

不动产登记档案查询服务的优化与实践

黄文婷

广东 东莞 523000

DOI:10.61369/ME.2025080016

摘 要： 本文围绕我国不动产登记档案管理展开，指出当前服务效能存在瓶颈，提出从建立差异化分类标准与存储规范、特殊业务专项管理、核查完整性、规范数字化质量等多方面优化查询服务，并构建三级联动抽查机制、溯因管理等提升服务质量，同时分析创新成果、难点与未来技术应用。

关 键 词： 不动产登记档案；查询服务优化；档案管理

Optimization and Practice of Real Estate Registration Archive Query Service

Huang Wenting

Dongguan, Guangdong 523000

Abstract： This article focuses on the management of real estate registration archives in China, pointing out that there are bottlenecks in current service efficiency. It proposes to optimize query services from multiple aspects, such as establishing differentiated classification standards and storage specifications, special business special management, verifying integrity, and standardizing digital quality. It also constructs a three-level linkage spot check mechanism and traceability management to improve service quality. At the same time, it analyzes innovative achievements, difficulties, and future technological applications.

Keywords： real estate registration archives; query service optimization; archives management

引言

2019年颁布的《关于压缩不动产登记办理时间的通知》旨在提升不动产登记服务效能。我国不动产登记档案管理运行机制虽以保障交易安全与明晰产权为核心，但当前在服务效能方面存在查询响应时效性不足、服务标准化缺失等瓶颈。因此，需从建立差异化分类标准、特殊业务专项管理、完善核查标准与规范等方面优化。同时，通过构建三级联动抽查机制、溯因管理、开发自助终端与整合移动端服务等提升服务质量。还应优化数据共享机制、构建司法协查系统、建立容缺受理制度与监测平台，以推动不动产登记档案查询服务进一步发展。

一、不动产登记档案管理现状分析

（一）档案管理运行机制

我国不动产登记档案管理运行机制围绕产权登记、抵押备案与查封记录等基础管理制度展开。在产权登记方面，管理机制确保对不动产所有权、使用权等权属信息准确记录与归档，从申请受理到审核确认，各环节档案资料完整留存，以便清晰追溯产权演变过程。抵押备案管理机制，着重对不动产抵押行为进行规范记录，涵盖抵押合同、他项权证等关键档案，保障抵押权人权益，同时维护市场交易安全。查封记录管理机制，严格按照相关法律法规，对司法机关查封不动产的文件、期限等信息详细归档，防止被查封不动产非法交易。整个档案管理运行机制以保障不动产交易安全、明晰产权关系为核心，各环节紧密衔接，共同构成不动产登记档案管理的有机整体，为后续查询服务奠定坚实基础^[1]。

（二）服务效能瓶颈解析

当前不动产登记档案在服务效能方面存在诸多瓶颈。从2012 - 2020年房改业务数据分析来看，档案查询响应时效性不足问题突出。面对大量的查询需求，由于档案管理流程不够优化、信息化程度有限，工作人员难以快速定位和调取所需档案，导致查询等待时间较长，影响群众办事体验^[2]。同时，服务标准化缺失也是一大问题。在档案查询服务中，各地在查询流程、所需材料、结果反馈形式等方面缺乏统一标准，使得不同区域的群众面临不同的查询规则，增加了办事的复杂性，也给异地查询等业务推进带来困难，严重制约了不动产登记档案查询服务效能的提升。

二、多维档案分类管理体系构建

（一）核心登记业务档案管理

针对不动产核心登记业务档案，需建立产权登记、抵押备

案、查封登记三类档案差异化分类标准及存储规范。产权登记档案涵盖不动产权属来源证明、登记申请书等重要资料，按房屋、土地等类别细致划分，以方便查询特定产权信息^[3]。抵押备案档案应着重关注抵押合同、他项权证等内容，依据抵押期限、抵押金额等要素分类，确保能快速检索到相关抵押详情。查封登记档案则围绕法院查封文书、协助执行通知书等，根据查封期限、查封法院等进行分类存储。同时，制定物理归档与电子归档双重管理流程。物理归档要保障档案存放环境适宜，确保档案实体安全；电子归档需建立完善的数据备份机制，保障电子数据的长期可访问性与安全性，实现两种归档方式相互补充，共同为不动产登记档案管理服务。

（二）特殊业务档案专项管理

在不动产登记档案查询服务中，特殊业务档案专项管理十分关键。针对2012—2020年房改业务档案，建立年代编码体系意义重大。房改业务档案由于涉及时间跨度，若缺乏合理分类编码，查询时易陷入混乱。通过以年代为维度进行编码，能快速定位相关档案，提高查询效率。同时，开发混合所有制改革专项档案的快速检索路径也是重点工作。混合所有制改革专项档案包含诸多复杂信息，传统检索方式耗时费力。借助信息化技术，开发专门的快速检索路径，能够精准、迅速地获取所需档案内容，进一步优化不动产登记档案查询服务，更好地满足社会对不动产档案查询的需求^[4]。

