

公有房产管理信息系统简介

一、系统研发背景

随着城市化进程的快速推进，公有房产（国有、集体所有）经营管理日显重要。国有资产投资发展有限公司成立以来，面临职责范围内大量的公有房产经营管理具体业务工作，如登记查询、统计汇总、资料存放等，若皆由人工来完成，必然耗时费力，极大地影响了工作效率。由于各类房产的信息资料在不断变化，大量数据的管理和利用变得极为复杂，在有限的人手状况下，难以应付这种数据的不断增长，传统的人工管理方法已显落后，国有资产投资发展有限公司已到了必须利用信息化手段提高工作水平的阶段。

二、系统简介

1、公共房产地理空间数据库建设

公共房产地理空间数据库主要记录公共房产的空间信息、权属状况、实体状况和经营状况。

空间信息包括位置、面积等能反映公共房产位置相关的信息。空间信息在系统中极其重要，决定系统数据的分析和建模功能。

权属状况包括公共房产的来源、房屋所有权属、土地权属、及其他重要历史权属变更等信息。

实体状况能体现日常管理工作需要使用的一些相关信息：如用房屋现状、土地状况、使用状况、房产结构信息、装修信息和建设用地信息等。

经营信息包括收集整理历年来的房产出租信息，包括单个房产出租经营的详细信息，如房产的经营基本信息、租期租金等，针对房产交易的时效性，房产信息数据库将分为房产的现状和历史两个子数据库。

2、公共房产管理信息系统建设

公共房产管理信息系统主要实现国有（集体）公共房产的直接管理，对街道（社区）公共房产进行监管，通过流程管理，实时掌握所有的公共房产信息，并能够快速查询、显示等。

通过提供外部的市场数据和预测模型，对公共房产的市场变化进行跟踪和对比，实现公共房产收益的最大化。

另外实现基于互联网的信息发布服务，实现房产交易管理、政策法规、交易规则的网站信息发布、公示等，为国有资产的决策和社会应用提供信息服务。

三、 系统技术思路

整个系统是由数据库服务器、应用服务器和客户端的微机组成计算机局域网系统，并允许外界通过互联网访问公开信息。

系统配置从实用性、先进性的角度考虑，选择当前流行的微机平台建立公司内部的局域网。系统所要流转的数据量较大，因此必须保证有足够的网络带宽。此外，硬件配置还必须包括图形输入、输出设备、数据存储及相关的辅助设备。

