

文章编号: 1005-0523(2007)06-0049-03

新形势下高校房地产档案管理刍议

陈晓明, 吴 伟

(江西中医学院, 江西 南昌 330006)

摘要: 高校房地产档案管理是高校房地产管理的一项基础性工作, 发挥着重要作用. 新形势下, 要根据其特点和作用, 逐步强化管理并趋于现代化. 文章结合工作实际, 就高校房地产档案管理谈几点看法.

关键词: 高校; 房地产; 档案管理

中图分类号: C931

文献标识码: A

高校的房地产在高校国有资产总量中占有相当大的比重, 是学校赖以生存和发展的基础, 关系到学校的可持续发展. 只有与时俱进地创新和完善高校房地产管理体系, 理顺关系, 合理配置房地产资源, 充分发挥其在教学、科研、办公、服务与经营中的作用, 才能确保高校房地产资源的保值与增值, 促进学校的改革与可持续发展.^[1] 房地产档案管理是一项基础性工作, 其作用正日益显现, 不容低估, 它在实践中的有效管理和利用将直接影响到高校房地产管理的质量.

1 高校房地产档案的内涵和作用

高校房地产档案是高校在对其房地产实施行政管理过程中形成的记载房地产产权来源、归属、变更情况以及房屋建设、变动等自然状况的综合性档案, 有序地记载一所高校建设和发展的历史. 随着住房制度改革的深化, 高校教职工居住的成套公有住房逐批被“房改”, 产权发生了转移, 但因其特殊性, 有别于“商品房”. 因而, 高校房地产档案包括“房改房”档案和公用房档案. 它既是学校档案中的一部分, 同时又具有一定的相对独立性. 房地产档案的建立、完善及有效管理直接或间接地影响着高校教学、科研和行政管理工作的有效开展, 对保障教职员工的正常

的学习和生活有着较为重要的意义.

2 房地产档案管理的特点

房地产档案管理与一般的档案管理有很大的区别, 它具有几个鲜明的特点:

1) 法律性

产权档案的有无, 记载的是否准确、全面, 产权档案保管的好坏, 都将对产权人产生一定的甚至是巨大的影响. 因一纸档案而免受损失几十万元或百元的事例, 就是产权档案价值性的佐证. 由记载房屋所有权归属的凭证等组成的产权档案, 具有法律效力, 是房地产管理部门和人民法院处理房地产纠纷的重要依据, 应永久保存. 因此, 房地产档案具有很强的法律性.

2) 专业性

房地产档案是房地产产权产籍管理活动中形成的权证、契约、文件、图表账册、照片等各种不同形式和载体的历史记录. 这些房产档案记载了房屋产权归属和沿革, 反映了房屋状况, 因此房地产档案的形成, 有其特殊的专业要求, 如房屋面积的丈量、土地界限的认定、房地产平面图的测绘等.

3) 动态性

房地产档案形成后, 房地产权属和房地产情况

收稿日期: 2007-10-11

(作者简介: 陈晓明(1969-), 男, 江西临川人, 讲师, 主要从事学校资产管理工作的研究. http://www.cnki.net)

并不是固定不变的,随着产权人的变化,房屋的损坏折旧、城市建设的发展、房地产市场的活跃,房地产的买卖、交换、继承、赠与等交易行为的发生使房地产所有权不断发生变化,房屋的拆迁、翻建、扩建、灭失、土地分割与合并等房地变更不可避免。^[2]因而,必须不断地补充新材料,更改原有材料,才能自始至终反映房屋产权的现实情况。房地产档案作为房屋变化中的原始记录,必须随着房屋及房屋所有权人的变化而变化,房产档案只有全面真实地反映房屋变化的全貌,才具有其利用的价值。由此可见,房地产档案具有很强的动态性。

4) 房地合一

房地不可分,房屋总是建筑在土地上的,因此,房地产档案应当遵循房屋所有权与房屋占用范围内土地使用权的权利主体一致的房屋权属登记原则,登记管理房地产档案,确保土地与房屋档案的完整,不能破坏房地产档案之间的有机联系。

5) 图档结合

房地产档案主要以图、档、卡、册为其主要内容。图,是指房地产平面图,包括分丘图、分层分户图,反映权属范围,形象直观;档,是指产权文字档案,反映产权的来龙去脉,详尽细致,真实可靠;卡,是指房地产卡片,包括录入电脑的房地产情况表,它概括了档案的内容,弥补了图的不足,反映产权简洁明白;册,即房地产登记簿册,包括登记收件簿、发证记录簿、房屋产权发证审批总册等,是根据房屋所有权登记成果和分类管理需要而填制的,是产权状况和房屋状况管理的缩影。只有图档结合,才能真正把产权反映准确。^[2]