三、档案质量管理体系优化

（一）质量评估指标建设

1. 完整性核查标准

在不动产登记档案查询服务中，完整性核查标准至关重要。需制定权属证明文件、转移登记要件等核心材料的完整性核查技术标准。对于权属证明文件，应明确需包含土地来源证明、房屋产权证明等关键要素，确保文件中土地信息、房屋信息准确且无缺失^[5]。转移登记要件方面，买卖合同、赠与合同等材料需具备当事人信息、标的信息、交易条款等完整内容，各项条款应清晰明确，无歧义与漏洞。通过这样精准且细致的核查标准，保障不动产登记档案核心材料完整，为后续档案查询服务提供坚实基础，避免因材料缺失导致查询受阻或信息不准确，提升档案查询服务的质量与效率。

2. 数字化质量规范

在不动产登记档案查询服务中，数字化质量规范至关重要。确立扫描分辨率、元数据著录准确率等数字化转换技术参数标准是关键举措^[6]。合适的扫描分辨率能确保档案图像清晰，便于后续查阅，过高或过低都会影响查询体验与档案保存质量。元数据著录准确与否，直接关系到档案信息检索的准确性与效率，若著录出现偏差，查询结果可能不准确或不完整。通过明确这些数字化转换技术参数标准，能有效提高不动产登记档案数字化质量，进一步优化档案质量管理体系，为不动产登记档案查询服务提供坚实的质量保障，使查询服务更加高效、精准，满足社会对不动

产登记档案信息的需求。

（二）质量监管实施机制

1. 三级抽查制度

构建市—区—窗口三级联动的双随机质量抽查机制，是提升不动产登记档案查询服务质量的关键举措。市级层面应定期随机抽取一定比例的区级档案管理部门进行检查，重点审查区级对窗口单位的监督指导工作落实情况。区级则针对各窗口单位的档案管理与查询服务，随机选取样本开展检查，评估窗口服务流程规范性、档案信息准确性等内容。窗口单位自身也需定期自查，确保日常工作符合质量标准。同时，制定年度质量评估实施路线图，明确各阶段抽查重点与时间节点^[7]。通过这种三级抽查制度，实现对不动产登记档案从市级宏观把控到区级具体管理，再到窗口微观执行的全面质量监管，及时发现并解决问题，不断优化档案查询服务质量。

2. 问题溯因管理

在不动产登记档案查询服务中，质量监管实施机制下的问题溯因管理极为关键。通过建立质量问题典型案例库，收集整理各类在档案查询服务中出现的质量问题案例，如档案信息不准确、查询流程繁琐等^[8]。对这些案例进行深入剖析，从档案形成、整理、存储到查询利用等各个环节，挖掘导致问题出现的根本原因，可能涉及人员操作不规范、系统技术漏洞、制度不完善等。同时，开发基于PDCA循环的档案质量持续改进系统，借助该系统不断对问题溯因结果进行分析评估，将改进措施应用于档案管理实践，然后检查改进效果，根据效果进一步调整优化，形成闭环管理，以不断提升不动产登记档案查询服务的质量，确保档案质量管理体系的持续优化。

四、智能化查询服务体系实践

（一）公众服务优化路径

1. 自助查询终端开发

开发自助查询终端是优化不动产登记档案查询服务的重要举措。设计的24小时自助查询系统具备人脸识别与电子签章功能。通过人脸识别技术，能快速准确地确认查询者身份，保障信息安全与查询的合法性^[9]。同时，电子签章功能可使查询结果直接具备法律效力，方便查询者获取具有公信力的文件，无需再进行额外的签章流程。该终端支持全天候服务，突破了传统办公时间的限制，极大地便利了公众。用户只需按照终端的操作指引，即可轻松完成不动产登记档案的查询，操作简单便捷。这一自助查询终端的开发，不仅提高了查询效率，还提升了公众服务体验，进一步优化了不动产登记档案查询服务。

2. 移动端服务整合

在不动产登记档案查询服务的优化与实践中，移动端服务整合至关重要。搭建集成档案预约、进度查询、电子证明下载的政务服务APP功能模块是关键举措^[10]。通过将这些功能集成于APP，打破了时间和空间限制，为公众提供便捷高效的服务。档案预约功能使公众能提前规划查询时间，避免现场等待的不便；

进度查询让公众实时掌握业务办理动态，增强透明度；电子证明下载则节省了线下领取的时间和成本，实现“数据多跑路，群众少跑腿”。这种移动端服务整合，极大提升了公众对不动产登记档案查询服务的满意度，推动了不动产登记档案查询服务向智能化、便捷化方向发展。

