程，操作性更加明显，有效弥补了当前不动产管理人员流动大等人员因素导致的管理困难。另外，计算机技术和网络技术的有机结合，有效增强了管理

中检索信息的天然短板，使得管理的信息利用水平实现质的提升。

(4) 防患于未然，增强产权风险防御能力不动产项目具有整体化、系统化等特点，即各部门之间要实现信息的资源共享。然而，当前我国不动产信息化建设的水平和质量比较一般，未能建立形成比较科学系统的管理运行制度，不动产项目耗时长，各环节相互融合渗透，形成复杂的网络格局，在一定程度上给企业的管理增加了工作难度。资料收集不及时，存储不规范都有可能造成重要信息的遗漏灭失，特别是纸质形成的，在长时间的借阅中均可能因高温、高湿环境而出现损坏灭失从而造成无法挽回的损失。而易于传递的电子则具备存储时间长，受外部影响小的特点，稳定性较强，不易损坏。如充分利用计算机管理系统建立电子信息室，有效运用信息化技术，实现电子的异地备份，增强产权的风险抵御能力，则能够有效解决重要原始纸质天然的易损坏、易灭失的硬伤特点，规范不动产管理水平。

#### 5 夯实制度建设，优化不动产管理环境

目前，国家对不动产行业的管理力度逐年递增，管理工作实现法治化、规范化和科学化发展是行业共识的发展目标。一方面需要不断夯实制度建设，在制度范畴规范工作，从立法上规范制度先行，细化规定管理的各项要求和措施，管理人员的配备标准以及归档的统一规范，建立标准性的管理各项制度，为管理的统一性和规范性提供制度保障。另一方面切实提供对管理工作的重视程度，统一思想认识，严格执行要求，专项资金建立电子室，优化不动产管理环境，保障不动产管理的安全性，科学收集以及高效利用，为领导作出正确决策提供可靠依据，为人民群众生产生活提供保障。

#### 6 结束语

不动产管理工作作为影响不动产行业的重要方面，管理工作的水平严重制约着行业的健康可持续性发展，作为管理部门的工作人员只有清楚认识到工作的重要性，强化责任意识和担当精神，开拓创新管理工作方式，更新管理理念，完善管理举措，助力不动产管理工作持续高效健康的发展。

#### 参考文献

- [1] 李永路. 不动产管理存在的问题及对策分析[J]. 中外企业家, 2018 (1)
- [2] 朱智斌探索我国不动产管理中的大数据应用小[J]. 兰台内外, 2019 (11)
- [3] 梁嘉敏. 优化不动产管理的策略分析[J]. 办公室业务, 2019 (23)
- [4] 孙庆萍. 不动产管理工作中的常见难点和对策[J]. 中华民居 (下旬刊), 2014 (02)
- [5] 刘玉慧. 新常态下不动产登记管理的特点及作用[J]. 城建, 2020 (05)
- [6] 王绎涵. 不动产现代化管理探讨[J]. 办公室业务, 2020 (08)
- [7] 应才兵. 不动产登记信息化管理探析[J]. 2020 (12)
- [8] 耿长荣. 新形势下不动产集约化管理思路分析[J]. 黑龙江, 2020 (13)