

# 不动产登记数据质量现状分析与治理提升

姜雪菲

红河哈尼族彝族自治州自然资源和规划局

DOI:10.12238/gmsm.v8i1.2113

**[摘要]** 不动产登记数据质量面临系统性挑战,突出表现为完整性、准确性、一致性、时效性四重缺陷。历史档案数字化滞后导致权属信息缺失,跨部门数据壁垒加剧信息孤岛,动态更新机制不完善致使数据滞后。人工录入错误、空间坐标偏移、历史遗留问题未清,则削弱数据可信度。多源标准冲突、系统兼容性差、法律文书与登记簿脱节,形成一致性障碍。流程低效、批量处理能力不足、实时共享缺失,进一步放大时效性矛盾。技术支撑薄弱、管理流程松散、制度规范缺位是核心成因,需通过智能质检、流程重构、标准统一实现质量提升,推动不动产登记从粗放管理向精准治理转型。

**[关键词]** 不动产登记; 数据质量; 治理提升

中图分类号: C37 文献标识码: A

## Analysis of the Current Status and Governance Improvement of Real Estate Registration

### Data Quality

Xuefei Jiang

Honghe Hani and Yi Autonomous Prefecture Natural Resources and Planning Bureau

**[Abstract]** The quality of real estate registration data faces systemic challenges, prominently manifested in four defects: integrity, accuracy, consistency, and timeliness. The lag in digitization of historical archives has led to the loss of ownership information, cross-departmental data barriers have exacerbated information silos, and imperfect dynamic update mechanisms have caused data delays. Errors in manual entry, spatial coordinate offsets, and unresolved historical issues have weakened data credibility. Conflicts among multi-source standards, poor system compatibility, and disconnections between legal documents and registration books have created consistency obstacles. Inefficient processes, insufficient batch processing capabilities, and the lack of real-time sharing have further amplified timeliness contradictions. Weak technical support, loose management processes, and the absence of institutional norms are the core causes. It is necessary to improve data quality through intelligent quality inspection, process reconstruction, and standard unification, so as to promote the transformation of real estate registration from extensive management to precise governance.

**[Key words]** real estate registration; data quality; governance improvement

## 引言

随着数字政府建设纵深推进,登记数据不仅承载确权赋能的法定职能,更深度嵌入金融风险防控、税收征管、社会治理等多元场景。然而,分散登记时期遗留的数据断层与动态管理机制短板相互叠加,导致登记簿信息与真实权利状态存在偏差,既影响产权交易安全预期,又制约“一网通办”改革成效。新形势下,群众对登记服务实时性、精准性的需求持续升级,防范化解房地产领域风险对数据治理提出更高要求。如何突破技术标准不一、协同机制薄弱等现实瓶颈,构建全链条质量管控体系,成为深化“互联网+政务服务”、赋能经济社会高质量发展的必答题。提升登记数据治理水平,既需强化技术工具支撑破解操作层难题,

更要在制度重塑中打破部门壁垒、压实主体责任,真正实现数据资产从“物理归集”向“化学融合”的质变。

## 1 不动产登记数据质量现状分析

### 1.1 数据完整性不足

不动产登记数据完整性问题,源于历史遗留与动态维护两方面短板。分散登记时期的纸质档案数字化尚未完成,部分地籍图等材料因年代或管理问题缺失,引发房屋无法落宗、权利链条断裂等情况。跨部门数据整合机制尚未闭环,自然资源、住建、税务等部门系统存在标准差异与接口壁垒,如地籍测绘与房产交易数据标准不统一,空间关联困难。新增数据动态更新存在滞后,业务系统对抵押注销、产权转移等变更响应不足,部分区域

仍依赖人工台账,造成登记簿信息与实际权利状态脱节<sup>[1]</sup>。这种数据缺失不仅削弱产权确认权威性,更阻碍不动产市场风险预判及政策调控。

### 1.2 数据准确性存疑

数据失真的首要诱因是人工录入环节的粗放管理。基层登记人员对字段必填项、编码规则存在理解偏差,导致身份证号缺位、权利性质误选等问题频发,而自动化校验工具普及不足使得错误难以及时拦截。权属空间数据的准确性矛盾更为突出,早期测绘技术精度有限造成地界址点偏移,叠加自然幢图形重叠、房屋超出范围等拓扑错误,极易引发权属争议。历史遗留问题清理不彻底进一步加剧矛盾,如同一不动产因分散登记时期的系统割裂被重复赋予不同编码,或已注销的抵押信息未标记为历史数据、在共享环节被误用。这些准确性漏洞不仅降低数据可信度,更可能衍生法律纠纷。

