

不动产登记信息化建设中的数据共享机制研究

蔡鑫鑫

江苏省宿迁市自然资源和规划局, 江苏 宿迁 223800

DOI:10.61369/UAID.2026010020

摘 要 : 不动产登记信息化建设中, 数据共享是实现登记流程优化与公共服务提升的关键环节。围绕多部门、多层级的数据协同需求, 通过构建统一的数据标准体系、完善共享交换平台、强化安全与权限管理, 可有效解决信息孤岛、数据更新滞后等问题。以关联性强、需求频繁的业务场景为牵引, 推动跨部门数据实时共享与精准校核, 有助于提升登记效率、保障不动产交易安全, 并为政府治理现代化提供有力支撑。

关 键 词 : 不动产登记; 信息化建设; 数据共享; 共享机制; 协同治理

Research on Data Sharing Mechanism in the Informatization Construction of Real Estate Registration

Cai Xinxin

Suqian Natural Resources and Planning Bureau, Jiangsu Province, Suqian, Jiangsu 223800

Abstract : In the informatization construction of real estate registration, data sharing is a crucial aspect for optimizing the registration process and enhancing public services. Focusing on the collaborative data needs across multiple departments and levels, issues such as information silos and delayed data updates can be effectively addressed by establishing a unified data standard system, improving the sharing and exchange platform, and strengthening security and permission management. Driven by business scenarios with strong correlations and frequent demands, promoting real-time cross-departmental data sharing and precise verification helps improve registration efficiency, ensure the security of real estate transactions, and provide strong support for the modernization of government governance.

Keywords : real estate registration; informatization construction; data sharing; sharing mechanism; collaborative governance

引言

不动产登记作为社会经济运行的重要基础制度, 其数据流通效率直接影响资源配置、市场交易与公共治理水平。随着信息技术的快速发展, 各类不动产信息在多部门间分散存储, 数据壁垒逐渐凸显, 已难以满足高效服务与精准监管的需求。构建科学的数据共享机制, 既是破解信息孤岛的必然选择, 也是推动登记业务智能化发展的关键动力。通过深入探索共享路径, 可为提升政府治理能力和优化营商环境奠定坚实基础。

一、不动产登记信息化建设的现状与主要矛盾

不动产登记信息化建设在近年来不断推进, 基础设施、业务平台与数据标准逐步完善, 但整体水平仍呈现出发展不均衡的特点。部分地区实现了登记受理、审核、收费等环节的线上办理, 提升了业务效率; 然而在数据资源方面, 多部门仍以各自建设、独立管理为主, 信息格式不统一、接口标准不一致, 导致数据共享的广度与深度受限。尤其是在自然资源、住建、税务、公安、金融等关联部门之间, 信息传输缺乏系统性支撑, 形成典型的信息孤岛现象, 使得信息化建设难以充分发挥整体效益^[1]。

在业务实际运行中, 数据更新滞后、真实性校核困难、重复

采集现象突出, 成为登记工作面临的主要矛盾。一方面, 跨部门数据缺乏实时共享能力, 登记机构在办理业务时往往需要多轮线下核验, 增加了办理时长; 另一方面, 各部门的数据权限界定不清、使用规范不统一, 使数据无法顺畅流转, 进一步阻碍业务协同。同时, 历史数据存量庞大且质量参差不齐, 在录入、整合与治理过程中, 易出现错漏、冲突与冗余, 影响信息系统的稳定运行与数据分析的准确性^[2]。

在推动信息化建设的过程中, 安全管理与隐私保护的矛盾愈发突出。登记数据涉及公民财产安全与社会治理需求, 敏感性强、价值高, 因此在共享过程中必须确保合法、安全、可控。然而现有技术、制度与监管手段尚不完全匹配, 数据泄露风险、权

滥用风险依然存在，使部分部门对开放共享持谨慎态度。如何在保障数据安全的前提下实现高效流通，成为不动产登记信息化建设亟需破解的深层问题，也反映出当前阶段信息化水平与实际业务需求之间的矛盾依旧明显，需通过系统化的共享机制加以解决。

二、数据共享需求分析及共享机制构建原则

在不动产登记业务持续深化与社会治理需求不断提升的背景下，数据共享已成为提升登记效率与优化公共服务的重要动力。各部门在业务运行中高度依赖不动产基础数据，包括权属信息、规划信息、税费信息、人口及法定代表人信息等，这些数据之间具有天然的关联性与互补性。登记机构需要多源数据支撑审核判断，金融机构依赖信息开展授信业务，相关政府部门通过数据掌握市场动态并实施监管。因此，跨部门数据实时获取、精准校验与协同更新已成为迫切需求。如果共享机制缺失，将导致业务办理周期延长、信息重复采集、审核标准不统一等问题，难以满足现代化治理体系对信息流通的要求，也难以实现高效便捷的政务服务目标。

