

文章编号:1006-7329(2000)04-0065-06

浅议网上政府的房地产业管理

13
65-70

柴毅, 吴德夫

(重庆建筑大学 管理学院、重庆 400045)

F293.33
TP393.4

摘要:政府是现代经济生活的主体,在世界各国积极倡导的“信息高速公路”的五个应用领域中,“电子政府”被列为第一位。本文对我国“电子政府”的房地产业管理的现状进行了分析,指出了存在的不足,提出了构建网上政府房地产业管理初步框架的建议,有助于促进房地产业管理的规范化和现代化建设。

关键词:政府; 互联网; 房地产; 管理

中图分类号:F293.33

文献标识码:A

1999年是“政府上网年”,年初中国电信和国家经贸委信息中心联合四十多家部、委、办、局信息主管部门共同倡议发起了“政府上网工程”。截止六月二十九日,中国各级政府的网站已达1564个,有41个中央部委和国务院直属机构已上网,并建成了行业信息网13个。预计到年底将有六成政府部门上网,为中国迈入网络化社会奠定良好的发展基础。

政府上网的根本目的是利用信息技术提高政府的运作效率,使政府的决策基于及时、准确、可靠的信息基础之上,同时,体现政府服务社会的功能,最好地实现政府应该为人民提供的各种服务,架设政府同社会各界、各国政府交流与合作的桥梁。

1 我国政府网站现状

我国政府网站目前的内容主要是提供政府信息资源,处理信息反馈,提供政府办事服务,发布政府采购需求和技术需求,以重庆市人民政府网站(<http://cq.gov.cn>)为例:

1.1 提供政府信息资源

- 1) 本地概况:简要介绍一些重庆市的基本情况;
- 2) 本地新闻:定期发布重庆市的重要新闻;
- 3) 基本市情信息:提供部分历史数据,旅游指南,农林矿业资源,城市建设等的介绍;
- 4) 本地企业单位和事业单位简介:在相关链接中有选择地介绍部分重点企业情况;
- 5) 本地招商引资环境和项目投资环境介绍:提供招商引资项目和大型招商活动信息;
- 6) 政府公告:对政府已经出台和即将出台的重大措施进行公告。该栏目的查询功能和预报功能有待完善;
- 7) 政府各部门职责、机构设置介绍,提供各部门联系人和联系方式;
- 8) 政府部门办事程序:提供了详细的办事指南和联系方式,便于了解如何办理各类手续,但没有进行分类,不能整体把握各行业办事流程(如房地产开发全过程),不能提供政府在线服务;
- 9) 政府规定和法律法规:提供各种全国性和地方性的政策和法规。目前提供的法律法规资料不够全面,1997年以前的文件和一些新出台的法律法规没有及时地上网;而一些既与百姓密切相关又不属于保密范围的政府文件也无法查询。

• 收稿日期:1999-11-29

作者简介:柴毅(1973-),男,重庆人,硕士,主要从事房地产管理研究。

10) 与其他站点的链接。

1.2 处理信息反馈

1) 市长信箱;

2) 留言板。

1.3 发布政府采购需求和技术需求

目前政府部门在网站上对外提出采购需求和技术需求较少,尚未形成一定的规范。

房地产业是国民经济的重要组成部分,其对国民经济的带动系数达 1.76,发展房地产业将极大地带动消费需求与投资需求。中央和各级地方政府目前正陆续出台一系列措施刺激房地产市场。目前在政府网站中普遍未设立专门的房地产业管理网站,即使设立了,实现功能也极为有限。笔者认为按服务分类安排网站结构较为合理,在政府网站中应专设房地产业管理系统。以下将对这一方面进行探讨。

2 系统实施目标

2.1 促进政府机构设置改革和企事业单位的改革

政府上网办公并不是简单地将以前手工做的事通过计算机处理,而是以服务 and 效率为中心,进行办事机构和办事程序的再设计(Reengineering),优化资源配置,对各政府部门机构之间职权管理范围交叉重合的部分进行重组,简化机构和办事手续。同时可考虑将自来水、电力等垄断企业的水电增容手续审批与规划审批合并,减少办事程序,使政府管理效益达到最佳。

