

房地产档案管理问题及对策研究

何智峰

(重庆市合川区综合产权交易中心 重庆市合川 401520)

摘要:长期以来,房地产作为我国一项重要的基础性支柱产业,它既能解决人的生活需要,又能为社会和经济的发展作出杰出的贡献,其相关产业的发展受到了广泛的重视和重视。特别是在加快现代化建设步伐的同时,房产市场的需求量也在迅速扩大,并取得了跨越性发展。而在这一进程中,作为房地产行业信息服务的中介组织,对房地产信息的收集、整理和服务起到了至关重要的作用。目前,不动产文件的实际作用是不容忽视的,有关的问题也成为人们广泛讨论的焦点。

关键词: 房地产档案;管理问题;对策研究

1、房地产档案管理工作的重要性

随着房地产市场的快速发展,存量房与新屋的频繁流动与买卖,使得许多房产的档案资料在经营过程中出现了许多困难。因此,房地产文件信息化管理具有重要的现实意义。

1.1 可以将资信制度构建起来

在房地产买卖中,不能通过买卖合同来界定房屋产权、使用权和归属,而是要运用专门的资料进行登记和保存,以保证以后房屋产权变更时的信用。

1.2 可以使房产交易过程得到简化

由于目前房地产档案的经营管理是与信息化、纸本相融合的,所以通过对房产的专门的数据进行管理,可以对买卖双方提供方便快捷的查询,从而简化了房产的流转。

1.3 以防止套现、诈骗等问题出现

目前,房地产市场的档案管理体系相对健全,加强对房地产市场的监管,可以有效降低房地产市场的风险。因此,对房产登记进行高效的管理,能够切实维护居住者的合法权利。

2、现阶段房地产档案管理存在的问题

房地产档案管理体制是一套由不动产管理部门收集、分类、归档、保护和利用的历史档案,其载体形式是文字、影像、影像等,对于推动我国城市现代化具有重要的现实意义。为此,我国政府和我们的政府也采取了一套积极的措施,使我国的房地产档案管理工作得到了科学化的发展,并且收到了很好的效果。从主观层面来看,由于诸多原因,目前我国的房地产档案管理还面临着人才匮乏、管理机制落后、工作方法单一、抵御风险能力不足等诸多问题。特别是房地产档案管理自身的复杂性、专业性和时效性,以及涉及到个人的隐私权,对其专业素质的培养提出了更高的要求。目前我国的房产档案管理员的综合素质和素养并没有达到这一目标,再加上缺乏相应的训练和教育,致使在实践中出现了一连串的问题。

目前,我国的房地产档案管理制度建设存在一定的缺陷,政府、事业、企业之间的职责还不明确,相关的建设、登记和维修工作都是政府或建设单位承担,即便是上市交易后,管理仍然未有改变,导致问题发生。另外,房产登记资料的管理常常跨出了不同的历史时期,造成了不同的财产资料和认识上的差别。我国房地产档案管理手段还比较滞后,技术水平不够,难以适应人民

群众多元化的需要,同时由于传统的纸质记录方式,如果其承载能力受到损害,将会带来极大的经济利益,因此,必须进行信息化建设。

3、提升房地产档案管理工作发展的有效措施

随着我国城市的现代化和房地产业的迅速发展,房产档案管理工作也随之增加,因此,在实际操作中遇到一些问题是常见的,要充分利用其原有的职能,进行最优的开发。本文根据以上的研究结果,并根据我国的国情,就如何做好房地产档案管理工作,提供一些有益的启示。

3.1 加强人才素质培养

在知识经济的今天,人力已成为一个社会发展的关键,而在现代企业的竞争中,人才具有举足轻重的作用。以上所说,目前我国房地产档案管理问题主要是由于缺乏专业的人力资源支撑。在激烈的市场环境下,如何加强职业技术人才的培养,是房地产业不断发展的必然选择。在实施的实践中,房地产企业要充分了解现代社会的竞争规律,对人才的战略地位和价值进行再定位,并根据自己的需要,引进高素质的人员,适当提高他们的福利水平,让他们充分发挥自己的作用。相关管理单位应经常或不定时举办各种形式的教育,适时更新有关工作人员的观念,增强其责任感和专业精神,邀请学术大家、业务能手等广泛参与,不断丰富档案管理人员知识涵养,分享有效实践经验,进而提升其综合素质和抓也技能。