在共享机制构建过程中，需充分考虑不动产登记数据的结构特征与业务流程特点，遵循统一性、合法性、协同性和可扩展性原则。首先，坚持统一标准是共享的前提，需要在数据项定义、编码体系、接口规范等方面实现规范化，以避免部门间因标准不一致造成的数据偏差与系统不兼容。其次，遵循合法合规原则，确保数据共享行为符合国家法律法规，并建立严格的审批、授权和审计制度，使数据交换在安全可控的范围内运行。再次，强化业务协同原则，要求共享机制不仅实现数据传输，更要促进流程贯通与业务协作，使数据真正服务于各环节的效率提升。此外，还要强调灵活可扩展原则，使系统具备适应未来技术升级和业务变化的能力，为不断扩展的应用场景提供支撑^[3]。

在实际构建过程中，还需兼顾技术应用、安全管理与组织协调等多方面因素，以保障机制运行的可持续性。技术层面，可通过构建统一的数据共享交换平台，实现数据资源的集中管理、自动比对与智能推送，提高共享的效率与准确性；同时利用区块链、隐私计算等技术提升数据可信度与安全性。安全层面，需要建立严格的权限控制体系，实施数据分级分类管理，确保敏感信息仅在授权范围内使用，有效规避泄露风险。组织层面，通过建立跨部门协调机制与长效工作体系，明确责任分工、共享流程与监督方式，使共享机制能够在制度驱动下稳定运行。通过需求分析与原则构建的双重支撑，数据共享机制才能真正成为推动不动产登记信息化转型的基础力量，为构建高效、透明、智能的登记体系奠定坚实基础。

三、跨部门数据共享体系的框架设计与实现路径

跨部门数据共享体系的建设首先需要从整体架构层面进行系统设计，以确保各类不动产相关数据能够在统一框架下实现融合

与流通。共享体系应以统一的数据资源中心为核心，通过构建标准化的数据模型、分类体系和交换规范，实现不同部门数据的有效整合与规范管理。数据资源中心不仅承担存储与管理功能，还应具备数据清洗、质量校验、关联匹配等能力，提高数据的准确性与一致性^[4]。在此基础上，通过建设跨部门共享交换平台，使自然资源、住建、税务、公安、民政、金融等部门按照统一协议开展数据交换，实现互认互信的数据基础。此外，该体系还需要配套配置信息化基础设施与网络环境，确保数据交换的顺畅与高效，为共享体系的运行提供技术支撑。

在实现路径方面，可通过循序渐进的方式推动共享体系落地。首先，从关键业务场景入手，选取与不动产登记关联度最高、需求最迫切的部门进行共享试点，如户籍调查数据、规划审批数据、抵押登记数据等，实现快速收益并为后续推广积累经验。其次，推动部门间数据标准的统一，以数据格式、编码规则、接口规范为切入点，实现系统间的互联互通，为共享平台提供统一的数据语言。再次，构建跨部门协同机制，通过设立联席会议制度、共享工作专班等形式，明确数据归集方式、更新责任与使用范围，促进部门间的沟通协调。同时，通过建立共享审核机制，确保数据交换在授权范围内进行，使共享行为更加规范化、制度化。随着试点的深入，再逐步扩大共享范围，形成覆盖更多部门的整体共享体系。

在保障体系有效运行的过程中，还需重视安全管理、技术支撑和制度保障的同步推进。安全管理方面，应基于数据敏感程度实施分级分类保护，通过权限控制、加密传输、访问日志记录等措施确保数据在共享过程中的安全性和可追溯性。技术支撑方面，可运用云计算、大数据、区块链等技术构建弹性共享平台，提高数据处理能力与可信度，使共享行为更加高效可靠。制度保障方面，需要完善数据共享的法律法规体系，明确部门职责、共享边界与违规处罚措施，为跨部门数据流通提供制度基础。同时，定期开展培训与考核，提高各部门工作人员对共享体系的认知和使用能力，确保数据共享机制能够持续稳定运行^[5]。通过科学的框架设计与清晰的实现路径，跨部门数据共享体系将成为推动不动产登记信息化建设的重要支撑力量，为提升登记效能与优化社会治理提供坚实基础。

四、数据安全、隐私保护与权限控制策略

在不动产登记数据日益广泛应用的背景下，加强数据安全、隐私保护与权限控制已成为共享机制建设的重要前提。由于不动产登记数据包含个人身份信息、产权信息、交易记录等高敏感内容，任何泄露都可能引发财产风险与社会影响，因此需要从技术、管理与制度多层面构建安全体系。首先，应在数据源头强化安全管理，对数据采集、入库、传输、存储等全流程建立严格规范，并通过数据脱敏、匿名化等技术降低敏感信息暴露风险。同时，通过建立统一的数据安全标准体系，使各部门在共享过程中遵循一致的安全要求，为跨部门协同提供可控环境^[6]。

