

不动产登记电子档案查询的几点思考

沈添瑶

(南通市不动产登记中心, 江苏 南通 226001)

【摘要】不动产登记档案数字化是在互联网技术发展和数字化时代背景下产生的。传统的纸质档案查询方式存在效率低下、易损坏、易丢失等问题,无法满足现代社会的需求。因此,不动产登记档案数字化成为了必然趋势。推行“互联网+不动产登记”,提供电子档案查询利用成为时代趋势,笔者分析线上、线下档案服务利用中发展过程中的方式、问题,提出优化不动产登记电子档案查询的几点建议。

【关键词】背景;档案;查询方式

一、不动产登记档案数字化背景

随着互联网技术的不断发展,人们对于不动产登记的需求也越来越高,因此需要引入互联网技术,对不动产登记进行数字化和电子化改革。“互联网+不动产登记”提高了登记效率和便利性。不动产登记档案与民生息息相关,此类档案信息实现数字化和网上便利查询,是不动产登记管理走向规范化科学化的重要体现。为了更好的发挥不动产登记档案在经济效益和社会效益的重要作用,要不断研发升级信息平台,契合办事群众的需要,不断优化档案信息的查询服务,用心服务群众,不断发挥不动产登记档案信息的效用,为经济社会发展作出贡献。以江苏省为例,江苏省积极推行“互联网+不动产登记”,通过江苏省厅及市县不动产登记微信公众号、网页端以及地方政务服务APP、热线电话等渠道,推出网上预约、网上咨询、在线申请业务办理、设置自助查询机自助查询等服务,全力为办事群众提供更加便捷、高效的线上业务办理服务,让群众手指点一点,信息获取多一点,办事更加方便轻松一点。在服务过程中,借助线上微信公众号和各类城市应用,接入不动产登记档案信息查询以及其他政务类服务。可以看到,“互联网+不动产登记”这一创新模式切实带来方便与快捷。

二、不动产登记档案信息查询方式

随着房地产政策的调整,市民查询住房套次的需求量直线上涨。为方便办理相关业务,很多地区不动产登记中心除了传统的办事大厅窗口可以人工查询档案信息外,也可以通过线上自助查询和线下自助查询机查询等方式,快速查询不动产登记信息。

(一) 线上自助查询

随着政务平台的大力发展,智能应用不断开发,

为了办事群众获得便捷、高效的服务,线上信息查询成为了一种新趋势。以江苏省为例,江苏省不动产登记档案信息查询,可以进入“苏服办”APP查询名下不动产登记的档案信息。苏州市不动产登记相关服务上线“苏服办”APP,可以查询苏州市名下的不动产登记信息,权利人可开具有房、无房、登记簿、唯一住宅证明。淮安市不动产登记档案信息可以登录“苏服办”APP查询。许多城市也开发了自己的线上查询应用,通过互联网+不动产,提供智能化、精准化、人性化服务。如:南京市不动产登记档案信息,可以通过“我的南京”APP、“南京不动产”微信公众号等线上查询服务。无锡市不动产登记档案,可以登录“灵锡”APP在线查询。南通市不动产登记档案信息,可以登陆“南通百通”APP查询。徐州不动产登记档案,可以在“徐州不动产官微”微信公众号里登陆查询。常州市不动产登记档案信息,可以从“线上苏小登·常州畅e登”平台或者“我的常州”APP中进行查询。扬州市不动产登记档案信息,可以在“我的扬州”APP或者“江苏政务”APP查询。连云港市不动产登记档案信息,可在“我的连云港”APP,在线查询。盐城市不动产登记档案,可通过全国不动产登记网上“一窗办事”平台、“我的盐城”APP、“盐城不动产登记”微信公众号查询。泰州市不动产登记档案查询,不动产登记信息“掌上查”群众可以通过“泰州通”APP住房服务下的不动产专栏进行查询。镇江市不动产登记档案信息,可以在微信小程序“镇易查”中查询。宿迁市不动产登记档案信息,可以关注进入“宿迁市不动产登记”微信公众号进行查询。

(二) 线下查询

现在很多办事大厅、银行服务点设置了不动产信息自助机器,自助查询不动产登记档案信息,实现线

上下载打印并加盖线上查询电子印章。使用自助查询机时，用户只需携带相关证件和资料，在查询机上选择查询方式和输入相关信息，有的地方创新开发了人脸识别技术，可快速查询到所需信息。自助查询机大大提高查询效率，减轻人工窗口工作人员在业务高峰期的压力。