### 1.3 数据一致性薄弱

制约数据一致性的核心障碍是多源数据的标准冲突与系统割裂。土地、房产、林权等登记信息在字段定义、计量单位上尚未统一,如建筑面积测算规则差异导致同一不动产在不同数据库中数值出现偏差。跨平台系统兼容性问题突出,部分地区权籍数据库与登记业务系统架构独立,造成自然幢图形与登记簿属性关联断裂、电子档案与业务流水号匹配错位<sup>[2]</sup>。法律文书与登记簿协同不足,司法查封、行政限制等外部指令无法通过系统接口实时同步,手工录入时易出现文号遗漏、生效日期误填等问题。这种一致性缺失不仅增加数据清洗成本,更可能误导不动产交易的风险评估。

### 1.4 数据时效性滞后

业务流程设计缺陷与技术支持短板是导致时效性不足的主要原因。部分登记类型需跨部门核验相关信息,尤其在继承、赠与等复杂权属变动场景中,纸质材料流转与人工复核耗时过长,信息更新周期超出法定时限。批量业务处理能力不足加剧数据积压,历史数据补录、错误修正等工作依赖单机版工具,无法并行处理海量数据,部分区域陷入“旧账未清、新账又欠”的恶性循环。实时共享能力的欠缺削弱业务协同效率,税务核价、司法查控等场景需反复发起数据调取,跨部门响应延迟直接影响政务服务效能。这种时效性滞后不仅制约“互联网+不动产登记”深化,更可能催生市场投机行为。

## 2 不动产登记数据质量问题成因剖析

### 2.1 技术支撑能力不足

技术基础薄弱构成数据质量提升的根本性制约。部分地方测绘数据质量较差,现有测绘设备精度及自动化水平较低,难以满足不动产数据精细化管理需求。传统测绘手段在复杂地形与密集建筑区易产生系统性误差,如山区的地形起伏、城市中心的高楼遮挡,都可能导致测量偏差。同时,人工转录环节的存在进一步放大数据失真风险,人工操作过程中易出现疏忽、记录错误等问题,使得误差不断累积。质量控制体系存在结构性缺陷,缺乏全生命周期智能检测工具,现有校验规则仅聚焦格式规范性

审查,对权属逻辑、空间拓扑等深层错误识别能力不足<sup>[3]</sup>。实际工作中,权属来源文件与登记簿记载的逻辑一致性校验仍依赖人工比对,既无法保证审查覆盖广度,也难以精准定位问题。系统架构滞后性加剧技术瓶颈,早期建设的登记平台在数据吞吐量、并发处理能力等方面难以适应高频业务需求。部分地区不动产登记系统曾在交易高峰期出现多笔业务积压,因系统卡顿导致业务中断,客观上造成数据更新延迟与数据混乱。此外,三维地籍数据建模、区块链存证等新兴技术应用进展缓慢,制约数据质量迭代升级空间。

### 2.2 管理流程存在漏洞

管理机制松散性成为数据质量隐患的滋生土壤。岗位职责划分模糊导致权责失衡,部分机构未明确数据录入、复核、归档等环节具体责任人,出现错误时难以追溯源头,形成“集体负责实则无人担责”的恶性循环。业务流程割裂问题突出,受理窗口与质检部门缺乏协同机制,部分登记机构仍采用纸质材料线下流转模式,电子档案与业务系统异步更新造成“已审核未入库”或“已入库未归档”等断层现象。人员素质参差削弱管理效能,基层操作人员培训多停留在系统基础功能讲解,对不动产物权变动规则、登记簿填写规范等核心要点掌握不足,实践中常出现权利期限误算、共有方式错选等操作性错误。此外,全流程闭环监督体系缺失,未建立“问题发现-整改反馈-效果评估”的迭代机制,导致局部纠错难以转化为系统性质量提升。

### 2.3 制度保障体系缺位

制度建设滞后直接制约数据质量治理规范化进程。现行数据质量标准多为原则性要求,未针对登记簿字段、空间数据精度、档案电子化格式等制定细化指标,不同区域执行差异导致跨域数据共享时需重复清洗。考核激励机制缺失削弱改进动力,多数机构未将数据完整率、错误整改时效等纳入绩效考核,工作人员倾向优先完成业务量目标,忽视数据纠错长效工作。法律责任模糊界定加剧纠错成本,现行法规对登记错误责任认定多采用“结果追责”模式,未区分技术失误、操作过失与主观篡改等情形,实践中常出现经办人员为规避风险选择性登记或过度依赖纸质佐证,反而降低数据更新效率<sup>[4]</sup>。部门壁垒是突出制度性难题,部门间数据共享缺乏统筹,信息交互需协调对接不同系统,无法形成协同高效的共享机制。

