

Research on the Integration of Archives Management and Homestead Cadastral Survey to Facilitate Real Estate Registration

Huhe Mandula

Real Estate Registration Center of Alxa Left Banner, Alxa, Inner Mongolia, 750300, China

Abstract

The integration of archival management and cadastral surveys for homesteads provides innovative approaches for real estate registration. By consolidating historical archival records with current cadastral data, this integration enhances registration completeness and accuracy while reducing risks of duplicate surveys and errors. The study identifies three core constraints: fragmented information, inconsistent data standards, and disconnects between registration systems and cadastral processes. To address these challenges, the paper proposes three strategies: establishing a unified information integration mechanism, optimizing cadastral survey workflows, and strengthening data maintenance protocols. These measures offer practical solutions for real estate registration systems. The research emphasizes not only technical integration but also highlights the critical role of information governance in improving registration efficiency and quality.

Keywords

archives management; homestead cadastral survey; real estate registration; information integration; data maintenance

档案管理 与 宅基地地籍调查 融合 助力 不动产 登记 研究

呼和满都拉

内蒙古自治区阿拉善盟阿拉善左旗不动产登记中心, 中国·内蒙古 阿拉善 750300

摘要

档案管理与宅基地地籍调查的融合为不动产登记提供了新的思路和实践路径。通过整合历史档案信息和当前地籍数据,可以提升登记信息的完整性和准确性,同时降低重复调查和登记差错的风险。研究发现,信息碎片化、数据标准不统一以及登记系统与地籍调查流程脱节是制约融合效果的核心因素。针对这些问题,本文提出构建统一信息整合机制、优化地籍调查流程以及强化登记数据更新维护的策略,为不动产登记体系提供切实可行的操作方案。该研究不仅强调技术和流程的结合,更关注信息治理在登记效率和质量提升中的关键作用。

关键词

档案管理; 宅基地地籍调查; 不动产登记; 信息整合; 数据维护

1 引言

不动产登记作为土地管理和城乡建设的重要基础,其准确性和完整性直接影响资源配置和产权保障。当前,档案管理与地籍调查在实际操作中存在信息分散、更新滞后以及数据衔接不顺畅的问题,导致登记效率和数据可靠性不足。融合档案管理与宅基地地籍调查,能够提供更全面的历史与现状信息,为登记流程提供支撑和参考。本文在分析融合现状及问题的基础上,提出可操作性的策略方案,旨在通过信息整合和流程优化实现登记体系的提升,为土地管理与产权保障提供稳定基础。

2 档案管理与宅基地地籍调查融合对不动产登记的意义

档案具备完备的历史材料信息、权属记载等数据,宅基地地籍调查成果提供了精确、详实的现状数据,两套数据结合,可有效弥补单一数据源的局限,实现登记信息全面、完整、一致,更好地为不动产登记的科学决策和工作操作提供基础依据,提高不动产登记操作的效率与质量,为土地管理及不动产登记管理工作奠定更坚实的基础、提供更为充分的保障^[1]。

【作者简介】呼和满都拉(1982-),女,中国内蒙古阿拉善人,本科,技师,从事不动产研究。



图 1: 不动产登记调查与管理

3 融合过程中面临的主要问题

3.1 档案信息碎片化与数据不一致的困境

不同部门甚至每个时期的档案信息零散分布在不同时期的历史记录中,记录标准不一,数据格式和数据内容参差不齐,在进行整合过程中出现权属链条的连续和可信性问题,各时期档案更新不及时使登记信息不能充分反映登记现状,增大登记差错发生的可能性^[2]。此外,由于档案信息碎片化,导致数据检索核对存在困难,增加工作量及时间成本,阻碍档案与地籍调查衔接的顺畅性。