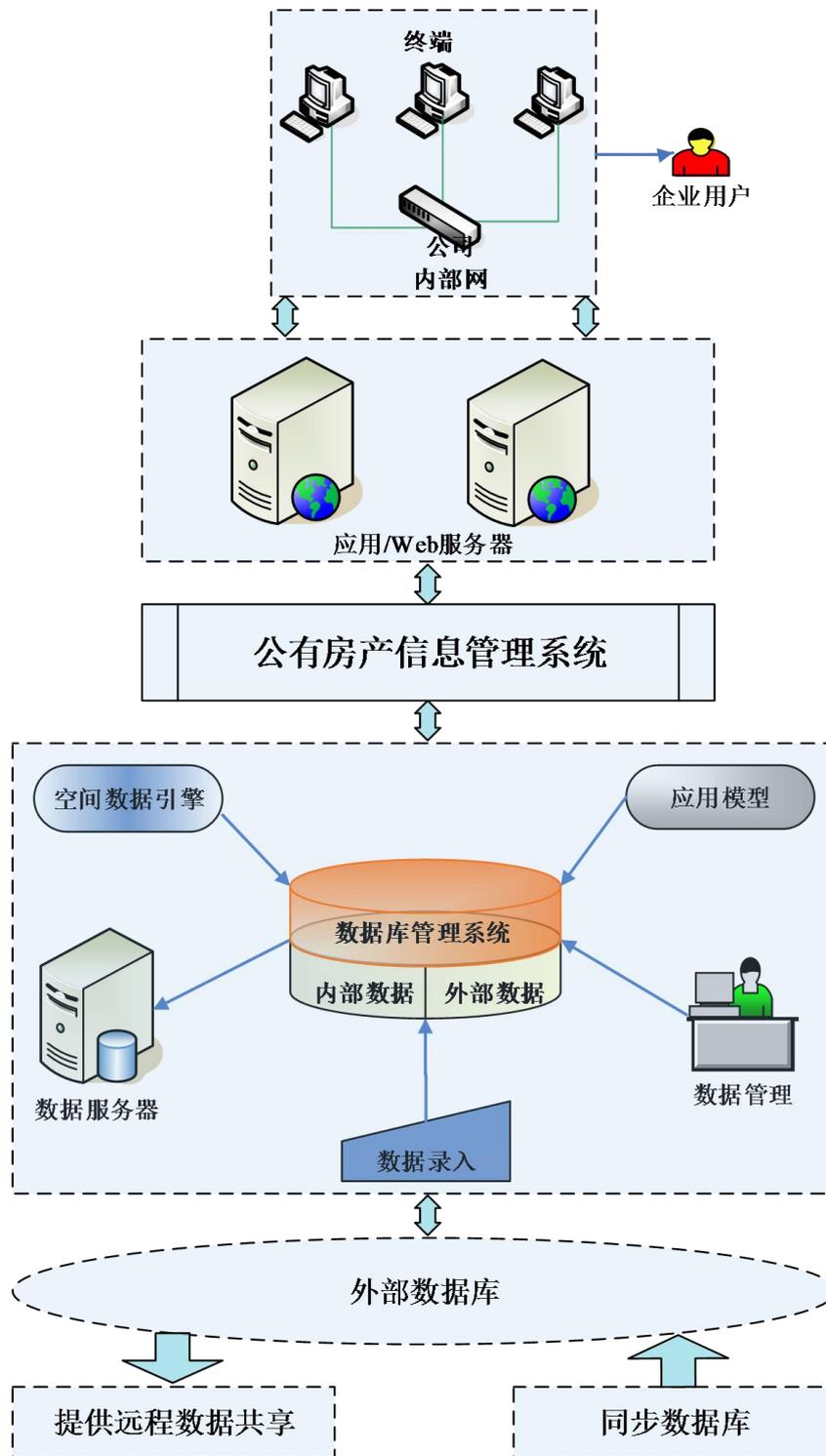


图 1.1 公有房产管理信息系统系统体系架构

四、 系统适用范围

公有房产管理信息系统适用于国资局下属资产管理职能机构、街道、乡镇、国企、事业单位等拥有国有、集体所有房产的管理机构使用。

五、系统功能简介

公有房产管理信息系统功能分为：公司信息管理、组织结构管理、土地基础数据管理、房产基础数据管理、抵押信息管理、出租信息管理、专题信息查询与分析、区域经济社会发展数据服务、用地实时价值综合评估、城市规划建设综合评估、与其他系统集成服务等。

5.1 公司信息管理

该子模块功能主要实现管理公有房产直接所属的公司的信息。公司信息可包括公司名称、上级公司信息、与上级公司关系、通讯地址、联系人、联系电话、传真、邮箱等多项信息。公有房产数据可以通过设置其所属的实际使用权人（即此处的公司）而实现快速的、根据实际使用权人进行分类查看和统计。

5.2 组织结构管理

该子模块功能主要用于管理系统用户以及控制用户的功能使用权限。

用户登录管理：账号基本信息管理，包括创建、管理和删除用户账号信息等功能；用户信息可记录用户名、登录密码、姓名、联系电话等信息，以及所属系统角色信息；

角色信息管理，包括创建、管理、删除角色以及设置角色权限的功能；角色信息可记录角色名称、角色所具有的权限以及角色所属部门等信息；

部门信息管理，包括创建、管理、删除部门以及设置部门权限的功能；部门信息可记录部门名称、所属上级部门、联系人、联系电话、以及部门所具有的权限信息。

用户、角色、部门之间的关系为：①用户必须属于某一个角色，且用户的访问权限为其所属的角色的权限；②角色必须属于某一个部门，角色可以设置的最大权限不超过其所属部门所具有的权限范围；③部门可以从属于其它部门（或公司），此时该部门为“别的部门（或公司）”的子部门；子部门所具有的最大权限不超过其上级部门。