2.2 配合政府廉政建设,减少腐败

目前政府房地产业管理信息不够公开,透明度有待增强。部分房地产开发商不把工作重心放在内部优化资源配置、强化管理上,而在向政府部门公关上(其实是对政府中掌握权力的个人进行公关)下功夫,导致房地产经济领域的腐败现象特别严重,扰乱了房地产市场,有关违反法律法规的情况不断出现,房地产企业按正常渠道办事的效率却大大降低。建立网上房地产业管理系统后,信息公开化,透明度增加,信息的不对称性降低,一些特权自然消失。开发商只需在浏览器中按照要求填写或发送格式固定的文件、表格和有关资料,即可在规定时间内通过互联网领取审批结果,避免与公务人员直接接触。各部门的工作人员,除必要的踏勘、会商及现场办公的报告工作外,办事办文期间不与来文单位直接接触,从而减少腐败行为的发生,保持政府的廉洁。

2.3 提高工作效率,减轻开发企业负担

众所周知,房地产开发商要受计委、土地房管局、消防等二十多个行政管理机构的管理,办事手续繁多、办事难。据广州市房地产学会、房地产业协会调查,开发商从申请用地、立项报建到项目竣工、商品房销售整个过程要办理 90 多个手续,最少加盖 118 个公章。政府机构办事缓慢拖沓,互相摩擦,工作人员忙于应付办事单位,甚至发生过丢失待盖章文件的事情。实现网上办公后,房地产开发商可以不必清楚具体办事流程,由于系统全天候工作,开发商可以在任意时间递交公文,系统接收公文后,立即发送回执并自动提交公文给具体负责处理的管理机构,同时限时办公并追踪每个公文的审批情况,做到事事有据可查,责任清楚,使开发商明确办事进度,减少开发企业的成本。对开发商而言,整个过程是真正的“窗口式”办公。

2.4 建立房地产网上交易市场,促进房地产市场发育,交流信息,促进销售

兴办房地产交易市场,有利于引导居民住房消费,激活增量,盘活存量,促进商品房销售,推动房地产经济的发展,而房地产的网上交易可以通过价格、地段等检索方式,淘汰一大部分不符合用户要求的信息,简化交易过程,缩短决策周期,降低交易成本,提高交易效率。1999年1月中旬,我国上网用户已达 210 万,预计年底增加到 400 万以上。网上房地产交易的前景非常乐观。另外,在建立房地产一级网上交易市场的同时,针对目前房地产二三级市场不够活跃的现状,可单独设立网

上房改房交易市场,网上百姓自由交易区、网上租房市场等,实现房地产经济的可持续发展。

2.5 及时统计收集大量资料,便于领导层决策,引导房地产开发商合理配置资源

克服当前房地产业各种历史资料匮乏、时效性差的缺陷,实时提供工程单价与统计分析、房地产行情、建材价格及房地产股市行情、建筑工程物价指数和物价分类指数等各种统计数据和资料,便于分析研究,辅助政府进行战略性决策。

2.6 实现网上缴纳税费,规范收费行为,减少征纳成本

在网上公布有关税费文件,向社会公开收费项目和收费标准,可以增强收费透明度,规范房地产市场。实现网上缴纳税费后,由系统按设计要求自动发送征收税费单,用户只需在浏览器中按照提示支付电子货币,就可以缴纳相应税费,不用与具体的税费征缴部门打交道,随后系统在后台按设计要求自动处理征缴税费的安排使用,从收费行为上予以规范化,克服分散征收、分散管理的方式造成的资金筹措上的高成本和随意性,避免目前开发商普遍采取的通过公关减少相应费用、损公肥私情况的发生。一方面征收机关以最小的征收成本征收税费,提高了征收效率;另一方面,缴纳税费者可以足不出户办完缴纳手续,减少为此而承担的额外负担,使征纳双方成本最小化。同时可将政府的全部收费都纳入预算管理,从而提高资金的使用效率。

3 系统架构

3.1 硬件

- 1) 用于网络安全管理的主域控制服务器;
- 2) 用于 www 服务的信息服务器;
- 2) 数据库服务器;
- 3) 后备服务器;
- 5) 客户机;
- 6) 集线器、网卡、双绞线、光纤线等网络设备。

