

# 漳州市房地产综合业务管理信息系统

陈钢铁 陈源滨 陈瑞明 何启南 李深山 黄勇锋 张华 谢建南 吴顺祥 蔡忠伟 陈鹤汀

## 一、引言

漳州市早期房地产计算机管理信息系统是基于Foxpro数据库和Novell网络平台进行研究开发的，主要用于权证管理。随着房地产市场的不断变化，房地产管理的功能及内涵也随之改变，建立一套集交易、登记、档案和测绘管理于一体的服务系统显得尤其重要。为此，我们在漳州市房地产管理局领导的关心支持下，成功研制了漳州市房地产综合业务管理信息系统。该系统是一个综合性信息系统，其围绕涉及房产权证的登记、交易、档案、测绘等系列性事务，采用大型关系型数据库ORACLE，并基于局域网的三层结构的分布式，可实现房地产交易、权籍登记发证、测绘和档案管理等相关工作的自动化，达到综汇信息、方便客户、简化程序、优质服务、提高效率、廉洁行政、规范管理的目的；充分发挥信息、管理、服务、交易四大功能，使交易、登记、档案和测绘管理的一条龙无缝服务变得更为畅通、便捷和高效。

这是一个面向全局的集成化分布式信息系统，它既包含了交易、登记、档案和测绘管理等方面的业务，集信息集成、数据共享、业务流程于一体，又集MIS、OA于一体（今后也将集GIS于一体），提供业务处理、事务管理等多种功能。该系统的开发和应用，满足了房地产管理的需要，取得了良好的社会效益。

该系统采用目前最先进的三层结构模式开发的分布式系统，减少了网络流通，提高运行速度，便于系统维护。数据库将采用ORACLE8 FOR WINDOWS NT，使系统更加稳定可靠。

## 二、系统目标

该系统的应用目标是在漳州市房地产管理局的全局范围内形成以计算机软硬件及网络为支持工具，建立面向与房产所有权相关事务的数据信息资源的高效运作体系，充分调动有关信息系统资源，全面协调各方面因素，合理布局进程，实现交易、登记、档案和测绘的一条龙无缝管理和服务，实现对房地产市场的宏观调控，以及为大众提供触摸屏查询服务和房地产市场信息发布，极大地提高工作效率。

## 三、系统分析

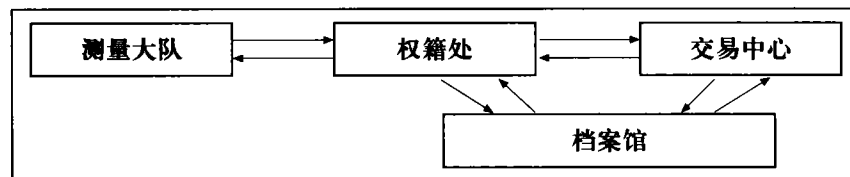


图1 管理信息流程

通过对各部门及部门间的业务流和数据流的分析，整个系统的数据流程相当复杂。权籍处主要负责权属调查、他项权利办理、审批、办证和发证等工作；交易中心主要负责抵押、交易、租赁、评估等；测量大队为房屋登记或交易进行测量和配图；档案馆负责权籍处、交易中心的资料保管等。为避免机构变化影响系统的正常运行，按通常以部门来组成系统的做法显然不合理。为此，我们提出按系统功能来处理，并以地号编码为主线，以数据为中心，形成各类管理系统，从而较好地解决了各种问题（参见图2）。

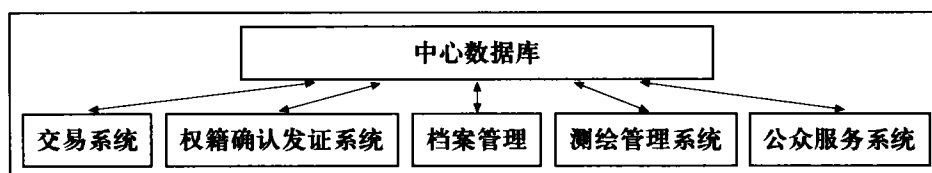


图2 数据流程

中心数据库存放地号及其状态信息，其它数据库以此与中心相联系。

## 四、系统主要功能

### 1、交易管理系统

漳州市房产交易中心计算机管理系统主要受理、承办、审批房产预售、抵押、查封、租赁等业务，并对有关资料进行分档。交易系统的主要功能如下。

- 房地产预售处理模块，包括商品房预售许可证办理、商品房购销合同登记、按揭管理和鉴证收费等。
- 房地产转让模块。
- 房产抵押模块，包括抵押、延期、注销。
- 房产租赁模块。

