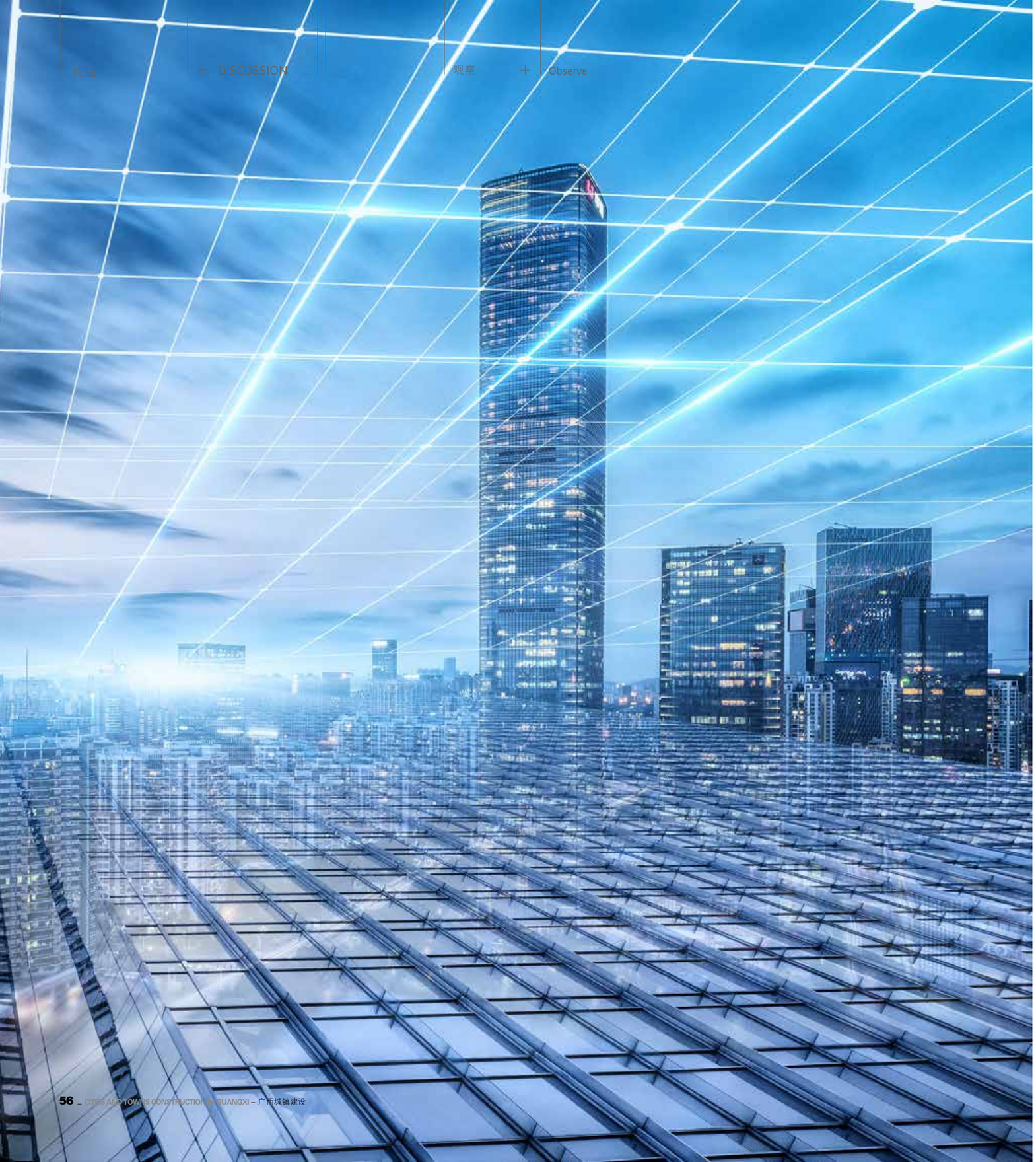


观察

优化营商环境 服务企业群众 全力推进北海市房屋智慧系统建设

文_北海市住房和城乡建设局

近年来，随着我国宏观经济发展，房地产业连续多年保持快速发展势头，市场呈现出日新月异的景象，政府原有的监管手段在快速发展的市场面前显得捉襟见肘。因此，为密切掌握房地产市场运行情况，加强对房地产市场的宏观调控，引导市场健康有序发展，建立具有完善功能的房地产市场信息系统被逐步提上政府工作日程。现简要回顾北海市房地产市场信息系统建设依据，并对北海市房地产市场信息系统发展历程及当前房屋智慧系统建设做一综论。