3.2 健全运作体制

常言道,无规矩不成方圆。在任何历史阶段,房地产档案管理工作都需要完善的体制保障,只有这样,才能确保房地产档案管理工作的规范性、实效性和科学性。明确指出,房产档案管理部门要主动回应一系列的政策要求,紧紧依靠“不动产统一登记”进行管理体制改革工作,充分利用地理信息统一宗地管理体系,并在宗地中切实落实四项使用权及一项所有权,借助不动产登记的唯一代码对企业确权财产信息进行登记。同时,按照《条例》的要求,将各类房地产登记的经营经营活动进行统一,并在全国内制定一套统一的法律法规,为实际操作提供了依据。另外,要完善不动产登记制度、保密制度、查阅制度、毁灭制度等制度,对不动产登记制度进行全面的监督,对有关部门的执行情况进行全面的检查,并对其进行适当的奖惩,从而达到净化工作氛围,

促进其自身发展。

3.3 引进尖端技术

据相关访查结果发现,房地产实体档案的保存和使用问题,历来是一个不可逃避的问题。特别是在我国的现代化进程中,房地产业呈现出蓬勃发展的态势,大量的信息资源汇集在一起,而在以往的手工运作中,却出现了数据错误、存档损坏等诸多问题。随着信息时代的到来,计算机和互联网等先进技术的运用,为房地产档案管理问题提出了新的思路。在实践中,房产档案主管部门要密切注意社会的科学技术发展,要充分运用已有的视听资料,对有关的资料进行大量的收集、整理、保存和查阅,使之更好的为人民群众所用。同时,要强化现有材料的数字化,建立房地产档案管理体系,把有关的信息统一起来,并运用大数据处理技术,实现快捷方便的查询。

3.4 强调风险管理

宏观维度上讲,国家是促进社会秩序发展的重要因素。对房地产档案管理来说,要把防范风险上升到一个国家的高度,认识到这一工作的重要性和必要性,积极学习、借鉴各国在证券、金融市场等方面的政策,并根据自身的特点,做出相应的调整和调整,以更好地应对自然灾害。比如,目前,电子文件已经作为一种主要的资产备份和保存手段,但是它自身的经营却很复杂,特别是在虚拟世界中高度开放和自由的虚拟世界中,很容易被窃取和篡改,这就要求人们高度关注,而且庞大的工作量也意味着它

要得到国家的大力扶持。房地产公司要充分了解档案管理工作的便利与风险性,并通过定期的工作,加强相关工作人员的风险意识,并积极组织风险评估工作,对房地产档案管理中存在的危险因素及其后果进行客观评述,按照指标权重的等级划分,顺序制订科学的防范方案,以保证房地产档案管理的安全性、实效性,有效地抵御各种突发事件所造成的各种危险。

4、结束语

综上所述,房地产作为国民经济的一大支柱产业,在房地产业的发展过程中占有举足轻重的地位,它能够真实的记载房地产的经营活动,能够直接介入到房地产的纠纷之中,有效的保护个人、集体和国家的财产权利。因此,如何使房地产档案管理工作能够更好的为地区的经济发展、为人民群众提供方便、快捷的住房档案管理,是当前我国房地产档案管理工作面临的一个重大问题。

参考文献:

- [1]戴琨.“互联网+”环境下房地产档案管理分析[J].才智,2019(32):206.
- [2].房地产档案管理中的常见问题分析与对策研究[C]//.2019年4月建筑科技与管理学术交流会议论文集.,2019:269-270.
- [3]李永路.房地产档案管理存在的问题及对策分析[J].中外企业家,2018(36):117.