（二）政企协同服务创新

1. 数据共享机制

构建不动产登记机构与住建、税务部门的安全数据接口技术标准，是实现数据共享机制优化的关键环节。通过统一的数据接口技术标准，打破部门间的数据壁垒，确保不动产登记档案信息在不同部门间安全、高效流通。一方面，标准化的数据格式和传输协议，能让各部门系统准确对接，提升数据交互的精准度，减少因数据格式差异导致的错误与延误。另一方面，严格的安全防护机制嵌入数据接口，对传输数据进行加密处理，防止数据泄露、篡改等安全问题，保障数据的保密性与完整性。如此，促进不动产登记、住建、税务部门间的数据共享，为优化不动产登记档案查询服务提供坚实的数据支撑，助力各部门协同工作，提升政务服务效率与质量。

2. 司法协查系统

在不动产登记档案查询服务优化实践中，司法协查系统的构建至关重要。通过开发政法机关专属查询通道，实现了在线查封登记功能。政法机关工作人员可直接通过该通道提交查封登记申请，系统自动核对相关信息，确保申请合规后迅速完成登记操作，大大提高查封效率，避免人工操作可能出现的失误与延误。同时，文书核验功能也融入其中，系统能够快速准确地核验政法机关提交的各类司法文书真实性与有效性，保障不动产登记档案查询服务在司法领域应用的合法性与严谨性。此专属通道实现数据实时交互与共享，有力推动不动产登记档案查询服务与司法工作的高效协同，为司法执行等工作提供坚实支持。

（三）业务流程再造

1. 容缺受理制度

在不动产登记档案查询服务中，建立容缺受理制度具有重要意义。制定非核心要件缺失情况下的档案容缺查询实施细则，明

确哪些属于非核心要件，例如在身份证明中，若身份证复印件稍有模糊但关键信息可辨，或地址信息稍有变更但不影响主体认定等情况。同时，针对容缺受理可能带来的风险，设计完善的风险管控方案。如要求查询人签署容缺承诺书，承诺后续及时补齐材料，若因提供虚假信息或未按时补齐造成的一切后果由其承担。通过严谨的实施细则与风险管控方案，既提高查询服务效率，减少群众因材料小瑕疵而多次往返的麻烦，又保障档案查询工作的规范性与安全性，实现不动产登记档案查询服务的优化。

2. 效能监测体系

为实现不动产登记档案查询服务的优化，建立数字化服务效能监测平台至关重要。该平台涵盖查询响应时长指标，它精准衡量从群众发起查询请求到获取结果的时间间隔，此时间越短，表明服务效率越高，能及时满足群众对档案信息的急切需求。群众满意度指标同样关键，通过线上线下多渠道收集群众对查询服务的评价，从服务态度、便捷程度、结果准确性等多维度考量。基于这些指标数据，可直观呈现查询服务的效能状况，发现流程中的堵点与服务的薄弱环节，从而有针对性地调整业务流程，不断提升不动产登记档案查询服务的整体水平，更好地满足群众对优质、高效查询服务的期待。

五、总结

不动产登记档案查询服务在分类管理、质量控制及智能服务体系建设方面取得了显著创新成果。分类管理让档案查询更具针对性与高效性，质量控制确保了档案的准确性与完整性，智能服务体系则大大提升了用户体验。然而，跨部门数据共享存在推进难点，部门间数据标准不统一、信息安全顾虑等阻碍了数据的顺畅流通。未来，区块链技术有望为不动产档案存证带来新变革，其不可篡改、可追溯等特性将极大增强档案的安全性与可信度，为不动产登记档案查询服务提供坚实的技术支撑，推动服务进一步优化升级，不断满足社会日益增长的对高效、准确、安全档案查询服务的需求。

参考文献

- [1] 孙思琦. N县不动产登记服务优化研究 [D]. 中共吉林省委党校, 2024.
- [2] 宋晓成. 苏州市档案公共文化服务优化路径研究 [D]. 苏州大学, 2021.
- [3] 邹华玉. “放管服”改革背景下遵义市不动产登记服务优化研究 [D]. 贵州大学, 2022.
- [4] 李竹筠. 遂宁市不动产登记服务中存在的问题与对策研究 [D]. 四川大学, 2022.
- [5] 苏志宏. 不动产登记系统的设计与实现 [D]. 广西大学, 2021.
- [6] 何英昌. 国家机关查询不动产登记档案探讨 [J]. 中国不动产, 2019, 000(012): P.30-31.
- [7] 孟海英, 姚洪斌. 智慧时代不动产登记社会档案服务能力建设研究 [J]. 兰台内外, 2023(36): 27-28.
- [8] 闻杰. 不动产登记档案查询实践与思考——以南京市为例 [J]. 档案与建设, 2021(5): 56-58.
- [9] 曹博雄. 不动产登记档案数据整合与信息共享研究 [J]. 科学与信息化, 2023(6): 176-178.
- [10] 张春琳. “互联网+不动产登记档案”利用的思考 [J]. 中国科技投资, 2022(27): 11-12.