一、房地产市场信息系统建设依据

2003年8月，国务院下发了《国务院关于促进房地产市场持续健康发展的通知》（国发〔2003〕8号），这是国务院首次在行文中明确建立健全房地产市场信息系统和预警预报系统。以此为据，2004年1月，建设部会同发展改革委、财政部、国土资源部、中国人民银行、国家税务总局、国家统计局共同出台了《关于加强协作共同做好房地产市场信息系统和预警预报体系有关工作的通知》，再次重申了建立健全房地产市场信息系统的预警预报体系工作的必要性和重要性。同年9月，建设部办公厅下发《关于加快房地产市场信息系统和预警预报体系建设的通知》，并确定40个大中城市为全国房地产市场监测点，北海被列入40个重点城市名单，以此为契机，北海市房地产市场信息系统建设开始逐步推进。

二、北海市房地产市场信息系统发展历程

随着信息技术和房地产监管体制的不断变化，北海市房地产市场信息系统建设大致经历了以下两个大的发展时期。

（一）以满足业务办理为目的的系统建设时期

2005年以前，北海市还没有真正意义上的房地产市场信息系统，虽然1996年北海市住房和城乡建设局局属北海市房地产交易中心就已经通过电脑网络实现交易业务联机操作，但仅是利用电脑网络完成日常业务操作。2003年，随着北海市房屋登记权属与交易一体化管理目标的实现，体制上的理顺对业务系统提出了新的要求。同期，北海市房地产交易中心随即着手开发新的业务系统，并于当年9月投入使用。

该版业务系统投入使用不久，北海被建设部列为全国40个重点监控城市之一。为顺利通过住建部验收，在当时资金缺乏的情况下，北海市以03版的业务系统为依托，通过自主研发，开发了具有市场管理功能的外网系统，包括房地产项目管理、商品房楼盘表管理、商品房预售证审批、商品房预售合同网上签约及查询等模块，并建立专门网站——北海房地产信息网。整套系统于2005年6月经建设部验收评定为合格。这是北海市首个真正意义上的房地产市场信息系统。但由于系统通过二次开发完成，特别是内网系统开发较早，在数据的设计上仍以满足业务办理为目的，各业务系统之间相互独立，忽视了最根本的核心功能——管理客体（房屋）。随着城市扩拆、街道更名等原因，海量数据如同乱麻一般。虽然系统提供了姓名、产权证号、房地坐落等检索手段，但基于姓名和产权证号查询得出的信息无法得到房屋产权完整的历史变化信息，这种没有抓住核心功能设计的信息系统逐渐显现出各种弊端。

（二）以楼盘表为核心的系统建设时期

自2007年起，我国先后出台了《物权法》《房屋登记办法》《房地产市场信息系统技术规范》等相关法律法规及政策文件。随着新的规章制度及房屋登记管理理念的变化，业务登记和技术规范的逐步完善以及对市场管理水平要求的提升，均对北海市现行的房地产市场信息系统提出了新的要求，系统升级已势在必行。2010年9月底，北海市住房和城乡建设局局属北海市房地产交易中心顺利完成新系统（简称为“TT系统”）的招标工作。为确保系统顺利上线，必须开展两项基础性工作：一是