## 3 不动产登记数据质量治理提升策略

### 3.1 推进技术升级,实现自动化校验

提升不动产登记数据质量需依托技术手段,构建智能化、标准化质检体系。通过部署智能质检工具,可依托规则引擎技术建立覆盖八大类业务规则的校验模型,实现数据缺失、异常值、逻辑冲突的自动化筛查。例如采用数据库模板与规则库联动的动态校验流程,对不动产单元编码、权利状态、时空坐标等核心字段实时核验,将问题数据按“致命、严重、紧急、警告”四级分类预警,确保错误在入库前拦截。在此基础上,需强化空间数据基准统一,通过坐标转换等技术,解决历史分散登记导致的房地挂接错位问题,借助GIS平台实现自然幢、逻辑幢与楼盘表的空

间拓扑关系校验。此外,开发跨部门数据共享平台是打破信息孤岛的关键,可参考税务系统实时互通模式,构建统一接口规范,支持公安、民政、金融等部门通过专线或区块链技术调取电子证照、权属证明等信息,形成数据核验闭环机制。

### 3.2 优化管理措施, 管控全流程质量

数据质量全流程管控需以制度重构和人员能力提升为核心。一是应重构业务流程,建立“受理—审核—登簿—归档”四阶段质检机制,如银川市推行的全流程随机抽检制度,通过系统自动分配抽检任务,将质检范围从登记类型、要件完整性扩展至费用计费准确性、档案电子化一致性等25项细目,实现各环节问题可追溯。二是需将数据质量纳入绩效考核,设置“登记信息完整率”“错误整改及时率”等KPI指标,参照赤峰市“质检结果与科室绩效挂钩”经验,通过月度通报、整改清单销号等机制强化责任落实<sup>[5]</sup>。与此同时,推行岗位认证制度尤为重要,可借鉴襄城县定期培训体系,针对数据录入、权籍调查、系统运维等岗位设计分级考核标准,利用模拟操作、案例推演等实战化培训,提升人员对字段必填项、业务逻辑校验规则的掌握精度,从源头减少主观操作失误。

### 3.3 完善制度规范, 明确数据质量责任

制度体系完善是数据质量长效保障的基石。标准建设方面,需以《不动产登记数据库标准》为基础,制定覆盖数据采集、存储、共享的地方性实施细则。广元市明确登簿必填项与电子档案关联规则等实践,为细化操作规范提供了参考。法律保障层面,应建立“谁登记、谁负责”的追责机制,明确数据缺失或错误导致产权纠纷时,经办人、复核人及质检监督员的三级责任,通过异常数据标识、更正登记程序启动等制度形成问题数据闭环处置路径。此外,可通过立法授权打破部门壁垒,以行政协议明确自然资源、税务、司法机关的数据共享权限与安全边界,建立跨

部门联席会议机制协同解决权属争议、数据冲突等复杂问题,推动登记数据从孤立管理向协同治理转型。

## 4 结语

不动产登记数据质量治理是优化产权制度、防范市场风险的基础工程。当前问题的根源在于技术、管理与制度的协同不足,需构建“技术赋能+流程再造+制度约束”的综合治理体系。智能化工具的应用可突破人工操作瓶颈,标准化流程设计能弥合部门协作断层,而权责明晰的制度框架则为长效治理提供保障。未来需进一步强化跨部门数据共享的法治化路径,探索区块链存证、三维地籍建模等前沿技术应用,同时完善基层人员能力培养机制,实现数据质量与服务效能的同步提升。唯有系统性破解数据困境,方能释放不动产登记在数字经济时代的要素价值,支撑国家治理现代化目标的实现。

## 参考文献

- [1]胡兴勇.望谟县不动产登记数据质量提升与土地资源管理策略[J].农村科学实验,2025,(06):42-44.
- [2]江瑶.不动产住宅登记中的房产与地籍测绘数据整合思考分析[J].居舍,2025,(07):145-148.
- [3]李刚.濮阳市:不动产登记实现“全域通办”[J].资源导刊,2024,(21):23.
- [4]杨文杰,许钡榛,杜剑光,等.基于规则库的不动产登记数据质量检查技术研究[J].城市勘测,2024,(05):29-32.
- [5]梁鹏,陈莹莹,夏宇田.提升不动产登记数据质量路径方法探索——以通城县为例[J].地理空间信息,2024,22(10):129-132.

## 作者简介:

姜雪菲(1979--),女,汉族,云南省弥勒市人,大学本科,测绘高级工程师,研究方向:不动产登记、自然资源确权登记、不动产登记信息化建设与数据质量提升。