（三）人工查询

通常情况下，借助一部分自助查询机和线上查询平台系统可以查询自己名下的不动产登记结果和资料。线上类的应用基本上要通过智能手机或者网络计算机实现，大多需要核验本人真实身份信息进行查询。而现实生活中除了权利人自己进行查询，还有很多其他档案信息查询过程中会遇到的复杂情况，机器无法进行简单判定，则需要不动产登记档案信息的查询主体到人工窗口，工作人员受理后分析情况并按规定进行信息查询。

《不动产登记资料查询暂行办法》则对于相关查询主体以及可查询的信息范围作出了如下规定，《办法》第十九条：符合下列条件的利害关系人可以申请查询有利害关系的不动产登记结果：（一）因买卖、互换、赠与、租赁、抵押不动产构成利害关系的；（二）因不动产存在民事纠纷且已经提起诉讼、仲裁而构成利害关系的；（三）第二十条：不动产的利害关系人申请查询不动产登记结果的，除提交本办法第八条规定的材料外，还应当提交下列利害关系证明材料：

（一）因买卖、互换、赠与、租赁、抵押不动产构成利害关系的，提交买卖合同、互换合同、赠与合同、租赁合同、抵押合同；（二）因不动产存在相关民事纠纷且已经提起诉讼或者仲裁而构成利害关系的，提交受理通知书、仲裁受理通知书。第二十一条：有买卖、租赁、抵押不动产意向，或者拟就不动产提起诉讼或者仲裁等，但不能提供本办法第二十条规定的利害关系证明材料的，可以提交本办法第八条规定材料，查询相关不动产登记簿记载的下列信息：（一）不动产的自然状况；（二）不动产是否存在共有情形；

（三）不动产是否存在抵押权登记、预告登记或者异议登记情形；（四）不动产是否存在查封登记或者其他限制处分的情形。第二十二条：受本办法第二十一条规定的当事人委托的工作人员，还可以申请查询相关不动产登记簿记载的下列信息：（一）申请验证所提供的被查询不动产权利主体名称与登记簿的记载是否一致；（二）不动产的共有形式；（三）要求办理查封登记或者限制处分机关的名称。第二十四条：不动产的利害关系人可以申请以下列索引信息查询

不动产登记资料：（一）不动产具体坐落位置；（二）不动产权属证书号；（三）不动产单元号。每份申请书只能申请查询一个不动产登记单元。第二十五条：不动产利害关系人及其委托代理人，按照本办法申请查询的，应当承诺不将查询获得的不动产登记资料、登记信息用于其他目的，不泄露查询获得的不动产登记资料、登记信息，并承担由此产生的后果。

三、不动产登记电子档案查询存在的问题

1. 线上应用和平台的宣传力度不够。网络信息庞杂，不动产登记档案信息又与民生信息相关，办事群众中也会有一些人不习惯、很少用智能手机和电脑，他们不清楚可以通过何种正规的线上方式获取信息，更习惯于去办事大厅人工窗口咨询业务、办理档案信息查询。

2. 线上应用和平台的开发整合力度不够。不同地方会推广不同的应用查询不动产登记档案信息，造成获取信息的手段复杂多样，注册、登录使用方法不一。

3. 自助查询机的数量不够。自助查询机基本上放置在办事地点，虽然机器“不打烊”，但是很多服务地点到了下班时间会关门，办事群众有急需时，也很难使用。只能说自助机的存在缓解了一部分办事大厅中业务高峰期的压力。

4. 不动产登记业务繁重，工作人员忙碌，很少有专门的档案信息自助查询引导员。现在不动产登记业务量越来越多，窗口工作人员工作忙碌，很少有专门人员去指引办事群众线上操作、使用自助查询机器。

四、如何改进不动产登记电子档案查询

《不动产登记资料查询暂行办法》第7条规定：“申请查询不动产登记原始资料，应当优先调取数字化成果，确有需求和必要，可以调取纸质不动产登记原始资料。”随着科技化水平的不断提高，档案数字化程度也越来越高，档案利用越来越倾向于线上自助查询电子档案，这对不动产登记电子档案提供服务提出了更高要求。

（一）信息化升级档案管理推动档案数字化水平
不动产登记档案线上查询具有诸多优点。首先，线上查询提供了便捷的途径，办事群众无需亲自前往档案管理部门，只需通过互联网即可获取档案信息。其次，线上查询具有快速响应的特点，系统可以迅速返回查询结果，缩短了查询时间。此外，线上查询还具有可扩展性，可以轻松地与其他信息系统进行集成，实现数据的共享和交换。最重要的是，线上查询

