

数字化转型背景下房产档案规范化管理实践路径

王云红

山东省青岛市市北区房产管理服务中心益都路房管所, 中国·山东 青岛 266000

摘要: 数字化转型推动不动产档案管理模式迭代升级, 房产档案作为权属认定的核心凭证, 其规范化建设直接影响不动产登记业务运行与政务服务效能。本文梳理房产档案数字化管理现实状况, 剖析档案资源、制度平台、安全运维层面存在的规范化痛点, 明确管理实施原则与总体建设框架, 从资源整理、制度建设、平台搭建、安全防护、人才培育、服务共享六个维度提出可落地的实践路径, 并结合地方实践案例开展成效分析。研究旨在为国内房产档案数字化规范化治理提供参考, 助力档案资源向政务服务价值转化。

关键词: 数字化转型; 房产档案; 不动产登记; 档案规范化; 档案资源治理

Practical Pathways for Standardized Management of Real Estate Archives in the Context of Digital Transformation

Wang Yunhong

Real Estate Management Service Center, Yidu Road Property Management Office, Shibei District, Qingdao City, Shandong Province, China Shandong Qingdao 266000

Abstract: Digital transformation promotes the iterative upgrading of the management mode of real estate archives. As the core certificate of ownership recognition, the standardized construction of real estate archives directly affects the operation of real estate registration business and the efficiency of government services. This article reviews the current situation of digital management of real estate archives, analyzes the standardized pain points in archive resources, institutional platforms, and security operation and maintenance, clarifies the principles of management implementation and overall construction framework, proposes practical paths from six dimensions: resource sorting, institutional construction, platform construction, security protection, talent training, and service sharing, and conducts effectiveness analysis based on local practice cases. The research aims to provide reference for the digital and standardized governance of domestic real estate archives, and help transform archive resources into government service value.

Keywords: Digital transformation; Property archives; Real estate registration; Standardization of archives; Archive resource governance

0 引言

数字政务建设持续推进背景下, 房产档案作为界定房屋产权归属的重要原始凭证, 在不动产登记、产权纠纷处置、民生政务办理中发挥关键作用。传统以纸质载体为主的管理模式, 逐渐难以适配数据共享、线上业务办理的现实需求。当前, 各地房产档案数字化改造的进程并不一致, 档案标准不统一、数据质量参差不齐等问题比较突出。基于这种情况, 本文立足于数字化转型的环境, 探究房产档案规范化管理的现实路径, 结合地方实践案例剖析现存的问题, 为完善房产档案治理体系提供可行的思路。

1 数字化转型下房产档案管理现状与规范化痛点

不动产改革持续深化, 各地推进房产档案数字化转

换, 多数完成存量档案扫描归档, 实现线上查档, 但区域建设进度差距显著。部分基层单位仅仅完成了影像扫描, 没有开展结构化数据的加工, 档案仍然存在着重数字化形式、轻规范化管控的现象。档案整理标准执行的尺度并不一致, 新旧档案的衔接存在着断层, 历史档案资料残缺、信息错录等遗留问题没有得到彻底的化解。制度细则滞后于数字化业务的发展, 电子档案归档、权限管控、跨部门共享缺少统一的执行口径。同时, 安全管控手段参差不齐, 数据备份机制落实不到位, 档案管理人员业务能力存在差异, 多重因素叠加起来制约着房产档案价值的释放。面对数字政务不断提出的新要求, 传统管理模式的短板逐步凸显出来, 档案规范化建设仍然面临着现实的阻力, 迫切需要建立适配数字化环境的档案管控体系。

2 数字化转型下房产档案规范化管理核心原则与总体框架

2.1 房产档案数字化规范化管理遵循的核心原则

房产档案数字化规范化管理需恪守真实完整原则,保障各类权属档案原始信息可靠,防范篡改、缺失与录入偏差,筑牢档案管理基础。同时要坚守合规安全的原则,严格地贴合不动产档案管理、数据安全、个人信息保护等相关法规标准,规范档案采集、存储、传输、共享的全流程操作。此外,秉持实用高效以及统筹适配的原则,兼顾基层房管工作的实操性以及数字化发展的延展性,贴合各地档案管理的基础条件,实现规范化建设与政务服务、数据治理工作的深度适配。

2.2 房产档案规范化数字化管理总体架构与建设目标

房产档案规范化数字化管理依托政务数据治理,搭建五位一体架构,统筹整合存量与增量档案资源。架构建设工作聚焦于标准化流程的重塑工作,统一档案分类、数据录入、格式存储、归档保管的行业标准,打通传统管理与数字化运行的衔接壁垒。整体建设以实现档案管理标准化、存储智能化、利用高效化、服务普惠化为核心目标,逐步消除区域档案建设的差异,搭建全覆盖、可溯源、高安全的现代化房产档案管理运行体系。

