

不动产登记信息化建设对产权管理的影响研究

耿 沛

郑州市不动产登记中心 河南 郑州 450000

【摘要】：新时代产权管理体系升级依托不动产登记信息化建设完成核心转型，重塑不动产产权管理的运行框架与服务形态，理顺确权、登记及流转全链条工作范式，整合各类不动产权属数据，破除产权管理各环节信息阻隔，规整登记业务流程，夯实产权界定精准度与行业规范化水准。不动产公示效力可依托信息化体系建设得以稳固，切实维护产权主体合法权益，优化不动产资源配置效能。行业落地场景依旧存在体系适配薄弱、信息互通不足的短板，体系、技术与机制的全方位优化，能够持续强化信息化建设对产权管理的赋能价值。

【关键词】：不动产登记；信息化建设；产权管理；权属保障

DOI:10.12417/2811-0528.26.18.072

引言

不动产产权管理构成国土空间治理、市场秩序维系及民众财产权益保障的基础核心工作，登记环节的规范程度与办理效率深刻影响不动产资源利用状态及社会经济整体发展态势。传统管理模式以人工线下审核与纸质档案归档为主要业务形式，数据资源零散、办理流程繁杂、权属核验滞后的各类问题，难以适配当下现代化产权治理的发展节奏。数字化转型突破传统管理模式的固有局限，以数字网络技术重构整体工作框架，为产权管理的精细规范与高效推进开辟全新路径，结合一线工作实况探究信息化带来的发展变革与现存短板，能够为不动产产权治理体系迭代优化提供扎实的学术依据。

1 不动产登记信息化建设下产权管理现存发展短板

1.1 不动产权属信息整合统筹程度不足

不动产产权管理涵盖土地、房屋、林地等多元资产类别，各类权属数据长期分散留存于不同业务板块与系统端口，信息化建设推进阶段并未达成全域一体化的数据统筹整合。线下留存的传统纸质档案数字化转化进度参差不齐，老旧产权资料普遍存在录入缺漏、内容偏差、档案遗失等问题，大幅降低数字化资源储备的完整度。各类产权数据的统计口径与录入规范存在差异化标准，跨类别数据融合存在较大阻力，统一化信息数据库难以成型，独立运行的业务数据无法互通共享，制约产权管理精准核验与统筹管控的实施效果。

1.2 不动产权属信息共享互通渠道受限

不动产产权管理业务需联动政务服务、自然资源、住建、税务等多个职能部门，跨部门数据流转是保障产权登记、变更、过户等业务高效落地的核心条件。现有信息化登记平台的跨部门对接机制仍有缺陷，各单位系统建设标准不一、数据接口适配度偏低，形成明显的部门数据流通壁垒^[1]。各部门数据更新

节奏存在差异，信息同步存在滞后偏差，易引发新旧数据矛盾，纵横双向的信息共享权限划分模糊，核心产权数据难以合规流转，业务办理仍存在资料重复提交、人工复核繁琐的问题，弱化数字化建设的减负价值。

1.3 不动产信息化产权监管体系不完善

数字化改革进程中不动产产权监管模式未实现同步升级，传统人工核查方式依旧占据主流，适配数字化体系的智能监管架构尚未搭建完成。现有信息化平台的监管功能较为单薄，仅可完成基础业务记录与数据存储工作，无法对产权登记、权属变更、资产流转等全流程实施动态监测与风险预判。数字化技术难以快速甄别信息篡改、虚假登记、权属纠纷等潜在隐患，大幅增加事后核查整改的工作压力。数字化监管配套制度体系相对滞后，数据核验、线上管控、安全防护的细则不够完备，全流程数字化规范监管缺少有力制度支撑。

2 不动产登记信息化建设影响产权管理的核心维度

2.1 重塑不动产产权基础管理运行模式

不动产登记信息化建设颠覆传统人工经办与纸质归档的产权作业模式，将各类核心业务转移至数字化载体运行，搭建线上线下联动的全新管理运行架构。确权发证、信息变更、注销备案等基础业务均可依托数字化载体完成线上申报与审核办结，精简传统流程中冗余的人工操作环节。数字化档案载体替换传统纸质资料，完成产权资料云端存储、快速调取与长效留存，规避纸质档案损毁、遗失与查阅受限的各类问题，全程业务数据自动留痕可追溯，推动产权基础管理从粗放人工管控转向精细数字化治理。

2.2 优化不动产权属权益核验保障机制

不动产数字化体系重塑权属核验的作业逻辑，依托全域统

一的产权数据资源,快速甄别不动产权属归属、使用状态及抵押查封等核心信息^[2]。系统自动比对历史数据、交易台账与备案资料,筛查虚假申报与权属矛盾隐患,弱化人工操作带来的误差问题,提升权属核验的专业精度。公开透明的数字化公示体系可对外披露合规产权登记内容,维护交易双方的知情与监督权益,降低产权交易纠纷发生概率,标准化线上备案模式也可强化产权法定效力,为民众财产权益筑牢数字化防护屏障。