观察
OBSERVE



房屋智慧系统——北海市房地产网上展销平台

基础数据的整合，即对交易中心目前所有已交易登记的数据进行整合，全部以幢为单位建立起楼盘表，依据楼盘表，将每个房屋上的权利关系一一建立起上下关联；二是档案资料的电子化，要将交易中心目前库存的所有纸质档案进行电子化扫描，并按一定规划重新入库。此两项工作历时长、难度大、费用高，是系统开发的主要瓶颈。北海市房地产交易中心倾注大量人力、物力和财力，在系统正式上线前，完成了近80万宗历史数据（含网签数据）的组幢串案、50万宗房产档案的电子化扫描、4万宗历史信息的补录，为TT系统上线全面发挥其功能夯实数据基础。因前期基础工作扎实到位，TT系统上线时经历短暂的磨合即进入稳定运行，实现了新旧系统业务的有序衔接，受到房地产开发企业、金融机构和办事群众的好评。

TT系统满足了《物权法》和《房屋登记办法》的要求，架构科学，数据库设计合理，技术先进，具有良好的扩展性、灵活性、适应性、安全性和前瞻性，属于比较成熟规范的系统。其特点在于，一是系统功能更加全面。通过该系统，在原有业务的基础上启动了预告登记和二手房网签、二手房资金监管等业务，有效规范北海市房地产市场交易和登记行为。二是在真正意义上实现了以楼盘表为核心的数据组织模式和业务受理模式。实现了业务办理、交易信息动态采集、信息公示与对外服务的联动，楼盘表数据实时动态更新，有效地防止一房两卖、捂盘惜售等现象出现，在公开信息、规范市场、方便群众、加强监测方面发挥了积极作用。三是积极推动数据共享。作为

全区首批联网城市之一，2019年7月完成房屋网签备案与住房城乡建设部实时联网，为实现全国房屋网签备案系统“一张网”奠定基础。先后与税局、不动产登记中心实现数据实时共享，2019年底与广西政务一体化平台完成包括楼盘公示、网签合同、备案业务查询等5个便民应用接口对接工作。四是进一步提升了房地产市场监测分析水平。依托TT系统采集各类统计数据，包括住宅与非住宅、购房者来源及年龄等方面的多维信息；通过专业的多维分析系统，灵活定义各类统计分析指标体系，快速准确进行各类数据统计，重点监测不同用途、不同套型房地产市场供求总量、结构、实际成交价格，以及购房者来源地分布和购房偏好等情况，并结合经济、政策环境，定期出具季度及年度房地产市场运行监测报告并上报住房城乡建设部等有关部门，为政府及相关部门了解市场运行态势、实施科学决策提供重要依据。

总之，TT系统的上线，将过去分散在房地产监管、开发、交易、登记等各环节的市场信息有机整合起来，形成全面反映市场状况的信息体系，既为政府加强对房地产市场调控提供科学的决策依据，提高市场透明度，引导企业理性投资和消费者理性消费；又优化了办公流程，缩短了办事周期，提高了办事效率和服务水平，深受群众的好评。但该系统也存在短板，最突出的是该系统基于PC端应用建设，且随着登记职能划出，系统已不再适应当前交易管理和服务需求。

三、以“互联网+”为外载，以大数据融合运用为内核的房屋智慧系统建设情况

随着国家在行政体制改革方面的逐步推进深化，住房城乡建设主管部门面临时代发展带来的巨大影响。一是国家要求把简政放权、放管结合、优化服务改革推向纵深，加快转变政府职能，推进“互联网+政务服务”，提高政府服务效率和透明度，优化营商环境，便利群众办事创业，进一步激发市场活力和社会创造力。二是政府部门逐渐意识到在信息技术快速发展的今天，要真正提高政务服务效能，需要让“数据多跑路，群众少跑路”，要加强政务数据互联互通，建立各部门数据有机关联，让政务数据“活起来、动起来”，实现大数据融合势在必行。三是由于不动产统一登记制度的实施，原先基于交易与登记一体化的管理模式建立的信息系统面临全面调整。四是国家要求建立房地产长效调控机制，坚持“三稳”目标，因城施策，全面落实城市政府主体责任。住房城乡建设部门作为加强房地产市场监管的牵头部门，必须要建立一个能够全面监管的平台。因此在上述诸多因素的综合影响下，如何明晰职能，全面提升北海市房屋交易管理“互联网+政务服务”水平，增强政府市场监管与宏观调控能力，及时科学精准调控，促进房地产市场健康平稳发展，成为住房城乡建设部门必答且必须答好的一道考题。因此自2018年以来，住房城乡建设部先后出台系列文件，要求加快以房屋网签备案制度为核心的房地产交易管理体系建设，加快信息系统升级改造，实现“全国一张网”建设目标。在此背景下，北海市住房和城乡建设局就系统建设落实专项资金，统筹兼顾，分步推进全新的房屋智慧系统建设，目前系统主要模块已进入上线测试阶段。

