

不动产登记信息分析指标体系构建及分析方法研究

李安梅

山东省邹城市自然资源和规划局 山东邹城 273500

摘要: 全国不动产登记数据库涵盖全国2852个县(区)的不动产单元、权利、权利人和业务办理等重要信息,是国家关键信息基础设施。开展对不动产登记数据的深度分析与挖掘具有重要的应用价值。在深入分析不动产登记数据内容、特点及其在房地产市场研判、抵押金融风险防范、不动产登记业务管理等方面应用潜力的基础上,本文创新性提出了包含指标分类、分析指标和分析维度在内的不动产登记信息分析指标体系,研究了建立分析指标的技术方法,探索了基于分析指标的不动产登记分析报告和专题产品制作,为推动全国开展不动产登记信息分析挖掘和深入应用提供了思路和方法。

关键词: 不动产登记; 数据分析; 指标体系; 分析指标

引言:

不动产登记档案数据信息包含了很多个人隐私信息,比如产权人的身份信息、不动产权利状况、不动产权数据库中的空间信息等,这些信息如果管理不当会造成损失,引发民众的不满。近年来发达的网络信息技术帮助人们实现信息共享,让人们感受到便捷、快速的生活,但是其中也存在着很多信息安全问题。其中,不动产登记档案信息就存在着许多风险,本文主要从信息管理制度、数据信息化管理入手,探讨风险的来源,并针对这些风险提出相应的策略。

1 不动产登记档案信息共享的基本现状

1.1 不动产登记档案信息共享部门现状

一是房产交易部门采用自建的部门内网系统进行交易资格审查及网签备案,并将交易合同备案数据通过申请人提交纸质材料的方式送达不动产登记部门,不动产登记的结果数据当天通过纸质材料或不动产并联审批系统导出的方式共享到房产交易部门。二是税务部门通过自建的税务专网系统完成契税完税工作,完税结果与房产交易系统、不动产登记平台均未实现网络互通,必须通过登录不动产并联审批系统下载打印出扫描件(涉税材料备案合同、不动产查档等),再由窗口工作人员进行手工录入涉税信息,完成房地产评估和计税,申请人缴税后,税务部门提供完税证明给申请人。三是不动产登记部门采用部门自建的不动产登记信息管理平台,部署在市政务内网,无法与房产交易系统、契税系统实现网络互通,登记结果数据采用人工扫描上传不动产并联审批系统共享给税务和房产交易部门^[1]。

1.2 不动产登记档案数据本身存在风险

1. 数据本身存在风险。不动产登记档案数据的信息含量巨大,从公民的个人信息来看,档案牵扯个人资产,档案中有着土地和房屋的具体分布资料,这些数据都非常容易受到攻击,容易被窃取。近几年,数据库被入侵的事件频频发生,由此可见,这些数据本身就存在较高的风险。2. 互联网共享环境下的风险。统一登记之后,基于互联网模式的不动产登记业务逐渐开展,这大大提高了办事效率,节约了信息整合时间,将档案信息科学化分类管理,但是互联网的开放性让整个过程存在安全隐患,带来了较大的风险。尤其是目前实现了信息共享,不动产登记信息与住房城乡建设、农业、林业、海洋等部门审批信息、交易信息等应当实时互通共享,部门间加强了互通联动,但是数据的使用者成为了最大的变数,信息接触的人越多,越难以掌控,风险也会越来越大。3. 档案数据云存储存在风险。如今信息化社会,信息的流通速度很快,相关部门实行信息统一管理,实现规范化存储,内部信息高速共享,办公效率大大提高。云存储具备管理成本低、办理便捷高效的优势,但是电子信息最大的弊端就是风险太大。目前各单位都缺少风险防控装置,防控系统不完善,相关技术人员缺乏防范处置的意识和能力,系统很容易感染病毒或者收到入侵,档案数据云存储风险是档案保存过程中最大的威胁,在信息共享时代必须要关注并重视这个问题^[2]。

1.3 部门系统无法识别

电子档案信息为了能减轻群众、企业办事负担,缩短办事时间,提高办事效率,福鼎市尝试将现有政务审批系统改版为不动产登记并联审批系统,虽然解决了在不动产登记中心、房管、税务部门窗口之间传递材料的

问题,但当税务、房管等窗口登录不动产登记并联审批系统获取扫描材料时,该系统无法生成不动产、房管、税务等系统均可识别的电子档案信息,三大系统之间互联互通的瓶颈无法突破,新增办件数据也无法适时回流到部门自建系统,加上部门间协同配合不够到位,仍存在不动产登记“信息孤岛”“数据烟囱”等现象。尤其是以前保存的纸质档案信息和扫描件,分散在各个部门,查询历史档案信息,还要由办事群众、企业到各有关部门申请调档,无法通过综合系统平台调取不动产登记档案信息^[3]。