3 新形势下高校房地产档案管理现代化的必然性

在房地产管理领域中,计算机网络技术的应用打破了多年房地产档案手工记录的传统模式,房地产档案信息和数据处理速度,以前所未有的快捷方式为内部行政管理和外部社会监督所接受。随着社会主义市场经济的发展,特别是住房制度改革的深化和房地产交易市场的活跃,房地产档案的利用频率日益加快,对房地产档案管理提出了更高的要求。先进的技术手段如何与现代管理理念相结合,将政策业务与信息技术相结合,提高房地产档案的利用价值,成为目前需要迫切解决的问题。高校是知识密集,技术密集的场所,在促进房地产档案管理的现代

化方面有着得天独厚的条件与优势,也使其房地产档案管理现代化成为必然。

随着计算机技术应用的不断深入,房地产档案管理无纸化正在成为可能,这就是电子档案的面世。电子档案有其特性:数字化的信息形态,对设备的依赖性、信息与载体的相分离性、信息的易更改性、信息的共享性等。这些特性又决定了电子档案长期保存的困难性;在整理和开发利用中的严重不安全性。因此必须同时借助于新型介质和现代信息处理而形成的档案如机读档案、音像档案等,并对它们的归档、整理、编目、保管和利用,也须采用相应的现代化技术。^[3]

4 加强高校房地产档案管理的有效途径

1) 更新观念,树立创新意识

高校房屋档案数量的庞大性要求其管理工作要适应形势的发展,跟上时代的步伐。因此,必须转变观念,创新做法。要逐步利用先进的科学技术与设备,提高工作效率,使档案管理人员从日常繁重的组卷、调卷、抄写卷内目录等手工操作中解脱出来,逐步变手工操作为计算机辅助操作,提高档案管理水平。

2) 规范和健全房地产档案内容

高校房地产档案包括公用房档案和“房改房”档案两大类,都含有庞大的信息量。其中,土地使用证、房屋的施工和竣工资料、房屋在不同时期的各类检测资料、房屋装修改造和修缮记录、水管网和校园网络以及其它公共设施等等均是公用房档案中不可或缺的内容,构成了其基本信息。“房改房”档案除此之外,还详细记录教职员工的的基本情况、家庭情况及其它。在档案管理工作中,要规范和健全以上内容,及时对其进行详实的填写并分类立档。完备、规整的房地产档案势必有利于房地产的管理,尤其在以后的房屋维修、改造工作中具有十分重要的作用。

3) 建立标准化的高校房地产档案管理制度

建立标准化的高校房地产档案是由高校房地产档案的复杂性决定的,这也是高校房地产档案现代化管理的基础。为此,应进行档案的标准化,建立符合档案工作规律的标准化制度,使房地产档案管理工作按一定的标准来进行例如:制定案卷质量标准,使分类组卷达到或接近最佳水平;制定接收档案标准,以确保归档质量;制定整理、鉴定、著录、标引、检索、利用等标准,使房地产档案管理工作规范

化、统一化。

4) 提高档案人员业务水平

房地产档案管理工作是一项专业性很强的工作,既需要档案管理方面的专业知识,又要有房地产业务方面的专业知识,还要有观察、分析及综合能力等。因此,高校房地产档案管理人员要尽可能地参加一些专业知识培训、函授学习和参观交流活动等,不断提高专业知识水平,熟练掌握档案管理工作的先进方法。要认真学习相关学科的知识,熟悉计算机以及其他办公自动化设备的操作,提高自身素质,成为合格的档案管理和信息开发者。

5 结束语

高校房地产档案是高校发展变化的真实体现。

新形势下,为切实有效加强高校房地产档案的管理,就要根据高校房地产档案的特点和作用,按职能分类整理档案材料;健全房地产档案管理网,建立、完善工作责任制;做好房地产档案的动态管理,保证归档材料的正确性、完整性、及时性;应用计算机和网络技术实现房地产档案的现代化管理;更新房地产档案人员的知识结构,加强业务培训。

参考文献:

- [1] 林地球,董华联,黄德琪.对高校房地产管理中有关问题的探索[J].福建高教研究,2002,(2):30-32.
- [2] 吴浩.房产档案信息系统的构建与实施方案研究[J].市场论坛,2006,(3):13.
- [3] 李艳华,王其乐.利用微机实现房产产籍档案现代化[J].黑龙江档案,2000,(02):16.

A Brief Discussion on the Management of University Realty Archives in the New Situations

CHEN Xiao-ming, WU Wei

(Jiangxi University of T.C.M., Nanchang 330006, China)

Abstract: The management of university realty archives is an essential job in university realty management. This job should be consolidated gradually in accordance with its features and functions in the task of university realty management. Based on the reality of this task, this article is to propose some views on the management of university realty archives.

Key words: university; realty; archives management