2.3 数字化、规范化、智能化融合管理体系构建

数字化、规范化与智能化的深度融合是新时代房产档案管理升级的核心路径,三者相互支撑、协同赋能,构建一体化新型档案管理体系。规范化作为体系建设的核心基准,为档案数字化采集、智能化应用提供统一的制度与流程标准;数字化作为基础载体,完成实体档案向数据资源的转化升级;智能化作为核心动能,依托信息技术优化档案审核、检索、备份、运维等各项工作。三者的融合能够彻底打破传统档案管理的碎片化弊端,实现房产档案全生命周期的标准化管控与智能化高效运维。

3 数字化转型背景下房产档案规范化管理具体实践路径

3.1 档案资源规范化:纸质档案数字化规整与电子档案标准化采集

档案资源的规范化属于房产档案数字化转型的基础性环节,需要同步推进存量纸质档案的处置以及增量电子档案源头的管控。针对库房积存的老旧房产纸质档案,应当摒弃简单扫描入库这种粗放的作业模式,按照不动产档案业务的规范开展实体的甄别、破损的修复、页面的排序,

统一图像扫描的参数,完成图像纠偏、降噪等加工处理,同步核对档案实体与业务原始的记录,修正历史形成的信息偏差。对于业务流程中新生成的电子档案,要落实业务办理与档案归档的同步机制,统一元数据字段、文件格式以及归档要件,杜绝业务办理和档案归档相互的割裂。建立多级数据校验的流程,对入库档案开展完整性、真实性的复核,筛除残缺无效的档案,补齐缺失的关键信息,避免低质量的数据持续沉淀。通过双向管控的模式,夯实房产档案的数据底座,为后续平台的调用、跨部门的共享提供可靠的资源基础。

3.2 管理制度规范化:健全数字化房产档案全流程管理机制

制度体系的建设为房产档案数字化的运行提供约束的依据,需要围绕档案全生命周期补齐数字化场景下规则的短板,破除依靠经验开展管理这种固有工作习惯。结合不动产登记相关的法规以及地方业务的实际,细化档案归集、审核归档、库房保管、线上调阅、移交销毁等环节的实操细则,专门针对电子档案的生成、存管、复用制定配套的条款,明确各岗位权责的边界,厘清不同业务岗位在档案流转过程中的工作义务。建立岗位权责的清单,落实操作留痕的要求,对档案篡改、违规借阅等行为设置对应的约束手段。考虑到技术迭代与政务改革的持续推进,设置制度动态修订的机制,定期对照业务运行的反馈调整条款的内容,消除制度条文与一线实操之间的脱节现象。依靠完备的制度框架,实现档案各项业务有章可循,保障规范化管理能够长期落地执行。

3.3 系统平台规范化:搭建标准化房产档案智能管理数字化平台

数字化平台作为档案业务运行的载体,应当跳出地方独立开发、标准互不兼容的建设误区,依托国家不动产数据规范搭建适配业务场景的统一管理平台。平台建设立足于存量档案处理、增量档案归档、档案查询调用等现实业务,对智能分类、条件检索、批量校验、日志留存等核心功能予以完善,对人机交互进行优化以适配基层工作人员的操作习惯。打通档案管理系统与不动产登记、政务服务业务系统的数据接口,推动业务办结之后档案信息自动进行流转归档,减少人工转录所带来的数据失误情况。兼顾不同层级单位的使用需求,统一接口标准,破除数据孤岛现象,实现区域内部档案资源的互通。同时建立常态化的运维机制,定期对系统漏洞进行排查,对存储负载进行优化,以应对海量档案数据持续增长所带来的运行压力,依

靠标准化平台的硬件和软件来支撑档案规范化业务持续运转。

3.4 安全体系规范化：构建房产档案数字化安全防护与保密机制

房产档案涉及产权与隐私数据，数字化环境下安全风险加剧，需搭建多层防护体系，对档案数据全链路加密以抵御外部风险。落实多重备份策略，将离线备份与在线存储介质进行分离，定期开展备份有效性的检测，编制故障应急处置预案，以应对硬件损坏、系统故障等突发状况。在管理层面推行分级授权访问机制，依据岗位职责划定查阅、修改、导出的权限，完整留存全部系统操作日志，做到行为全程可进行追溯。细化跨部门数据共享审批流程，明确对外提供档案资料的边界，完善保密责任落实机制，把安全管控嵌入档案业务的各个环节，守住房产档案的数据安全底线。

3.5 人员能力规范化：打造专业化房产档案数字化管理人才队伍

档案数字化规范化落地成效很大程度取决于从业人员综合素养，当前不少岗位人员熟悉纸质档案业务，但对数字化平台操作、数据治理知识掌握不足，需要系统性完善人才培养体系。结合岗位的分工实施差异化的培训，针对一线经办人员重点开展档案整理规范、平台实操、数据安全保密等方面的实务内容，以此提升日常业务处理的水平；针对管理岗位则侧重数字治理政策、档案体系建设等方面的内容，强化统筹研判的能力。优化岗位用人的导向，吸纳档案学、信息技术相关专业的人员，改善队伍的知识结构。建立常态化的业务考核机制，将档案归档的质量、平台操作的规范性纳入考核评价的维度，以此倒逼人员规范地作业。同时搭建业务交流的渠道，促进不同单位之间分享实践的经验，逐步打造兼具档案业务功底以及数字化应用能力的复合型工作队伍。

