

# 机构改革背景下不动产登记工作研究

王金

朔州市国土空间综合治理服务中心 山西 朔州 036000

**摘要:**近年来由于机构改革职能不尽相同,撤销了原房地产管理局,部分职能归入自然资源部门,有力地提升了不动产登记质量;商品房预售、资金监管等职能还在住建部门,虽然通过“一窗受理、并行办理”解决了群众反复跑的问题,但在推进房屋全生命周期管理,实现从用地到不动产权领取依然存在跨部门、跨行业等问题,极不方便群众办理登记,在一定程度上对人民群众的合法权益造成了影响。

**关键词:**不动产登记;机构改革;工作研究

对机构改革背景下,不动产登记问题和对策研究,一方面有助于进一步优化政府管理职能,分析不动产登记提质增效的具体举措、取得的成效,进一步提升全省不动产登记质量。另一方面,研究职能合并调整时各部门职责定位,实现审批再优化、流程再精简、时限再压缩,也是对下一步互联网+不动产登记,实现不见面办理、马上办理的丰富与发展。

## 1 不动产登记发展现状和存在难度

### 1.1 不动产登记发展现状

近年来,各级不动产登记机构坚持以人民为中心的发展思想,持续优化营商环境,以方便企业和群众为目的,以信息化建设为依托,推行服务群众便利化、管理模式规范化、交易形式市场化、风险控制智能化、登记档案电子化等不动产登记一体化改革,“互联网+不动产登记”、电子证照、线上支付、线上预约、在线审批等功能不断完善,全省不动产登记业务办理水平逐步提升,逐步拉近了与全国先进城市的差距,不动产登记实现了质的飞跃。

### 1.2 不动产登记发展展望

由于当前交易部门和不动产登记职能分离,造成数据共享难、群众办事难、监管确定难。随着“放管服”改革脚步的逐渐加快,一般意义上的不动产登记机构制度问题日渐凸显。现在有关不动产的登记,急需要一个创新的、更完整的制度来高效率地进行<sup>[1]</sup>。登记机构改革的底线是保证不动产权利人的合法有效财产权,不动产统一登记制度是登记机构改革大潮下推出的最合适的制度。建立不动产统一登记制度、整合不动产登记职责,是不动产登记改革和部门职能转变的重要内容,对于保护权利人的合法财产权,提高政府依法治理效率和水平,尤其是方便群众和方便企业具有重要意义。随着不动产统一登记制度改革的深化,落实国务院“放管服”改革

和“简政便民”举措,需要不动产统一登记工作不断改革创新,才能更高效地便民利民,更好地服务社会经济发展。

### 1.3 不动产登记发展逾期

推行新建商品房“交房即发证”服务。利用“互联网+”、大数据、人脸识别、电子签名等手段,按照“交房即发证”的登记要求,在深入调研、充分论证的基础上,出台相应政策,实行流程再造、并行办理、限时办结、信息共享,标志着我们正式进行“交房即发证”时代。之后,房地产开发企业在与业主签订《商品房买卖合同》后,便可申请“交房即发证”服务。并在申请办理登记时,全面取消查验纸质营业执照和取消收取营业执照复印件,企业在办理各类不动产登记业务时,出示电子营业执照即可。此举进一步推进了电子证照跨部门、跨业务应用,大幅节省了企业和基层办事人员办理不动产登记的时间<sup>[2]</sup>。

## 2.推进不动产登记信息化进程

### 2.1 积极扩展网上平台功能

在不动产登记信息化建设过程中,需要从信息资源、信息系统、信息服务和人才培养等多个方面入手,做好不动产登记信息的整合和系统迁徙工作,促进信息系统和与业务系统的集成,进一步强化不动产登记信息服务功能,全面提高不动产登记信息管理人才,为不动产登记信息化建设的进程起到积极的推动作用。及时总结线上办理业务过程中出现的问题,完善网上办事平台功能,提升群众体验感。强化科技赋能,优化升级网办系统,借助人脸识别、电子证照、电子签名等技术,打造不动产登记智慧便民“线上办”新模式,全面推开“互联网+不动产登记”。逐步将更多的不动产登记业务类型纳入PC端与移动端办事平台,拓宽群众办事渠道,充分发挥“互联网+不动产登记”便利与高效的优势<sup>[3]</sup>。

