

基于新时期探究不动产存量数据整合建库技术方法

江洁芳

广州欧科信息技术股份有限公司

DOI:10.12238/gmsm.v4i3.1103

[摘要] 近些年来我国城市建设日新月异,不动产数量登记存储也在不断的扩大,由于历史等原因,不动产信息以各种不同的介质、不同格式存储,没有建立起统一的数据库,因此,对历史存量数据进行整合十分必要。本文笔者将依据自身多年的实际工作经验,针对不动产登记存量的数据库整合建库技术做了探讨,希望能给以后的不动产存量数据整合建库工作提供技术参考。

[关键词] 不动产登记; 存量; 房地产数据整合; 成果应用

中图分类号: P211 文献标识码: A

前言

全国实行不动产统一登记的时间是2015年3月,不动产局实行的是负责本区域不动产登记数据的共享与整合。国土资源部在2015年5月出台公布了《不动产登记数据整合建库技术规范(征求意见稿)》。随后,国土资源部又下发了《国土资源部关于做好不动产登记信息管理基础平台建设工作的通知》文件。一系列文件的公布、下发充分说明国土资源部在大力推进全国不动产登记数据的技术整合工作,从国家层面上比较重视不动产存量数据整合建库工作。从理论上分析,所谓的不动产登记存量数据整合是建立在信息平台基础之上,按照《不动产登记数据库标准(试行)》与《不动产登记数据整合建库技术规范(试行)》等相关技术标准,对在区域分散的不动产登记存量进行梳理与整合。

1 数据整合流程

目前我国关于不动产登记数据工作中存在着一些不足:责任人的职责不清,工作整合流程也不规范等问题。在具体执行规则中有些负责人缺乏责任心、工作内容不明晰等具体现状。为了解决上述所提到的问题,下面就不动产登记数据的整合过程做了详细说明,具体工作可分为四个阶段:资料收集、分析,数据梳理,数据入库,数据整理。其流程图见图1。这四个过程是整个不动产登记数据

的关键阶段,内容丰富、结构清晰,往往可以把数据整合的更有效率。数据整合阶段是上面四个阶段的基础性工作,它主要是收集土地和房产等一些不动产登记数据来做分析,能够为数据的规范化梳理提供主要的帮助和依据。涉及到不动产的登记信息整合的范围很广,主要包括:土地所有权、建设用地使用权、房产权、林权和建筑物所有权等,把关于土地、建筑物、房屋等这些不动产的空间数据进行整理,作为建库的基础数据,最后按照不动产登记的相关技术要求建成数据库。

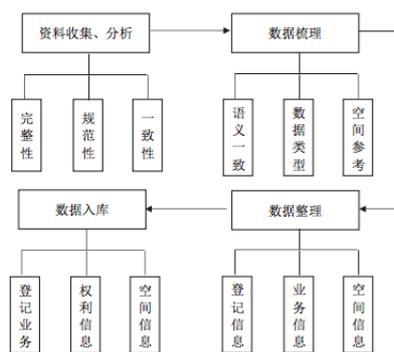


图1 不动产登记数据的整合流程图

2 整合建库要求

本地数据作为建库基础。不同地区由于发展水平的限制,整体上的发展状况有着较大的差别,这些问题的存在必然会出现原有各类登记资料数字化程度不高,各类空间数据不全,数据库基础薄

弱的情况。整合建库最大的要点在于不能以偏概全,要立足于本地特点。

执行统一的标准,实现规范化建设。不动产的统一登记制度是制度和数据的整合应用,同时也是政务信息标准化、规范化和数字化的过程。为保证不动产登记的顺利实施,要严格按照各级部门颁布的标准和要求进行整合建库,保证现有数据能够满足登记工作的需要,保证不动产登记信息表达简洁,语义一致。

加强质量检查,保证数据整合的正确性。整合并不是各种数据的堆砌,在整合过程中要严格按照不动产登记数据库标准和相关规范的要求,容纳数据库标准中要求的全部信息,做到不遗漏不重复。