3.2 宅基地地籍调查与现有登记体系衔接的难题

随着地籍调查数据空间及权属成果数据的录入更新过程,与登记信息系统不衔接,存在接口、格式等差异,使登记信息无法直接导入或自动更新数据,不同时期的登记周期和调查周期不匹配,导致登记信息更新不及时,登记不准确^[3]。登记人员处理地籍数据,无规范管理,操作流程各异,增加了登记信息与地籍调查数据脱节的现象,登记不连续,降低登记效率。

4 档案管理与宅基地地籍调查融合助力不动产登记策略

4.1 构建统一的信息整合机制

统一构建信息集成机制是档案管理与宅基地地籍调查融合与支撑不动产权籍调查登记的前提保障,信息集成的实质就是数据集成、技术支持、部门联动。数据集成就是将档案数据、历史权利信息、宅基地地籍调查数据以及现有产权登记数据建立唯一编码和规范格式,从而使得各类数据可以直接接入到整合平台中、可以直接进行信息集成和对码,实现无缝连接、直接匹配,需要统一的信息字典和分类表,说明各类型信息的属性、字段及其更新规则,在源头尽量减少数据冲突和冗余。数据集成的技术手段支撑就是需要有统一的数据集中管理平台,将档案信息化系统、地籍调查数据平台以及产权登记平台进行集成,确保各平台中的数据集中保存、统一使用和具有可查询性,在该平台上需要使用平台上的自动化校对,能够在后台进行产权、面积、边线及产权信

息的自动比对分析、自动识别产权风险,提高信息一致性、正确性。部门联动机制是建设保障,需要制定明确的档案提供、更新与维护等共享契约、操作流程等,确保档案管理部门、测绘部门及登簿部门在数据采集、更新、维护中实现责任清晰、分工明确、流程顺畅的联动机制,并要定期组织协同交流、联合复核,确保相关部门在数据标准、更新周期及操作规则上实现协调。同时,还要注意机制设计的动态更新能力,可借助版本管理和变更记录,使档案信息和地籍数据能随权属改变、土地调整及时更新,确保不动产登记系统长期有效运转^[4]。在统一机制的基础上,信息整合不但能化解数据碎片化问题,能提速提效,更能形成可操作、可追踪的数据集合,给土地管理和产权保障提供更可靠的依据,同时借助制度化的运行保障机制,使得数据治理成为登记工作持续改进、不断完善的基本依据,可将档案管理与地籍调查在登记系统中的深度融合和长期有效协同。

4.2 优化地籍调查作业流程

实现地籍调查生产对档案管理支持以及调查成果对接宅基地登记业务,应注重作业任务优化,在设计作业计划、作业组织、数据处理和最终产品内业成图与输出融合流程中应加以统筹考虑,作业计划方面应综合参考已有档案资料和现势地籍数据情况安排作业区划和作业任务,通过安排调查作业的先后顺序以及安排作业组分工进行调查及外业数据采集,规划调查路线以及后续宅基地登记调查现状图斑数据更新对接的可能,避免重复调查和遗漏问题的发生,在调查作业过程中应考虑数据获取时间和数据录入方式以及人员工作分工等问题,安排调查业务与宅基地登记数据的深度融合;外业作业方面应通过作业规范流程统一标准,包括对测量的作业方法、数据采集和数据作业的记录方式应有统一格式要求,以便确保外业调查成果完整性与数据精确性;通过现场作业规范和标准化作业流程与作业人员开展有效沟通,理解收集的档案资料所体现的权属现状以及宅基地登记部门提出的相关要求,在外业作业过程中应能够直接生成与后续宅基地登记数据对接的调查结果;数据处理方面应有系统化的数据整录和数据校对作业流程,能够基于现势调查数据的完整性、准确性等特点对整合现有档案和现势登记系统数据进行比对,识别宅基地权属纠纷问题、调查图斑面积和地图间界址偏差,能够得到较为完整和准确的宅基地地籍数据,同时应通过有效的反馈机制,将宅基地权属调查处理中存在的异动问题反馈到调查作业人员以及宅基地登记人员,根据调查作业人员及登记人员的修正成果对地籍数据进行核查确认和比对更新;成图输出层面应基于作业成果构建信息平台,通过对整合后的宅基地地籍数据与登记系统数据进行自动关联或录入,为宅基地登记数据提供可直接运用的宅基地地籍调查成果,即“调查结果即时转化到登记”的地籍调查信息化作业机制,保持档案地籍数据和宅基地登记数据之间一致性^[5]。