2.3 提升不动产产权资源配置利用效能

不动产登记信息化建设整合全域产权数据并完成可视化呈现,直观展示区域不动产资源分布、权属划分及实际使用状态,为资源统筹规划与科学配置提供精准数据支撑。数字化管理体系简化产权流转、抵押、转让等交易环节,压缩交易耗时与制度性开销,加快产权要素市场化流通速度。市场主体可依托线上平台检索产权信息、匹配资源需求,引导不动产资源流向高效利用领域,标准化数字化管控模式规整市场交易秩序,杜绝违规流转行为,提升不动产资源市场化利用水平。

3 优化不动产产权信息化管理的完善路径

3.1 推进全域不动产产权信息整合归集

针对当前不动产权信息分散割裂的现实问题,行业可统筹开展各类产权数据的标准化梳理与集中归集工作,搭建覆盖全域、口径统一的不动产产权信息资源数据库。存量纸质产权档案需分批完成数字化转型,针对老旧残缺、内容失真的历史产权资料开展全面核查补录,夯实数字化建设的基础资源储备。土地、房屋、海域、林地等不同类型不动产数据的录入规则、统计标准与存储范式可实现统一衔接,破除多品类数据融合存在的各类阻碍,各业务板块独立运行的信息资源得以贯通联动,新增数据实时入库、存量数据动态更新的运行模式,持续保障数据库内容的完整度、精准度与时效性,稳固数字化产权管理的数据根基。

3.2 搭建跨部门产权信息共享互通平台

结合政务数字化建设整体布局,不动产登记信息化平台可优化跨部门对接适配能力,统一各职能系统的数据传输接口,打通自然资源、住建、税务、司法等重点部门的信息流通屏障。固定常态化的数据同步更新机制,清晰界定各部门的数据运维频次与岗位对接职责,让各类产权关联数据保持动态同步的运行状态。结合数据保密要求细化分级共享权限,对公开信息与核心私密数据进行分类管控,在守住数据安全底线的前提下推动合规信息高效流转^[3]。跨部门业务申报流程可进一步精简优化,依托数据复用替代重复报备与人工复核环节,切实提升多部门协同办理的整体工作效能。

3.3 构建智能化产权动态监管工作体系

依托大数据与智能数字技术升级不动产登记平台监管模块,搭建覆盖产权业务全链条的动态监管体系,对产权登记、权属变更、市场交易、档案注销等核心业务实施不间断动态监测。系统可增设异常数据预警、权属风险筛查、违规操作识别等智能功能,主动排查产权管理环节的潜在隐患,完成风险前置管控与快速处置。配套完善数字化监管制度体系,细化线上业务监管流程、数据安全管控准则与违规问题处置标准,为智能监管工作提供规范依据。借助系统留存的全流程业务台账开展常态化督查整改,纠正各类不规范操作,持续规整不动产产权数字化管理的整体运行秩序。

4 不动产登记信息化赋能产权管理的应用价值

4.1 夯实不动产产权治理现代化基础

不动产登记信息化建设突破传统人工管理模式的固有瓶颈,塑造标准化、数字化、智能化的现代化产权治理形态,为国土空间治理现代化建设筑牢核心支撑。全新的数字化管理体系规整产权登记各环节业务准则,统一全域范围内产权管理的执行标准,抹平不同区域在业务办理与治理落实中的差异化问题,实现产权治理工作的标准化落地实施。大数据技术的深度应用让产权信息管控更具精准性与动态性,促使产权治理逐步脱离被动整改的传统模式,转向风险预判与统筹管控的现代化治理形态。信息化运行过程积累的海量产权数据,可为国土规划、资源管控、城乡建设等多项宏观工作提供稳定的数据来源,持续稳固不动产领域治理现代化的核心根基。

4.2 维护不动产市场平稳有序发展秩序

成熟规范的不动产登记信息化管理体系,能够规整产权登记、资产流转、市场交易等各类不动产市场行为,肃清虚假登记、权属纠纷、违规交易等扰乱市场运行的不良现象。数字化产权信息公开公示的运行模式,提升不动产市场交易的透明程度,缓解行业长期存在的信息不对称问题,维护各类市场参与主体的交易公平与合法权益^[4]。信息化运行载体可完整留存产权交易全流程数据,各类市场交易行为均可溯源核查,为市场监管落实、纠纷调解处理、主体权益维权提供坚实依据。规整稳定的产权管理市场环境,能够稳固市场主体的交易信心,激活不动产行业内生发展动力,维系不动产市场长期平稳健康的运行态势。