实现继承性与可持续性。原已有各类不动产的登记簿是建库的重要资源,新建的不动产登记数据库要以原有数据为基础,保证原登记信息的法律效力和有效性。登记信息对不动产行政管理而言是极具重要的措施,新建不动产登记数据库要具有以下几个特点:原有重要指标不丢失,保证适度的信息冗余,保留原有的关键信息,新数据执行新规则,保证不动产业务的持续运行和管理服务。

确保数据安全。不动产登记数据涉及的公民隐私和财产安全,要在整合的各个环节加强安全保障,确保信息不泄漏,保证公民的隐私权。

3 数据关联

在应用相关软件整合空间数据与非空间数据之后,需要针对性的进行关联,严格按照不动产单元编码规则进行不动产单元编号,形成空间数据以及非空间数据关联,这样可以有效且清晰的了解相关的登记信息。除此之外,利用整合核对对各项登记信息、抵押信息、查封信息的属性进行分析,做好补充,形成完整的数据库。

4 数据整合中存在的问题与对策

4.1 数据来源复杂

不动产登记数据来源于各个方面,历史遗留问题较多,不同来源的数据无法通过集成和自动化或者无法完成自动匹配,面对这种情况,需要从本质上认识到数据来源复杂所产生的影响,并投入大量的人力、物力以及财力校核档案以及调查,通过计算机技术减少数据误差,有效改善数据来源过于复杂的问题。

4.2 审核力度欠缺

在不动产数据整合建库时离不开审核,只有保证审核的整体性与有效性才能提高其可行性,但是部分地区审核力度并没有触及到方方面面,极易出现数据缺失现象,这样一来则会对数据整合的最终结果产生影响。另外因为审核力度欠缺,也会在变更时出现问题,导致数据重复出现。在此背景下,不仅要加强对审核的认识,而且还要多角度的分析,提

高审核力度,对于审核人员需针对性的给予培训与教育,使其明确了解审核的目的、流程、方法以及可能出现的问题,加大审核力度,提高审核效果。

4.3 部分登记数据和档案数据存在缺失

在数据整合过程中,由于先前数据统计的年代久远存在一定的技术差异性,因此导致登记数据和档案数据存在一定程度上的缺失性。这一问题的解决重点在于需要区分实质性内容和非实质性内容,再咨询不动产登记机构,可通过其他材料对登记信息进行补充完善。再行不通的基础之上再进行权籍调查,以保证数据的可靠性。

4.4 部分不同不动产单元对应不同权利人,经核实证号不一致

原来车库、住房等多个不动产单元颁发了一本房屋所有权证书的情况除外,其他在录入属性时,可以将不同不动产单元对应的同个证号后添加-1/-2等加以区别并在附记中说明,原证书不注销,待日后办理相关登记业务时一并完成变更登记。

4.5 不动产单元号的编制问题

面对不动产单元号编制问题,要从多个层面入手,对于有矢量图形的登记数据,先进行空间要素一致性检查,确保宗地与地籍区、地籍子区质检无逻辑错误;然后按照宗地编码规则为不动产单元编制代码。统一编码后进行全面信息

复核,保证编码不重不漏,即每一宗地均被赋值且代码唯一。

5 结束语

完整、规范和准确的不动产登记数据是开展不动产统一登记工作的基础环节,所以在实际的工作中数据整合的好坏直接关系到不动产登记工作能否顺利按照国家有关技术标准和要求进行规范化。在实际的工作中往往会由于各地都存在房地数据多源异构、数据间关系以及权力归属变化过程错综复杂等问题,导致无法采用计算机程序自动完成匹配的工作,所以更多的是需要在科学合理的工作机制下,投入大量的人力、物力和财力,在对现有成果进行深入调研和分析基础上,利用有效的数据整合方法,综合各方面因素才能逐步完成。相信随着时代的进步和技术水平的不断提升,整体上的工作水平将会更上一层楼。

[参考文献]

- [1] 晋明辉,田高力,景俊红.不动产登记数据整合与建库分析[J].资源导刊·信息化测绘版,2016(9):44-45.
- [2] 程丽丽.基于SuperMap的不动产登记数据整合建库研究[J].测绘通报,2015(S1):7-10.
- [3] 丁玲.农地确权对农户土地流转的影响研究[D].武汉:华中农业大学,2016.
- [4] 张鑫.大连市不动产登记问题与对策分析[D].大连:大连理工大学,2015.