

房地产登记档案管理及其信息化

马红梅

哈尔滨市房地产交易中心南岗房产交易管理所 黑龙江哈尔滨 150000

DOI号: 10.18686/bd.v1i4.312

[摘要] 房地产档案管理以实物档案管理为主,但在信息真实性、动态性、管理效率、协同查询等方面均存在问题,严重制约了档案的有效利用。随着信息技术发展与应用,档案管理信息化建设已经成为房地产档案管理的重要课题,特别是新的住房制度颁布实施以来,房地产档案管理信息化的重要性进一步突显。

[关键词] 房地产;登记档案;管理信息化;意义

1、房地产登记档案管理的特点

房地产登记档案是指房地产管理机构在管理活动中直接形成的对国家和社会有保存价值的各种文字、图表、图像等不同形式的记录,是房地产权登记成果记载和原始凭证,它反映了房地产权的设立、变更、转让、消灭等情况,包括登记过程中产生的申请、审核、发证等原始资料,是房地产权登记工作的真实记载和重要依据。

房地产登记档案管理工作具有以下特点:

1.1 政策性、专业性强

房地产登记档案是依据法律、法规和相关政策规定对房地产权从设立、变更、转让等全过程的记录,合法合规性是其首要特征。同时,登记档案信息要符合档案管理的相关专业特征和要求,内容上反映房地产权利状况和房地位置和面积大小,反映房地产权利状态的来龙去脉,因而又有很强的专业性。

1.2 动态性、时效性强

登记档案形成后,房地产权和房地情况会随着产权人的变化、房屋的损坏倒塌以及房屋买卖、交换、继承、赠与等引起的房地产权转移而不断发生变化。随着我国经济和城市发展,房屋的拆除、翻改、扩建、土地分割、合并等变更又不可避免,因而房地产处于不断转移和变更之中,具有极强的动态性。为保证档案信息的真实准确,档案登记信息必须及时有效地记录变更情况,从而确保房地产信息是动态的、真实的,使登记档案成为有效的可利用的“活”档案。

1.3 真实准确性强

登记档案是房地产权状态的真实历史记录,这种记录必须与实际相符。记载的权利人、权利范围必须清楚,能在权利审核和排解权利纠纷中起凭证和参考作用。真实性是登记档案的生命,也是发挥档案现实效用的基础和前提。

2、房地产登记档案管理存在的问题及原因分析

2.1 数据失真、杂乱,准确性难以保证

真实准确是档案管理工作的基础,而房地产登记档案因为牵涉到房地产权,关系公民的切身利益,也影响着公共管理水平和政府信用,其真实性更为重要。但我国当前房

地产登记档案管理中数据不准确、信息过时、记录不完整、资料不清晰或档案管理无序等问题却较为严重。例如,由于两代个人身份证号码发生过调整,造成同一主体却有不同的身份证号码;或者以军官证、驾照、护照等其他证件代替身份证;姓名中的生僻字用代号代替等。

2.2 数据动态性差

数据更新严重滞后于实际权属变化,信息更新不及时,不仅影响登记档案的真实性,也严重影响其时效性。随着社会不断发展,我国城市地名、街道名等信息不断变化,房屋坐落名称的写法、称谓也在发生变化,如果房地产登记档案不及时更新,很容易造成地名冲突、房产冲突等。

2.3 信息化程度低

一些地区仍然以纸质档案记录为主,未能及时采用信息技术,不仅制约登记档案的录入与归档,也使得档案查询、管理效率很低,更为严重的是,难以实现数据联网和共享,无法在不同区域之间建立统一的登记档案信息系统,导致办公效率极低,也制约了公共管理服务水平的提升。

2.4 电子影像资料不完整

目前的登记档案介质以纸质为主,较为单一化、平面化,而大批量集中数字化扫描很容易造成一些工作失误,在实体档案和数字档案之间缺乏有效的关联和协同。

上述问题是由多方面因素导致的,既有客观方面,也有主观方面。从客观方面来看,社会发展水平和信息技术应用水平制约着档案登记管理水平。从主观方面来看,档案管理工作从业人员的专业技能和职业精神有待加强,公共管理水平和服务意识都有待提升。因此,要改善房地产档案登记管理现状,解决真实性差和动态性差、效率低、管理水平低等问题,实现高效、协同的信息化管理,就要加强档案管理系统信息化建设。

3、房地产登记档案管理信息化的实施

随着信息技术的发展及推广应用,房地产档案信息化管理已成为一种趋势,信息化管理也是现代档案管理的必然趋势,信息化管理也是提高房产档案管理利用效率重要途径之一。登记档案管理信息化建设实施需注意以下几个

方面:

3.1 通过信息技术开发利用房地产档案信息,提高档案管理水平。首先,做好已有房地产档案资料的收集、归档和整理核查工作,再通过实施电脑化管理,将房产档案资料及时输入电脑。其次,做好新旧档案信息之间的衔接与梳理,确保管理系统中的数据是真实、准确、相互对应的。最后,实施信息化管理后所有的数据信息都进行电脑数据和实物之间的同步与对应核准。

3.2 建立集中统一的档案管理网络,规范电子建档标准。加强对房产档案工作的集中统一管理与分级负责制度,是房产档案齐全、完整、规范的重要保证。

3.3 转变观念,超前档案管理,掌握房产档案特点,拓宽档案收集渠道。长期以来,我们对于各类业务档案的管理工作缺乏超前管理的意识,导致各类业务和档案管理长期以来各自为政、档案资料积累残缺不全,给档案的整理归档带来了困难。为了保证房产登记档案资料收集齐全、完整,我们档案人员将需要存档的各类房产资料建立了档案收件簿,了解各类业务工作存档的分类程序和流程,对哪些档案资料、资料的内容、数量做到心中有数。

3.4 加强对档案管理从业人员的培训。信息化管理客观上对房产档案工作人员的素质提出了更高的要求。为达到房产档案整理规范化的要求,对从业人员要进行培训,不断提高其专业技能、计算机操作水平,提升服务意识和职业精神。

3.5 做好信息安全工作。房地产档案信息涉及重要的个

人信息,也是国家经济数据的重要来源,因而做好房地产档案登记信息的机密性,做好网络安全和信息安全是信息化建设的重要基础。

4、在我国正在实施遏制房地产价格过快上涨、推动房地产市场健康发展的新形势下,实施房地产登记档案管理信息化具有更加重要的意义。

首先,可以为物权确认提供重要依据,有利于维护房地产权利人的合法权益。翔实准确地记载房地产权利和房屋变更记录是审查并确认产权的重要依据。完备的、科学的产权产籍管理,是实施合法、规范的行政管理、物权管理的基础,为实施产权保护和维护个人权益提供了可靠的法律保障。

其次,有利于促进房地产市场健康发展。房地产市场的健康发展以明晰的产权归属为前提,因而房地产登记档案管理成为市场运行和发展的基本保障。拥有房屋所有权使权利人在法律保障下行使占有、使用、收益、处分的权利上,房产交易双方才会有安全感,房地产市场才能安全有序。

第三,维护正常的金融秩序和社会稳定。随着房产价值的上升,房地产引发的问题也越来越突出,债务纠纷、房产纠纷、刑事案件等呈上升趋势,通过登记档案部门出具的物权证明能减少纠纷,避免国家、个人财产受损失,又促进了社会的稳定与和谐。

参考文献

[1]李小青. 高职高专院校房地产档案管理的问题及对策[J]. 当代职业教育, 2010, 09: 52-54.