4.3 强化社会公众财产合法权益保障

不动产权关联民众核心财产权益,信息化建设升级传统产权服务与权益保障模式,为社会大众提供高效便捷的产权政务服务体验。线上业务办理模式打破时空条件限制,精简产权

查询、过户登记等日常业务的办理步骤, 缩减民众办事耗费的时间与精力成本。体系化的数字化产权档案可清晰界定各类不动产的权属归属, 妥善化解交易主体与邻里之间的权属矛盾, 为财产纠纷处置提供权威可信的判定依据。规范化的数字化备案与信息公示模式, 强化不动产权的法定约束效力, 全方位构建民众财产权益的安全防护体系, 切实提升社会大众的不动产持有安全感与获得感。

5 不动产权信息化管理的长效发展保障举措

5.1 持续迭代升级信息化技术支撑体系

贴合当下数字技术演进趋势与产权管理岗位的实际业务诉求, 不动产登记信息化平台可长期开展技术迭代与功能优化, 升级数据处理、信息存储、智能核验等核心运行模块。引入新型数字化技术革新传统数据处理方式, 提升海量产权资源的整合、分析与筛查效率, 强化平台智能化服务与综合管理水平。常态化开展系统运维排查工作, 修复各类运行漏洞, 改善平台卡顿、数据滞后等运行问题, 保障系统全天候稳定运转。结合产权管理新增业务场景拓展平台功能板块, 完善线上经办、智能监管、数据汇总等实用功能, 让数字化平台持续适配现代化产权治理的发展节奏, 筑牢不动产信息化建设的技术根基。

5.2 健全产权信息化管理配套制度体系

依托不动产登记数字化建设与线上产权治理工作实况, 补齐各类配套管理准则与工作规范, 搭建全方位、系统化的制度保障框架。结合数字化管理运行特征, 优化产权登记、数据运维、信息互通、安全管控等相关制度条例, 明确各业务环节的执行标准、岗位权责与操作准则^[5]。细化数字化产权数据安全

管控细则, 规范数据采集、储存、运用、共享全链条操作标准, 规避数据泄露、篡改及违规使用等风险问题。搭建适配数字化工作的考核评机制, 将数据整合、信息共享、规范办件等内容纳入考核范围, 推动各项数字化管理工作规范落地。

5.3 强化从业人员数字化专业履职能力

贴合不动产权数字化管理的岗位履职标准, 常态化组织从业人员开展专业化技能培训, 围绕平台实操、数据处理、智能监管、政策解读等核心内容开展系统化教学学习。结合不同岗位的工作侧重点开设专项培训, 夯实一线人员线上办件、数据核查、风险研判的实操本领, 提升管理人员数字化统筹协调与跨部门协同办公的专业素养。搭建行业交流学习载体, 借鉴先进地区的数字化产权管理实践经验, 引导工作人员主动适配数字化工作模式。持续的培训与交流学习, 能够全方位提升从业人员数字化履职综合素养, 为不动产权信息化长效发展储备优质人才资源。

6 结语

文章针对不动产登记信息化建设与产权管理的内在联系展开系统探究, 梳理数字化转型阶段产权管理存在的各类现实问题, 剖析信息化建设在管理模式革新、权益防护落实、资源配置优化等维度的赋能价值。研究结合行业发展实际与履职需求, 从数据整合、平台搭建、监管提质、成效转化与长效运维等角度, 提出适配不动产数字化治理的优化路径。不动产领域数字化改革是产权管理现代化的必然走向, 体系的持续完善能够突破传统管理的固有局限, 各项优化举措的落地实施, 可充分释放数字化赋能价值, 推动不动产权管理向规范、智能、精细的方向稳步进阶。

参考文献:

- [1] 李炯, 关昆, 王爽, 等. 基于国密算法的不动产登记敏感信息存储和传输研究[J]. 测绘与空间地理信息, 2026, 49(6): 171-173+177.
- [2] 张祥, 刘国增, 王履华. 不动产登记“在线办理电子委托见证”技术体系构建及其应用[J/OL]. 自然资源信息化, 1-8[2026-07-21].
- [3] 朱祁芳, 王志辉. 房产测绘成果在不动产登记中的应用与质量管理研究[J]. 中国房地产业, 2026, (14): 70-73.
- [4] 王恩龙, 王晶. 不动产统一登记改革与区域经济发展研究[J]. 住宅与房地产, 2026, (12): 25-27.
- [5] 杨俊骥. 不动产登记失信制约机制的优化路径探究[J]. 房地产世界, 2026, (8): 35-37.