3.2 软件

- 1) 服务器用操作系统 Windows NT Server 4.0 (SP4);
- 2) 客户机可选用 Windows NT 或 Windows95/Windows98;
- 3) 服务器用 Web 服务与浏览工具 Windows NT4.0 Option Pack、Internet Explorer4.01 或以上;
- 4) 客户机用 Web 服务与浏览工具 Internet Explorer 4.01 或以上;
- 5) Web 服务器采用 IIS 4.0;
- 6) 数据库管理系统采用 SQL Server 7.0;
- 7) 邮件服务器采用 Exchange Serve 4.0;
- 8) 代理服务器采用 Microsoft Proxy Server;
- 9) 开发工具采用 VISUAL INTERDEV;
- 10) 信息发布系统、网络安全管理系统、公文运转系统、信息服务系统等应用软件系统;
- 11) 文档处理软件采用 MS Office97。

3.3 系统结构

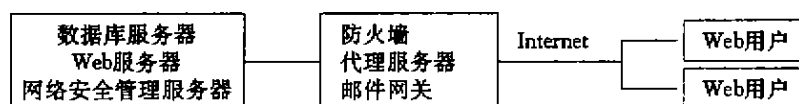


图1 系统的网络结构

4 实施原则和步骤

4.1 实施原则

- 1) 从实际出发统筹规划,讲求实效;
- 2) 从最急需、最基础、最有条件的领域出发,以市场为导向,管理与服务相结合;
- 3) 工程建设、科研开发与人才培养并重,充分发挥高等院校科研单位的作用;
- 4) 信息建设与城市建设发展相结合,尽量利用已有资源,避免重复建设;
- 5) 加强立法与安全管理;
- 6) 积极开展国内外交流合作,根据当地实际情况,吸收别人对本地网站建设有用的成功经验。

4.2 实施步骤

首先,设立房地产业管理网站,内容以宣传咨询服务为主:

- 1) 房地产开发全过程流程、各部门办事流程(如用电审批、消防审批等)查询;
- 2) 办理各种手续的要求和联系部门、方式查询;
- 3) 各种与房地产业有关的法规政策查询;
- 4) 各项房地产业税费查询;
- 5) 及时发布新闻信息,广泛征求反馈意见。

其次,加强信息建设,内容包括:

- 1) 设立网上房地产交易市场(暂时可只提供信息咨询服务,条件成熟时再实现网上交易);
- 2) 实时提供房地产市场行情和交易情况;
- 3) 实时提供各种统计数据 and 资料。

最后,实现网上办公和网上缴纳税费。

5 资金筹措与收益

系统的建设与运作主要包括硬件设施建设、软件开发、人员培训、日常维护、信息的收集与处理等方面,需要大量的资金投入。实施设立房地产业管理网站需要投入较少,可由政府筹措资金解决;实施加强信息建设可以采取企业与政府共同投资,收取网上广告费、上网交易企业的管理费等,尽量减少政府负担并逐步实现盈利(当然这与信息服务质量和营建的投资环境有关);实施网上办公和网上缴纳税费这一步要靠地方政府财政收入,旨在通过创造良好的投资环境带动房地产市场,最终增加财政收入。

与进行基础设施建设一样,政府在这里投入大量资金的目的在于改善公共部门的服务水平和投资环境,重要的不是对获取信息者收费,而是用信息和服务促成商贸与发展,经济上或许收益甚微或出现负收益,但社会效益明显增加。

6 需要注意的几个问题

6.1 安全与保密

由于网络连接到许多重要部门,安全无疑是必须首要考虑的问题,系统的安全威胁主要有4个方面:

- 1) 外界黑客或非法用户的侵入;
- 2) 病毒的侵害;

- 3) 内部人员上网闯入非允许进入的节点,获取非授权的资料;
- 4) 设备发生问题。

采取的措施主要有:

- 1) 内部网络出入口设置代理服务器,全网对外仅有代理服务器的 IP 地址和域名可见,用防火墙隔离内部网络与外部网络,所有外界对内访问均要通过代理服务器中防火墙的检验;
- 2) 利用防毒软件,建立防毒防火墙;
- 3) 设置严格的用户身份确认、用户授权与访问权限管理;
- 4) 定期对系统进行全面的安全分析与检查;
- 5) 注重对负责监控、管理、维护工作的安全管理人员的培训,聘请经验丰富的安全顾问;
- 6) 主机群采用双机耦合容错结构,当主机发生错误时,辅机自动接管系统;
- 7) 注重数据的备份。