在隐私保护方面，需要结合不动产登记数据的特点，落实最

小必要原则和合法使用原则，确保数据在使用过程中不超范围、不滥用。在业务办理中，可通过逻辑隔离、虚拟身份标识等方式减少原始数据的直接暴露，并通过加密存储、加密传输保障敏感字段的安全性。此外，应依据信息敏感等级，对个人信息与非敏感业务数据进行分类管理，使不同类别的数据采用不同级别的保护措施。对于跨部门的数据交换，应构建严格的数据审计机制，通过访问日志、追踪系统等方式记录整个数据流转过程，实现可查、可控、可回溯，以便在发生异常时快速定位责任主体。同时，通过建立异常访问监测机制，利用自动化技术监测数据访问异常行为，及时预警并采取处置措施，提升隐私保护的实时性与有效性。

在权限控制策略方面，应构建以“角色—权限—行为”为核心的多层级管理体系，实现对用户操作的精细化管理。基于不同部门的职责差异，可实行分角色授权，使每位使用者只能在各自业务范围内访问必要数据，避免权限过度开放。同时，应建立动态权限管理机制，在业务调整、人员变动或权限升级时能够及时更新授权，确保权限体系始终与实际业务相匹配。技术层面可采用身份认证、多因素验证等方式强化访问安全，通过区块链等技术提升数据访问记录的不可篡改性。在此基础上，推动制定跨部门统一的权限管理规范，明确授权流程、权限范围和监管责任，使权限管理更加透明规范^[7]。通过构建完善的数据安全、隐私保护与权限控制策略，可有效降低数据共享风险，为不动产登记信息化建设提供稳定可靠的安全保障。

五、数据共享机制在登记业务流程优化中的应用成效与发展展望

数据共享机制的深化应用，使不动产登记业务流程的优化取得了显著成效。通过跨部门数据实时获取，登记机构能够在受理、审核等环节快速调取权属、规划、税费、人口等关键数据信

息，大幅减少手工核验与重复材料提交，提升办事效率。数据比对、自动校核等功能的应用，不仅提高了登记审核的准确性，也降低了人为差错率，使登记结果更加规范可靠。在高频业务场景中，数据共享推动“少跑一次”“一次办好”等改革措施落地，显著改善群众与企业的办事体验。

在业务治理层面，数据共享机制为风险识别和监管决策提供了更强支撑。多源数据的整合，使登记管理部门能够开展异常交易监测、历史权属追踪等分析工作，对恶意抵押、虚假申报等行为实现早识别与精准防控。同时，在土地利用监管、市场监测与政策评估等方面，共享数据为政府提供了更加全面、真实、动态的信息基础，使决策更加科学、透明。随着共享机制逐步成熟，登记业务由“流程驱动”向“数据驱动”转变，管理模式更加智能化、精细化^[8]。

展望未来，数据共享机制将在更广领域发挥作用。随着人工智能、区块链、隐私计算等技术的发展，数据共享将从基础交换向深度协同演变，实现更加智能的自动核验、风险预警和流程优化。同时，跨行业数据融合将不断拓展，不动产数据有望与金融、征信、公共安全等领域深度联动，为社会治理和数字经济发展提供更丰富的应用场景。在制度与技术双轮驱动下，数据共享机制将持续推动不动产登记体系向高效、安全、智能的方向迈进。

六、结语

不动产登记信息化建设正处于深化改革与全面升级的关键阶段，数据共享机制的完善为业务流程优化、治理能力提升和服务模式创新注入了重要动力。通过跨部门协同、技术支撑与制度规范的共同推进，数据流通更加高效、安全与可控，登记业务逐步实现智能化、精准化与便捷化。未来，随着新技术不断融入与共享体系持续扩展，不动产登记将形成更加完善的数字生态，为政府治理现代化和经济社会高质量发展提供坚实支撑。

参考文献

- [1] 陈博玲. 市级不动产登记信息化及建设研究 [D]. 中国地质大学 (北京), 2020. DOI: 10.27493/d.cnki.gzdz.2020.000725.
- [2] 温瑜. 海口市不动产信息共享机制研究 [D]. 海南大学, 2020. DOI: 10.27073/d.cnki.ghadu.2020.000963.
- [3] 朱云娟. 常州市不动产信息共享管理问题及优化路径研究 [D]. 苏州大学, 2021. DOI: 10.27351/d.cnki.gszhu.2021.002908.
- [4] 宋玉洁. 泸州市不动产登记存在的问题及对策研究 [D]. 四川大学, 2022. DOI: 10.27342/d.cnki.gscdu.2022.000101.
- [5] 梁岚. 数字理政背景下的不动产登记路径优化研究 [D]. 西南交通大学, 2022. DOI: 10.27414/d.cnki.gxnju.2022.002638.
- [6] 唐力. 资阳市不动产登记数据共享困境与优化对策研究 [D]. 四川大学, 2023. DOI: 10.27342/d.cnki.gscdu.2023.001166.
- [7] 张现峰, 杨先连, 刘乾忠, 等. 试论如何保障不动产登记部门与金融部门数据共享的可信度——以昌邑市“区块链+不动产登记+金融服务”项目为例 [J]. 房地产世界, 2023, (06): 154–156.
- [8] 杨培. 大数据环境下不动产登记与权籍信息化建设衔接研究 [J]. 信息与电脑, 2025, 37(09): 151–153.