其中，每一功能模块又可分为收件登记、审核任务分配、初审、复审、审批、归档等流程。

## 2、权证登记发证系统

漳州市房产籍登记中心具体承办漳州市房产的权籍调查、测量、审核、初始登记、变更登记、注销登记和他项权利登记、发证和验证，对有关资料进行分档，并负责房屋使用权属纠纷调处等具体工作。权籍直接涉及到业主的切身利益，又有严格的业务准则，工作量大，数据量多，对数据安全性保密性要求高。权证登记发证系统的主要功能如下。

- 申请登记模块，包括初始登记、转移登记、变更登记、注销登记和他项权利登记，并分为单位和个人进行受理。
- 财务收费管理模块，包括单一收费、集体收费、补交退款及发票处理等。
- 权证审核模块，包括任务分配、初审、复审和终审。
- 缮证颁发模块，包括权证编号、权证打印、权证校对、打印领证通知书、权证颁发和案件归档。
- 报表统计模块，包括案件审核月报表、工作量统计、产别房产汇总、行业房产汇总、房屋状况汇总表、登记发证情况汇总等。
- 法院查封管理模块。

以上功能模块实现了从登记→任务分配→初审→复审→终审→缮证→归档等一条龙无缝管理和服务，并根据系统管理员授予的权限限定用户的功能操作。

## 3、档案管理系统

将已登记过的房地产的各种权属证明材料、配图、审批文件等汇集成册、分类存放、永久保存，使房地产信息具有连续性，便于查阅使用。本系统实现档案检索自动化；能够统计各类档案数目及归档情况；自动调用并存储房地产登记的房地产权属信息及有关权属证明材料，并录入相应的档案属性信息；可以查阅任一房地产的登记发证情况、权属情况以及房地产的历史数据。档案管理系统的主要功能如下。

- 档案管理模块，包括新建档案、档案修改、档案删除和档案审核等功能。
- 对外档案公开查询模块，包括对外查档登记、对外档案公开查询、历史情况查档等功能。
- 内部档案查询模块，包括档案查询、档案统计等功能。
- 系统维护模块，包括用户管理、密码管理和代码维护等功能。

## 4、测绘管理系统

测绘管理作为产权办证的一个中间环节，主要是绘图（附新旧规则商品房制图，私房制图，整幢平面总图制图、拆迁制图、蓝图制图），对申请绘图设计一个作业流程并进行管理，实现与产权科、交易所之间的信息传送；实现每个测绘队队员与镇之间的信息传送；实现产量及收费的管理。测绘管理子系统主要对交易中心、产权科、房地产公司以及其它委托测绘单位的业务进行管理，生成各种送件和产量统计报表等。测绘管理系统的主要功能如下。

- 测绘申请模块，包括新增申请、申请修改、清册打印等功能。
- 业务管理模块，包括分件、测绘意见、业务查询等功能。
- 报表统计模块，包括工作量报表统计和退件报表统计等功能。
- 系统维护模块，包括用户管理、密码管理等功能。

## 5、公众化服务系统

公众化服务系统的主要功能如下。

· 触摸屏查询模块：采用Vbscript、Javascript、Asp和Html语言，并架设在NT2000 Server+IIS5.0的Web平台上，是典型的3层模式程序结构。触摸屏软件供非房地产管理局内部员工使用，主要用于房地产业务流程查询和宣教。该模块主要提供办证进度、办证流程、税费标准、产权登记、房地产交易、档案查询、房产局职能、服务制度和政策法规等服务内容。

· 大屏幕房源等信息发布模块：采用VB语言设计，使用Access2000桌面数据库存储广告和宣教信息。软件可以运行在Win9x/WinNT平台上。主要用于广告，亦可用于宣教。该模块由两个子软件组成：一个是大屏幕设置软件，另一个是大屏幕演示软件。大屏幕设置软件有：开发商预售证号、房地产租售信息、最新房产政策、政治口号、开发商未售房源、开发商



