

不动产登记信息数据整合及管理基础平台建设策略研究

杨珂 陈静

济南市不动产登记中心 山东 济南 250002

[摘要]传统的分散式不动产登记存在着法律制度不健全、操作复杂、组织繁杂等问题。为此我国实施了不动产统一登记制度，实现不动产数据、登记平台、登记机构的统合，最终达到不动产数据的系统管理，在整合不动产信息登记数据以及建立管理平台的过程中显著提升了不动产管理水平。基于此，本文从不动产登记信息管理基础平台功能入手，讨论不动产登记信息管理数据整合技术方法，阐述不动产登记基础平台建设措施，希望对相关研究带来帮助。

[关键词] 不动产登记；信息数据；管理基础平台

[DOI] 10.12252/j.issn.2096-6288.2021.09.1432

分散不动产登记过程中存在诸多问题，新时期我国不动产登记制度得到完善。在不动产信息登记改革的过程中需要高度关注不动产信息登记数据管理平台建设问题，做好登记数据登记机构以及信息平台的整合，明确相关责任，最终通过不动产登记工作实现资源整合规划，让不动产登记工作质量进一步提升，以下进行相关分析。

一、不动产登记信息管理基础平台功能

（一）数据信息管理

不动产信息登记管理基础平台就是通过数据整合达到管理目标，这就要求切实做好数据信息维护、存储和管理工作，并且具备备份处理功能。此外，需要实现历史数据保存、信息维护、原数据管理、数据属性管理，使得不动产登记信息管理基础平台有着更加全面的功能，操作更为便捷，让不动产登记工作效率得到提升。

（二）不动产数据信息变更

在不动产信息登记管理基础平台下，需要对不动产登记信息的空间数据、属性数据及时更新，详细记录数据变化历史关系，由此保证信息准确性与时效性。

（三）查询与检索

查询与检索是不动产信息登记基础平台的基础功能，需要在平台中快速搜索信息，然后分类搜索，进一步实现图形属性、不动产信息登记、数据图斑、历史消息的查询与分类，让工作人员信息处理速度进一步提升^[1]。

（四）尽快更新不动产数据

为了保证基础平台数据及时更新以及数据的准确性，要求工作人员以及用户查询数据和修改数据过程中不得受到阻碍。

（五）数据信息统计和分析

在不动产信息登记管理基础平台下需要增强信息与数据的统计功能，在进一步分析下可以批量处理不动产登记数据，能够汇总房屋信息以及不动产分类面积，之后生成图表，让不动产登记数据直观化、可视化的呈现。

只有具备以上功能才能提升不动产登记信息数据管理效果，及时获取准确信息，进一步为人们提供服务。

二、不动产登记信息管理数据整合技术方法

（一）数据整合处理

不动产数据整合处理工作会受到不动产登记单位、自身

差异等因素影响，加之业务员操作规范与登记标准不同导致数据汇总过程中需要对数据整理，还需要分析统一数据信息，然后修补不动产图形、重复数据。不动产自身空间信息和非空间信息关系密切，由此提升不动产信息整合效率，这也为后续的不动产数据查询平台建设提供了帮助。对原始不动产数据整合过程中要求深入分析调查结果，一旦数据变更要求按照标准登记，之后通过宗地编码方法关联登记数据。此外，工作人员需要登记不同地区信息过程中有效处理存在的差异，之后建立统一化的数据管理体系^[2]。

（二）数据信息质检

要想让不动产数据达到既定标准，开展数据质量检测工作是重要措施，要求根据相关标准检查，进而让数据最大限度地保持一致性。通常情况下，数据质量检查主要构成方式包括空间数据检查与非空间数据检查，其中空间数据检查就是工作人员检查空间图形资源交错、封闭等情况，然后通过信息处理、排查原始数据，确保空间图形内容具有完整性、数据具有准确性。非空间数据检查要求从数据自身层次性以及内容完整性出发，其中数据规范性需要计算机上不动产信息代码类型和字节长度符合要求，并且数据登记过程中不存在遗漏，通过对比不动产数据和原始数据对发现的差异及时修复。

（三）信息加密技术

在平台运行过程中需要应用政务专网以及互联网网络，要点在于如何实现安全存储和交换。不动产登记信息必须做好保密工作，要求结合拓扑结构与结构特点制定平台设计信息安全解决方案，由此为信息传输提供安全保障。对于互联网网络和政务专网的信息交换，主要是借助信息技术保障框架和动态安全模型，在分布式系统当中利用加密技术实现身份认证、身份授权和数据加密存储。不动产登记信息涵盖的大量数据也需要通过对称加密和不对称加密结合的方法增强信息数据安全性^[3]。

三、不动产登记基础平台建设措施

（一）明确不动产登记基础平台整体框架

这是建设不动产登记基础平台的前提条件，为了保证不动产登记基础平台管理性能需要全方位覆盖不动产登记信息数据源、拓展数据传输、数据应用、数据交换等功能，需要统一规划不同级别行政部门，由此完善不动产登记基础平台结构，在

不动产登记工作中形成协同效应,有效推进不动产登记工作开展。具体说来,不同功能之间需要达到操作要求,从国家到地方需要在不动产登记工作中发挥行政职能,建立不动产登记管理平台结构。比如县级政府负责开展不动产登记业务,需要建立辖区不动产登记信息管理系统与数据库,再如省市级管理部门需要建立相应的动态监管查询系统,而国家需要建立涵盖全国范围的数据库和信息动态监管查询系统,并且保证对内应用和对外应用的落实,使得不动产登记管理技术平台价值得到发挥。