有助于提高档案管理的效率和准确性,降低了人为错误的可能性。因此,不动产登记档案线上查询是一种高效、便捷、可扩展的查询方式,对于提高不动产登记工作的效率和便利性具有重要意义。档案数字化的服务能力要求越来越高,提供数字化信息的前提是做好纸质档案的数字化以及向单套制工作的转变。为进一步优化城市营商环境,提高便民利企服务能力,很多地方不动产登记以信息化赋能档案管理,以推动试点地区转型实现登记文件电子归档。

(二) 加大不动产登记档案信息查询线上应用服务的开发的宣传力度

1. 提升线上应用功能:不断优化和完善不动产登记档案信息线上应用的功能,提升体验和便捷性。例如,增加数据查询、统计分析、数据导出等功能,满足不同需求。

2. 加强技术研发:加大技术研发力度,提高线上应用的稳定性和安全性。采用先进的技术手段,如云计算、大数据等,提高数据处理和分析能力,确保线上应用的正常运行。

3. 推广线上应用:通过各种渠道和方式,如宣传册、网站、社交媒体等,积极推广应用服务功能。向企业和群众普及线上应用的优势和便利性,提高其知晓度和使用率。

4. 加强宣传科普:通过志愿活动、研讨会等活动,加强对企业和群众的宣传教育,提高其对不动产登记档案信息线上应用的认知度和重视度。同时,可以邀请专家学者进行讲座,提高宣传的权威性和影响力。

5. 加强合作与交流:与相关部门和机构加强合作与交流,共同推进不动产登记档案信息线上应用的发展。例如,与银行、税务等部门合作,实现数据共享和业务协同;与高校和科研机构合作,开展技术研发和创新。

(三) 坚持以人为本的服务理念

坚持为办事群众提高更好的服务,使不动产登记中心的服务理念。随着科技手段的不断发展,自助查询成为趋势,但在人工服务和机器服务的中间,还有一段相互磨合融合的过程。办事大厅的工作人员也应该加强自身的业务水平和服务水平,不能只依托于的机器,更多时候也要充分发挥自己的专业能力和主观能动性,提供机器达不到的人性化服务,主动去帮助、解答办事群众的疑难疑问。与自助查询服务机相比,人工服务也是具有独特优势的,工作人员能够提供温情化,专业化和更加灵活性的服务。工作人员能够以更加人性化的方式与用户沟通,提供更加贴心和温暖

的服务,理解办事群众的需求和问题。很多疑难问题中,工作人员通常具备更丰富的专业知识和经验,能够解答用户的一般问题,还能在面对复杂的不动产登记档案查询时,提供更加专业和准确的帮助。

五、结语

科技赋能不动产登记档案自助查询机和线上应用,是时代发展的必然趋势。随着科技的进步,人们对于高效、便捷的服务需求越来越高,而不动产登记档案查询作为一项重要的公共服务,也需要适应这一趋势。首先,自助查询机和线上应用可以大大提高查询效率,减轻人工窗口的压力。在传统方式下,人工窗口需要承担大量的查询任务,而自助查询机和线上应用则可以将一部分查询任务分流出去。当然,虽然自助查询机和线上应用具有很多优点,但是目前而言人工窗口仍然具有不可替代性。在一些特殊情况下,如老年人、残疾人等需要特殊帮助的人群,人工窗口可以提供更加人性化的信息查询和办理服务。此外,工作人员还可以提供更加灵活的查询方式和更加详细的解答服务。最后,不动产登记档案数字化对于城市经济发展也有着重要的影响。数字化可以促进信息的共享和流通,提高不动产登记的透明度和可信度,提高不动产登记的效率和准确性,为城市规划和建设提供更加准确的数据支持,从而有利于促进城市经济的发展。

总之,科技赋能不动产登记档案自助查询机和线上应用是新时代回应民生诉求必然趋势。不动产登记档案信息线上查询的优化,既要从平台方面加强政务平台系统或者应用的稳定性、安全性和可靠性,确保用户数据的安全和隐私保护,回应办事群众最关心关切的诉求,增加智能化功能,如自然语言处理、图像识别等,提高应用体验和查询效率。也要从人员管理方面,加强培训和管理,提高不动产登记工作人员的素质和服务意识。因此,加强不动产登记档案的管理,优化档案信息的线上查询,对于推动民生改善和城市发展具有重要意义。

参考文献:

- [1] 不动产登记资料查询暂行办法[J]. 中华人民共和国国务院公报,2018(14):28-32.
- [2] 王旭雁,谭静.五个“不见面”给力“苏小登”[N]. 中国自然资源报,2020-03-30(006).
- [3] 靳婷,任海英,裴莲莲,冯学兵,董志海.浅析北京市不动产登记信息网上查询服务[J]. 城市勘测,2019(05):78-80.