5.3 房产信息管理

该子模块功能主要实现房产基础信息、图文档案资料等数据的添加、更改和删除等管理操作。

基础信息管理：包括坐落（门牌号码）、所在宗地、所在行政区、房屋实际所有权人、房屋所有权证书编号、用途、登记建筑面积、未登记建筑面积、取得时间、建筑结构、建筑年代、总层数、所在层数等数据项；

相关图文档案资料管理：可对多种属于某一房产的图件和一般文件资料进行分类管理；

5.4 租赁信息管理

该子模块功能主要实现对租赁事件、租赁租金、涉及到的公有房产以及相关图文资料的管理。

租赁信息：对每个涉及到公有房产的租赁事件，都可以在系统中创建一条对应的公有房产租赁数据记录，包括出租人、承租人、合同签订日期、出租期限、到期时间、押金、出租土地宗地编号、土地出租面积、年月日租金（土地租金、房屋租金）、出租房产编号等数据；

租金信息：考虑到在一个出租事件的期限内，不同时间段的租金有可能会不同，因此需要对租金信息进行分时段处理，以实现对不同时间段内租金不同的情况进行管理。

租赁相关图文档案资料管理：可对租赁事件中涉及到的一些图文资料（如租赁合同扫描件）进行分类管理。

5.5 出借信息管理

该子模块功能主要实现对出借事件、出借对象、涉及到的公有房产以及相关图文资料的管理。

出借信息：对每个涉及到公有房产的出借事件，都可以在系统中创建一条对应的公有房产出借数据记录，包括出借人、借用人、合同签订日期、出借期限、到期时间、押金、出借土地宗地编号、出借房产编号等数据。

出借相关图文档案资料管理：可对出借事件中涉及到的一些图文资料（如出借合同扫描件）进行分类管理。

5.6 调拨信息管理

该子模块功能主要实现对调拨事件、涉及到的公有房产以及相关图文资料的管理。

调拨信息：对每个涉及到公有房产的调拨事件，都可以在系统中创建一条对应的公有房产征收数据记录，包括面积、时间、土地宗地编号、房产编号等数据。

调拨相关图文档案资料管理：可对调拨事件中涉及到的一些图文资料（如调拨合同扫描件）进行分类管理。

5.7 征收信息管理

该子模块功能主要实现对征收事件、征收金额、涉及到的公有房产以及相关图文资料的管理。

征收信息：对每个涉及到公有房产的征收事件，都可以在系统中创建一条对应的公有房产征收数据记录，包括补偿金额、面积、时间、土地宗地编号、房产编号等数据。

征收相关图文档案资料管理：可对征收事件中涉及到的一些图文资料（如征收合同扫描件）进行分类管理。

5.8 转让信息管理

该子模块功能主要实现对转让事件、转让金额、涉及到的公有房产以及相关图文资料的管理。

转让信息：对每个涉及到公有房产的转让事件，都可以在系统中创建一条对应的公有房产征收数据记录，包括面积、时间、土地宗地编号、房产编号等数据。

转让相关图文档案资料管理：可对转让事件中涉及到的一些图文资料（如转让合同扫描件）进行分类管理。

5.9 抵押信息管理

该子模块功能主要实现对抵押事件涉及到的公有房产以及相关图文资料的管理。

抵押信息：对每个涉及到公有房产的抵押事件，都可以在系统中添加一条对应的抵押数据记录，包括抵押人、抵押权人、抵押登记起始日期、抵押终止日期等数据；

抵押事件中涉及到的土地资产，将会记录所属宗地编号、使用权面积、抵押面积、评估金额、抵押金额、抵押期限、土地抵押权人、他项权证号、抵押登记起始日期、抵押登记注销日期等信息。