图 2: 宅基地地籍测量与调查

4.3 提升登记数据更新与维护的可操作性

登记信息更新、维护的技术措施是保证登簿信息与农村宅基地地籍调查成果的持久稳定、长久有效地应用以及支撑不动产登记工作开展的关键措施,应从更新策略、操作流程、技术支撑和人员素质四方面考虑设计方案。更新策略上应建立周期更新和增量更新机制,分别针对宅基地产权、宅基地调整和地籍修测开展必要的即时更新,并安排周期性复测和全部信息更新,确保数据的动态稳定一致性,同时设计合理的自动提示与预警方法,及时发现产权争议、边界交叉和登记信息差错,强化登记人员进行数据更新与维护作业中自动定位、快速判定与及时处理异常信息的能力,提升数据维护的质量与效率。操作流程上应设计基于纸质表册和信息系统的具 体数据信息维护录入、检核、修改和版本跟踪操作的步骤、权限和责任制度,确保登记工作人员按照统一的工作制度、规则和责任体系来完成登记信息的更新和维护操作,避免人为随意更改登记信息,而且依托系统性的工作流程和工作操作培训手册提升工作人员的数据更新作业能力。技术支撑上应设计具有图形化操作界面的数据查询、更改、版本管理和权限控制工具,确保数据信息的保密性、安全性和责任可追溯性,并通过自动化工具降低工作人员的数据维

护工作门槛和困难程度,使数据更新维护作业简化、明晰、可控、稳定和简便^[6]。在人员能力建设层面,加强档案、地籍和登记程序的综合培训力度,提升登记人员对处理复杂的权属、界址变更以及历史档案记载信息的分析判断和操作能力,并建立考核和反馈的机制,确保人员的岗位能力能够与系统提出的能力需求相适应,通过操作性加强数据的更新与维护,可以确保登记的现势性数据与档案、地籍数据的一致性,减少登记差错,提高登记的效率,为不动产登记事业提供能够持续、稳定和可靠的登记数据支撑,实现档案和地籍调查的成果转化为登记工作有效的登记能力。

5 结语

不动产登记是综合利用已有的信息资源,并进行融合配置,目的是减少登记中的差错,节约调查信息资源以及加强不动产登记信息的长期可读取性的技术方法。目前,在不动产登记过程中充分结合档案工作、宅基地地籍调查,进而对宅基地和集体建设用地等权籍信息进行土地登记,进而能够更好地利用宅基地、房产信息、相关材料,对具体工作进行综合分析等操作步骤。

参考文献

- [1] 周送祥.农村宅基地房地一体化确权测绘调查技术问题及对策分析[J].2024(22):4-6.
- [2] 梁珊,黄小娟.百色:推进农村不动产确权登记[J].南方自然资源,2024(6):71-71.
- [3] 袁明荣.设区市验收农村地籍房屋调查成果的策略分析——以福建省农村地籍房屋调查为例[J].房地产世界,2023(8):166-168.
- [4] 王慧慧,帕丽旦·艾尼,赵永振,等.面向内外业一体化的地籍不动产登记辅助系统建设与应用[J].地理空间信息,2023,21(3):130-132.
- [5] 李艳丹.农村房地一体宅基地和集体建设用地确权登记发证项目质量控制和检查要点研究[J].测绘与空间地理信息,2024,47(11):222-224.
- [6] 石晨谊.农村宅基地和房地一体不动产确权登记的现状、障碍和对策探析[J].发展研究,2023,40(2):63-70.