新系统整体部署于北海政务云上，以实现网络、机房、主机、安全和数据的共享集约利用。通过引入“互联网+”、大数据、手机应用软件APP、人脸识别、电子签名等手段，



依托智慧房产平台，北海市房地产交易中心实行业务窗口+PC端+手机终端线上线下一体化办理的服务模式

积极推进房屋交易管理的“掌上办理、不见面审批”，全面提升北海市房屋交易“互联网+政务服务”水平，其主要特点有：

（一）互联网+业务模式

以互联网为载体，建立在线服务平台，推行在线服务模式，业务申办能上尽上网，通过持续优化，最终实现不见面申办。基于互联网思维的政务服务贯穿整个业务链，网上申请、不见面审核、网上反馈，让房产交易业务申办更加快捷、更加方便。充分发挥移动终端作用，突破时间、空间限制，24小时不打烊，随时可办、随地可办，让房产交易服务更快捷、更有效率。

（二）大数据技术

平台引入大数据技术，从海量的、多样化的房产交易数据中，深入挖掘数据价值，揭示数据之间内在的关联关系，对房地产市场监测分析提供支持，进而为领导决策、智慧城市建设提供数据支持，保障地区房地产市场平稳运行

（三）移动终端技术

移动终端作为“互联网+”的门面和窗口，能够通过智能化导航、傻瓜式操作、多种流媒体的流畅整合给予用户良好的体验。移动终端技术的引入，可以使用户随时随地地进行业务申请，进度跟踪、网上缴费、物流跟踪等操作。



（四）人工智能技术

平台引入人工智能技术，通过OCR、人脸识别等技术在平台中的应用，提高政务事项办理的便捷性的同时，通过即时核验身份保证业务的安全性，让人工智能技术更好地为智慧房产平台提供服务。

（五）采用区块链技术

部门间信息共享以区块链技术为基础，基于区块链去中心化、智能合约等特性，在数据共享、查询鉴真业务环节进行全面应用，保障交易与不动产登记数据及信息共享的安全高效。

（六）政务资源共享

平台通过数据共享交换平台实现政务信息的共享交换。确保按需开放本部门业务系统实时数据接口，按需获取其他部门的信息支持。通过数据中心存放权威认证信息（如公安部门对个人身份的认证、工商部门对企业身份的认证、不动产及房管部门对不动产权利的认证等）及申请人提交的可以共享的业务申办文件，供各业务系统应用按需取用，彻底改变以往反复核对纸质材料、操作多个系统的局面。实现信息系统的互联互通和工作机制的衔接，变“办事人跑腿”为“信息跑路”。

四、结语

智慧房产平台在优化业务流程的基础上，进行深层次的改革，通过整合现有的系统建设成果、数据资源，理清主体责任边界、理顺主次办理环节、强化部门信息共享协同、以物流快递网上支付为补充的方式，运用信息技术，进行流程优化再造，利用移动互联网技术，建立了一个综合在线服务平台，做到了房产交易业务的全覆盖。利用平台，将传统的“唯一”通过窗口排队进行业务办理的模式，转变为业务窗口+PC端+手机终端线上线下一体化办理，线上线下并轨运行。同时依托该平台，通过与其他政务部门数据深度融合共享，实现数据纵横交互，全面提升北海市房地产市场监测水平，为政府决策提供依据，促进北海市房地产市场健康有序发展。