(二) 建立不动产登记发证信息管理系统

这是不动产登记基础平台建设的核心环节,受到不动产登记业务、地籍、房产等不动产为实际登记操作对象的影响,要求在构建信息管理系统过程中结合不动产信息以及不动产交易预警、统计分析,使得不动产信息登记和其他业务形成密切关联,增强不动产管理工作质量。在建立不动产登记发证信息管理系统期间主要是做好网络环境、操作软件、硬件设施和技术支撑等工作。其一,建立不动产信息系统过程中需要打造安全的网络运行环境,由此规避风险因素,比如网络病毒就会破坏不动产登记信息系统;其二,不动产信息管理系统需要依托高性能计算机,所以必须确保资金供应,定期进行设备与系统更新;其三,不动产信息管理系统下功能的实现需要操作软件,所以需要高度重视和计算机企业的合作,加强操作软件开发,由此实现不动产信息登记管理操作顺利完成。此外,不动产登记和房地产籍等项目相关联,需要利用好遥感技术^[4]。

(三) 建立不动产登记信息动态检索系统

为了促进不动产登记主体交流合作,实现不动产统一登记,需要不动产登记信息平台建设过程中建设相对应的信息检索系统,由此快速传输和共享数据。不动产登记信息动态监管查询系统需要确保运行环境的通畅性、安全性以及数据库的准确性、全面性,因此对网络环境可靠性要求较高,还需要将数据作为检查、接收、统计、监管对象,并且实现不动产登记信息动态监管查询系统自我更新。对于数据存储来说,该系统对监管技术有着较高要求,考虑到不动产信息数据的安全性问题需要做好不动产信息数据保密工作,由此为不动产登记基础平台提供支持。在系统建设过程中还需要加快标准化建设,进而满足统一登记不动产要求。

四、不动产登记信息管理数据整合与基础平台建设其他要点

(一) 采取统一技术

在各地信息化以及信息登记系统发展的背景下,我国需要建立统一的信息管理系统,进而在全国范围内实现不同房地产信息登记系统的数字化覆盖。此外,可借鉴其他国家运营模式,统一开发与利用数据库、数据采集、数据传输,之后制定统一化的统计制度,逐渐在全国推广。

(二) 实行统一的管理措施

要求制定统一的数据管理模式,将地方数据为核心,根据各部门制定统一数据体系,之后在国家地籍管理所与国家土地登记中心下统一维护管理和更新,要求确保数据采集的统一化和规范化,由此促进我国不动产登记多元化和规模化发展,进一步助力社会发展^[5]。

(三) 制定不动产登记信息有偿服务制度

国家需要结合实际情况制定有偿服务机制,由此为各地不动产登记信息登记机构提供资金支持,比如为相关单位和团体提供广告服务,或者为民众提供有偿的信息管理服务,保证登记机构能够正常运转资金,使信息管理工作效率进一步提升。

(四) 进行不动产登记信息多元化管理

在信息多元化管理的过程中主要处理好信息内容、服务对象以及信息服务三个方面,关键在于做好地籍信息、税收信息、土地登记信息以及地籍索引信息的全面收集和管理,之后相关机构通过网络直连、产品制造、数据浏览等方式向政府、企业、群众提供全方位服务,让全国不动产信息登记效益得到最大程度发挥。

(五) 做好不动产统一登记宣传工作

需要与当地宣传部门、媒体部门加强合作,积极利用报纸、广播、电视、自媒体等途径广泛宣传不动产统一登记工作,比如可以创建自媒体账号或者和自媒体合作,通过趣味性的表现形式让人们了解不动产统一登记制度的价值,并通过多种宣传途径辟谣,使群众更加认可不动产统一登记工作^[6]。

结束语

综上所述,在不动产管理过程中不动产登记是重要工作,其中涉及法律法规、技术标准、体制政策、机构人员等方面,具有时间紧、任务重、影响力大等特征,所以需要在不动产管理中合理采取统一登记方式,为达到这一目标需要实现不动产登记信息数据整合,之后建设不动产登记信息管理平台,让不动产信息管理系统以及动态监管查询系统作用得到充分发挥,最终进一步促进社会发展。

参考文献

- [1] 陈进. 不动产登记信息数据整合方案与平台构建探讨[J]. 现代经济信息, 2021, 12(30): 180-181.
- [2] 蒋海. 全力推进不动产登记信息管理基础平台建设与应用服务[J]. 国土资源信息化, 2019, 1(6): 3.
- [3] 刘聚海, 张菲菲, 李彦. 不动产登记信息管理基础平台支撑下的“互联网+不动产登记”总体框架研究[J]. 国土资源信息化, 2019, 2(1): 3-7.
- [4] 吴振刚. 市级不动产登记信息管理基础平台的设计与关键技术研究[J]. 西部资源, 2020, 13(5): 181-183.
- [5] 梁铭, 刘如. 基于GIS的不动产登记信息管理基础平台设计与实现[J]. 测绘地理信息, 2020, 45(5): 107-111.
- [6] 周笑飞. 不动产登记信息数据整合方案与平台构建探讨[J]. 中国房地产业, 2019.3(23): 293.