为确保网络通信和电子数据传输的安全和有效,防止数据在传输过程中被截获而泄密。主要采取以下措施:

- 1) 采用非对称加密技术通过公开密钥、私有密钥完成信息的加密解密;
- 2) 运用电子签证确认信息发送人身份;
- 3) 信息接收者发送回执进行确认。

6.2 电子货币支付

网上征缴税费的电子支付的基本结构如图 2。

当用户缴纳税费时,其步骤如下:

- 1) 政府向用户发送缴费通知单;
- 2) 用户收到缴费通知单后,进行电子授权并提交到相应银行;
- 3) 银行进行认证后,批准转帐并进行电子签字,同时

通知政府和用户;

4) 政府收到附有电子签字的银行转帐通知后,提供电子收据,并从银行提取款项,缴纳税费完成。

整个电子支付过程在互联网上进行,交易时间很短,而且上述具体实现过程由系统在后台自动实现,用户只需在浏览器窗口中按提示进行相应操作即可,政府的整个收缴税费过程由系统自动实现,不需人员操作。

6.3 相应政府法规建设

- 1) 电子货币的使用是网上交易的基础,面对诸如谁有权发行电子货币?谁监管电子货币的发行者等问题,为保证电子货币使用者的权益,政府必须从政策法规、技术等角度进行规范;
- 2) 尽快制定或修改有关法律,保证各类附有电子签名的电子文件合法化;
- 3) 必须建立相应的法律保障确保网上交易和电子数据传输的真实和有效;
- 4) 加强知识产权的立法建设。

6.4 权威性与严肃性

政府站点代表政府形象,其发布的信息应当具有相当的权威性和严肃性,在名称、域名、形式和内容等方面必须进行统一规范,整体设计应简洁庄重。

6.5 用户界面

用户界面必须简单、直观、一致和友好,用户只需在浏览器窗口中填入有关数据并提交即可,完全不必理会浏览器程序对数据库如何存取,减少对用户进行数据库等方面专业知识的培训,使用户集中精力于本职工作。

6.6 速度

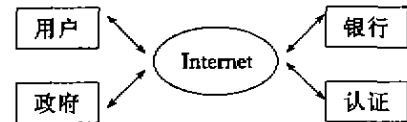


图2 电子支付系统基本结构示意图

在目前互联网速度较慢的情况下,网站应提供有纯文本浏览形式。

6.7 多语言支持

为吸引外商投资,扩大国际影响,网站应提供中英文和 BIG5 三种浏览方式。

7 结束语

“政府上网工程”在房地产业管理中的实施,有利于促进政府由管理型向管理服务型的角色转换,提高办公效率,改善投资环境,促进勤政、廉政建设,提高政府公务员办公的信息化水平,加强我国与国际间的交流与合作,发展房地产市场,引导居民住房消费,推动房地产经济的发展。

参考文献:

- [1] 万川江. 渐进改革背景下的房地产行政管理研究[D]. 重庆:重庆建筑大学,1998
- [2] 范晓虹,等. 电子商务的政策法规建设[J]. 图书与情报,1999,(1):43~47
- [3] [美]比尔·盖茨. 未来时速[M]. 北京:北京大学出版社,1999
- [4] 方晓. 我国政府网站的调查及建议(上)[N]. 中国计算机报,1999-06-24(C1)
- [5] 王黎明. 办公自动化型局域网的网络设计(下)[J]. 电信技术,1999,26(4):52~55

Real Estate Administration by Internet

CHAI Yi, WU De-fu

(Faculty of Management, Chongqing Jianzhu University, Chongqing 400045, China)

Abstract: The government plays an important role in modern economic life. The administration by Internet is ranked first among the IT highway's five application areas. The author of this paper introduced the status of China's real estate administration by Internet, analyzed the problems existed and constructed a framework of real estate administration by Internet, which will facilitate China's real estate administration and modernization.

Keywords: government; Internet; real estate; administration