抵押事件中涉及到的房产，将会记录房产编号、建筑面积、抵押面积、评估

金额、抵押期限、抵押金额、抵押权人、房屋他项权证号、抵押登记起始日期、抵押登记注销日期等信息。

相关图文档资料管理：可对抵押事件中涉及到的图文资料进行分类管理。

5.10 统计查询功能

专题信息查询主要包括公有房产数据的查询统计和相关案例数据查询服务。

统计数据查询：

可以进行属性查询和空间查询及图文互查，利用 GIS 空间分析功能，对目标区域进行空间查询分析、统计分析、叠加分析、缓冲区分析等操作，并能自动绘制各类统计图、统计表格。包括但不限于：

(1) 土地调查汇总分析

实现将土地部分基础信息进行汇总，包括土地使用权证登记人、土地坐落、行政区、宗地号、使用权面积、地类（用途）、使用权类型、使用期限、终止日期、建筑面积、土地使用证书编号、出让合同编号数据时点等数据项；

(2) 房屋调查汇总分析

实现将房屋部分基础信息进行汇总，包括坐落（门牌号）、所属宗地号、行政区、房屋实际所有权人、房屋所有权证登记人、房屋所有权证书编号、用途、登记建筑面积、未登记建筑面积、建筑结构、建筑年代、总层数、所在层数、数据时点等数据项；

(3) 公有房产抵押信息汇总分析

实现将涉及到查询结果的公有房产抵押信息进行汇总，包括抵押人、土地坐落、宗地号、土地相关信息（使用权面积、抵押面积、土地用途、评估金额、抵押金额、抵押权人、抵押期限、他项权证号、抵押登记注销日期）、房屋相关信息（建筑面积、抵押面积、评估金额、抵押金额总计、抵押期限、抵押权人、他项权证号、抵押登记注销日期）、抵押金额等数据项；

(4) 公有房产出租信息汇总分析

实现将涉及到查询结果的公有房产出租信息进行汇总，包括出租人、承租人、宗地号、行政区、土地坐落、土地使用权证、土地用途、土地使用权面积、土地出租面积、房屋所有权证号、房屋用途、房屋建筑面积、房屋出租面积、出租期限、合同签订日期、到期时间、总租金（土地租金、房屋租金）、押金等数据项；

(5) 公有房产转让及征收信息汇总分析

实现将涉及到查询结果的公有房产处置信息进行汇总，包括使用单位名称、土地坐落、宗地号、土地面积、土地单价、土地金额、土地处置方式、房产面积、房产单价、房产总价等数据项。

六、系统运行环境及要求

从实用性、先进性的角度考虑，系统设计时选择当前流行的微机平台建立公司内部的局域网。系统所要流转的数据量较大，因此必须保证有足够的网络带宽。此外，硬件配置还必须包括图形输入、输出设备、数据存储及相关的辅助设备。

(1) 硬件环境

为保证系统运行的效率，建议采用如下的系统最低硬件配置方案：

客户端计算机：CPU P4 2.8GHz，硬盘 40GB，内存 2G，显示器分辨率 1024×768。

移动终端智能设备：内存 2G，存储空间 4G。

服务端计算机（服务器）：CPU Intel Xeon，硬盘 1TB，内存 32GB，千兆网卡，配备独立的 UPS。

(2) 软件环境

客户端计算机：浏览器软件为 IE 10 以上版本，或 Firefox，Chrome，Safari。

移动终端智能设备：操作系统为 IOS 6.0 以上或者 Android 4.2 以上。

服务端计算机（服务器）：

操作系统：Windows 2003 Server 或 Windows 2008 Server；

数据库管理系统：Windows SQL Server；

运行环境：JDK 1.6