厦门技术市场经历了开拓兴起、逐步发展、日趋繁荣阶段,现已取得显著的成绩,对实施“科教兴市”战略,促进经济社会繁荣发展,推动我市科技体制改革发挥了重要作用。

技术市场作为生产要素市场的重要内容,是社会主义市场经济体系的一个重要组成部分,是促进科技与经济结合的桥梁,为科技成果转化开辟了重要渠道,也是建立适应社会主义市场经济体制和科技自身发展规律的新型科技体制的关键环节。因此,培育和发展技术市场是我市经济建设和科技体制改革的一项重要任务。

## 一、2000年的主要工作和成绩

### 1. 深入宣传贯彻《合同法》,推动我市技术市场进一步发展。

《合同法》的颁布实施,为我市加快实施“科教兴市”战略和科技成果转化提供了有力的法律保障。为了更好地贯彻《合同法》,我市广泛开展宣传活动,组织科技工作者深入学习,全面掌握《合同法》。不仅组织参加国家举办的《合同法》培训学习,还在我市多次举办讲座、研讨会。

为进一步落实《合同法》,国家科技部、财政部、税务总局联合下发《技术合同认定登记管理办法》,为技术合同认定登记提供规范化、法制化管理措施。市科委按照《合同法》和《技术合同认定登记管理办法》的要求,多次与市国税局、地税局协调落实技术合同税收政策,尤其是外资单位税收优惠政策如何兑现问题,并协同市地税局联合制定颁发了《厦门市技术贸易专用发票的使用和管理办法》,进一步规范我市技术市场行为。

同时,市科委还联合工商部门做好技术入股合同的评



估认定工作。2000年认定5项出资入股科技项目,即评估认定厦华手机作价1600万元技术入股项目;评估认定厦大新技术研究所“IC读写装置、发卡系统”;“啤酒生产参数检测系统”;“电子高效镇流器”和“酱油勾兑系统”4项250万元技术入股项目。

### 2. 做好技术合同的认定登记,扶持发展技术贸易机构。

2000年市科委共登记技术合同1035项,合同总金额10亿元,其中技术服务合同3.3亿元,技术转让合同6.15亿元,技术开发合同0.42亿元,余为技术咨询合同。技术合同总金额是1999年的5.4倍,居全省九地市前列。

一年来,科委扶持发展技贸机构50家,其中电子、电脑软件、网络公司占一半以上。至去年底,全市技贸机构已达273家,年末资产总额达105 971万元,并已全部通过技贸资格证书的年检。

### 3. 积极开展各项活动,推动技术市场向着竞争、有序、健康的方向发展。

一是科委协同工商部门组织技贸机构开展“重合同、守信用”的评选活动,从全市273个技贸机构中评选出13个先进单位。

二是举办“科技纠纷和商业秘密保护”讲座。对科技人员流动的技术秘密保护,科技成果的知识产权保护及科技纠纷的相关处理政策、案例进行重点分析讲解。

三是为了促进技术贸易机构技术中介队伍的迅速发展,在我市开展了技术经纪人的培训工作。与市工商局联合开办二期技术经纪人培训班,有186人通过考试,获得了由市工商局和市科委联合颁发的资格证书,培育扩

广告以及演示频率等内容。

· 房地产综合业务管理信息模块:实行交易、登记、档案、测绘一条龙管理,封闭式运转。以地号编码为线,统一各种旧件信息与系统的连接,同时适用于抵押、查封、租赁、交易、预售等业务需要。系统建设的全过程都辩证地遵循科学性、前瞻性、开放性、标准化、完整性、实用性、易用性、可靠性、安全性和可拓展性等普遍公认的原则。

## 五、结束语

漳州市房地产综合业务管理信息系统的开发成功,实现了各系统之间的无缝集成和一条龙管理,达到信息资源的高度共享,减少重复劳动和人为因素,以利于建立内部制约监督激励机制,提高办事效率,方便用户,更好地适应现代信息管理的需要。

(作者单位:漳州市房地产管理局、厦门大学自动化系、厦门大学数学系)