3.6 应用服务规范化：优化房产档案数字化便民服务与共享机制

档案管理最终价值体现在业务应用与民生服务，数字化转型背景下需要以规范化标准重构档案服务模式，平衡档案安全管控与资源利用效率。统一线上线下档案服务业务的准则，明确档案查询、核验、复制业务的受理要件、办理的时限，消除窗口之间执行尺度不一致的现象，简化群众办事的流程。规范跨部门协同共享的机制，划定住建、司法、税务等单位的数据获取范围，建立申请、审批、调取的完整流程，杜绝无审批随意调取档案的行为。依托数

字化平台释放档案资源的效能，支撑不动产登记、司法核查等政务业务高效地办理。同步搭建服务反馈的渠道，收集办事主体以及业务部门的实际诉求，持续调整服务的流程，在严守档案安全保密的前提之下，推动档案资源更好地服务政务运行以及社会民生的需求。

4 房产档案数字化规范化管理实践案例与成效分析

4.1 区域房产档案数字化规范化管理实践案例介绍

选取国内某地级市不动产档案管理部门作为研究案例，该区域存量房产档案体量庞大，涵盖数十年权属登记、房屋交易、抵押查封等多类档案资料，前期存在档案整理标准不一、纸质档案损耗严重、跨系统数据对接不畅等现实问题。当地结合不动产统一登记改革的契机，启动了房产档案数字化规范化专项提升的项目，对财政资金的配置进行统筹，对档案管理现存的短板进行梳理，从档案资源的整理、制度的修订、平台的迭代、安全的管控多个维度同步推进改革的工作。该项目并没有直接照搬外地现成的方案，充分结合本地档案存量的特征、基层业务办理的条件分步骤实施，兼顾历史遗留档案的处置以及新增业务档案的闭环管理，逐步推进房产档案规范化数字化体系的落地运行。

4.2 规范化管理落地实施举措与过程分析

该地区项目的实施划分为前期调研的规划、存量档案的处置、制度平台的同步建设、试运行的优化这四个阶段。第一阶段全面地摸排库房档案的存量，统计破损档案、信息残缺档案的数量，梳理日常业务流程当中的各类不规范环节。第二阶段组织开展纸质档案的修复、高清扫描、数据校验入库的工作，统一档案元数据采集的标准，修正历史遗留的数据错漏问题。第三阶段修订本地房产档案管理的细则，完成档案管理平台的升级改造，设置分级访问的权限，打通不动产登记业务系统的数据传输通道。第四阶段进入试运行的阶段，收集窗口工作人员、业务部门的反馈意见，持续调整流程的细节，解决新旧管理模式切换过程中所出现的业务衔接障碍，保障各项举措平稳地落地执行。

4.3 实践应用成效、现存短板与经验总结

经过项目落地实施，该地区房产档案管理工作得到明显改善，存量档案数字化转换基本完成，档案检索调取效率大幅提升，线上档案查询业务占比持续上涨，跨部门档案数据共享也实现常态化运转，纸质档案反复调取带来的损耗问题得到有效缓解。然而在实践过程当中同样暴露出

部分短板，早期历史档案原始资料缺失且无法修复，基层工作人员业务水平参差不齐，档案长期保存的运维成本居高不下。从该案例能够提炼出相应实践经验，房产档案规范化建设不可以单纯重视技术设备投入，制度建设、人员培养需要同步跟进，要充分尊重本地档案基础条件，循序渐进开展改造，切不可追求建设速度而忽视档案数据质量。

5 结语

数字化转型为房产档案管理革新提供技术支撑，规范化是实现档案资源高效利用的重要前提。本文梳理房产档案数字化管理的现实痛点，确立管理建设原则与总体框架，从资源、制度、平台、安全、人才、服务层面构建实践路径，并结合地方案例剖析实施成效与现存不足。房产档案规范化建设并非一次性改造工程，需要制度、技术与人员协同推进。面对档案长期保管、数据共享等现实难题，后续仍然需要持续优化管理模式，推动房产档案治理水平不

断提升。

参考文献：

- [1] 郝晓雅, 梅丽, 吴建华. 面向档案数据管理的不动产登记电子档案元数据方案设计研究[J]. 档案学研究, 2026(2):119-128.
- [2] 王一波. 数智时代不动产档案管理体系研究[J]. 山西档案, 2024(5):146-148.
- [3] 张清珍. 大数据时代不动产档案管理及应用研究[J]. 办公室业务, 2025(23):68-70.
- [4] 刘彩梅. 不动产登记档案数字化管理与规范化利用探究[J]. 中国科技投资, 2025(29):107-109.
- [5] 朱继红. 人工智能时代深化不动产登记档案信息共享与利用的优化路径[J/OL]. 中文科技期刊数据库(文摘版)社会科学, 2025(7):167-170[2026-08-11].