2 提高不动产登记档案信息共享的对策建议

2.1 借助审批系统实现不动产登记档案信息化管理

为满足不动产登记档案信息化管理需要,采购了最新不动产办件系统,功能包括:档案整理、档案扫描、图像处理、图像存储与命名、归档,以及对不动产登记档案的查询、借阅、查阅、统计、输出、管理、备份等,实现办理系统与登记发证系统对接,办件过程中的“图、属、档”一体化审批办件。一是档案整理。由不动产登记中心负责牵头,根据不动产登记档案的类型进行分类、编目;特别注重档案的实用性,尤其对不动产登记关键信息和档案基本信息的著录,然后建立档案目录。二是通过不动产登记系统就可以对归档的不动产登记档案进行档案检查、补录、补扫、编号,提供类目设置、分类排序、自动编目、手动编目、数据自动校验等功能,特别是在案卷信息和按要求著录卷内信息上,系统将自动实现档案属性条目数据和影像数据新增、删除和更新等,完成后入档案数据库。三是在档案扫描时,通过采用扫描仪或数码相机等数码设备对纸质的不动产登记申请材料、待归档资料以及已归档的档案等进行数字化加工,形成扫描图像,系统自动对档案扫描图像存在的偏斜、失真、不清晰等问题进行处理,包括纠偏、去污、旋转、缩放、图像拼接、裁边、打印等,以达到最佳的浏览效果^[4]。

2.2 关键技术的应用

(1) 嵌入式共享。在开发调用接口时,应将调用功能嵌入不动产登记业务流程。共享信息调用要与需要共享的对应业务环节紧密结合,相关部门的信息在需要查询核验的具体环节才能访问使用,以业务为共享请求发起点。严格设置集成共享的服务调用条件,杜绝随意调用共享服务。同时,除了查询、核验等集成共享功能外,还要实现对调用过程的全流程监管和留痕,建立包含数据集成使用、监测监管、安全防护

的嵌入式集成共享技术机制。(2) 全程留痕和存档。做好各类信息的调用过程留痕,对于需要留存归档的电子证照、数据字段项等共享查询结果,要做好对应的时间戳和数据源记录,避免因数据质量问题引起登记安全问题,做到集成共享过程可追溯、可取证。(3) 健全数据安全防护机制。增强边界防护手段,确保数据共享安全。加强隐私安全保护,防止相关部门信息在共享过程中滥用或泄露^[5]。

2.3 优化人才

一方面,要将信息化档案管理模式应用到当前的不动产登记档案管理中,利用互联网来处理相关档案的数据。这样可以使档案管理人员的管理失误减少,所有的数值都由计算机计算出来,从而减少档案管理人员的工作量。另一方面,将文件内容放入计算机进行数据处理后,会提高文件的安全系数,对纸质文件进行备份。如果重要的纸质文件丢失,可以通过计算机备份打印相关文件。在档案安全管理工作中,要加强对管理人员的培训,使安全管理人员实现档案管理信息化。在培训过程中,培训内容可分为两个方面,一是专业技术培训,使档案管理人员能从网上学习,有效地进行信息档案管理,提高档案工作效率。另一方面,思想修养方面,由于很多档案管理人员在岗位上工作多年,思想已经固化,对网络档案管理还不了解,所以要更加重视网络。在不动产登记的档案安全管理中,都是保密文件。因此,还应培养安全管理人员的高度保密意识,让工作人员认真学习《档案保密规章制度》等相关保密协议,最大限度地降低相关信息泄露的安全风险。经过这样的培训,档案管理专业化水平将得到提升,对档案安全工作提出了高标准、高要求。管理者应严格遵守相应的制度,通过培训和学习,使自己具有较高的保密意识和工作效率^[6]。

3 结束语

目前,房地产等级档案信息在安全性方面还存在相应的风险,这对房地产登记档案的安全性造成了一定程度的影响,应分析相应的安全风险。本文对不动产登记档案的信息安全风险进行了深入的研究和分析,并提出了一些建议。通过这些方面的风险分析,可以使不动产登记档案更加安全。不动产登记档案信息安全问题已经引起大家的重视,各地各单位已经开始着手归档并防控风险,但是仍然有一些问题。不动产登记信息分析指标体系随着不动产登记信息分析挖掘的深入、可持续、动态扩展,不断深入完善。全国不动产登记数据量巨大,

全国不动产登记数据库含有近百张数据表、2000多个字段、数十亿条记录。不动产登记信息分析面临复杂的表间关联、数据抽取与处理、多维度分析等问题,分析指标计算消耗大量的计算资源和时间,产品生成时间长,快速反应能力不足。下一步,将提升信息分析性能,研究探索优化机制,提高快速分析反应和专题产品灵活定制能力。

参考文献:

[1] 国务院办公厅.国务院办公厅关于压缩不动产登记办理时间的通知[Z].2019.

[2] 刘聚海,张菲菲,李彦,等.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(1):3-7.

[3] 杨文武.中国房地产业指标体系建立的理论分析与实证研究[D].成都:四川大学,2019.

[4] 吴丽敏.不动产登记档案利用中的个人信息权保护探析[J].兰台世界,2021(03):20-23.

[5] 王爽.我国房地产企业核心竞争力评价指标体系的构建[J].对外经贸,2016(2):111-112+119.

[6] 杨佃辉,陈轶,屠梅曾.基于聚类分析和非参数检验的房地产预警指标体系选择[J].东华大学学报(自然科学版),2006(2):59-62+75.