## 2.2 扩充数据共享平台涵盖的部门信息范围

加快推进证照数字化建设,引导各级各部门主动对接数据共享平台,在获取其他相关部门数据的同时,提供本部门数据信息,为业务办理过程精简办事人申请材料提供有力支撑。打造“互联网+不动产登记+X服务”新模式,通过开展存量数据整合,提升不动产登记数据落图率、落宗率、关联率。积极推进与民政、教育、公安、住建等部门的信息互通共享,落实土地、规划、测绘、预售等数据与登记数据对接。积极探索“网上通”项目建设,加强与相关部门协调,继续推进不动产抵押登记全程电子化系统建设,与各级“互联网+政务服务平台”对接,力争实现全省“互联网+不动产登记”全覆盖。增加自助设备,改造系统平台,逐步将缮证、收费等工作环节过渡到自助设备上,大幅度解放人力,节约时间。继续推进存量数据整合,建设高质量数据库。加强“互联网+不动产登记”建设,推进实施网上办、掌上办。筹划运行高标准“互联网+不动产登记”,实现办事群众办理不动产登记的向外网申请、内网审核、自助服务的“不见面审批”的方向进行改革。

## 2.3 推动市政公用服务联动办理

推动水电气暖进驻实体大厅,自来水公司、电力公司、燃气公司、热力公司配合市不动产登记机构,从不动产登记机构推送来的业务积极响应,加强与不动产登记联动办理。推动水电气暖业务在数据共享平台上开通,加强与不动产登记线上联动力度。

## 2.4 进一步开发“一窗受理”

通过信息共享将房源核验、房屋交易网签、合同备案、交易确认告知、资金托管、查询房产档案、核验维修基金和出具无抵押无查封证明等前置环节,运用信息化手段处理。进一步完善与住建、税务部门的系统对接,实现信息共享,资料内部流转,加快办证效率。

## 2.5 加大便民服务举措

为提高办证效率,方便办事群众,可采取一系列举措:一是不断缩短办结时限,在登记资料完整齐全的前提下将办结时限由法定30个工作日缩短为2个工作日内,抵押、查封、注销登记已能做到当日受理当日办结。二是不断扩大受理范围,土地使用权、房屋所有权、林地承包经营权都能按规定登记;三是不断增强服务能力,实现多宗土地一并抵押颁发一本不动产登记证明,为重大项目、工业项目、微小企业提供提高预约服务和绿色通道,为残疾孤寡老人提供上门服务。

## 3 改革政府部门职能,促进不动产登记更好发展

### 3.1 服务模式规范化,推行“多部门协同办理”

针对企业多部门多次跑、资料繁多等反映强烈的问题,需进一步完善不动产登记服务,创优发展环境,坚持问题导向、需求导向、效果导向原则,实行受理与审批分离模式,设置不动产登记与产权交易、纳税联合受理窗口,将住建、税务、不动产登记部门业务模式由串联办理调整为不动产交易登记一窗受理、后台并联审查、结论结果互认、信息互联共享的工作模式,形成资料共享互认、优化业务流程、精简申请材料、服务高效便捷机制,通过信息互通共享,打造惠民服务信息平台<sup>[4]</sup>。实现电子证照查询不动产权证,以实现部门信息系统无缝对接和无纸化办公。

### 3.2 服务流程统一化,推行“一件事一家管”

将房产交易职能整合到不动产登记部门,打造“一件事一家管”的不动产登记模式。从源头上解决不动产登记交易面积管理不统一、受理资料不统一、审查审核不统一、办事流程不统一、信息查询不统一等问题,在新一轮机构改革中撤销了市房产管理局,将房地产经营管理、商品房预售管理、商品房预售证核发、房地产市场管理等相关职能全部划归规划和自然资源部门,实行一家管。

### 3.3 服务环节便利化,推行“群众最多跑一次”

实行“互联网+不动产登记”。建成集测绘、交易、不动产登记、物业、住房保障于一体的子系统,统筹考虑、通盘谋划,实现对从业主体、房屋面积、新建商品房、存量房交易的智能化监管,覆盖新建商品房的全生命周期和各环节。

### 3.4 服务对策精准化,力促“应发尽发”

开展“房证同交”。积极协调有关部门联动审批,缩短质量验收时间,要求房地产企业在交付新建商品房的同时,向购房者交付不动产权证书。针对房地不一致、规划用地不统一、改变土地用途、超容积率、用地手续不完善等历史遗留问题导致的“有房无证”情况,加快解决“有房无证”问题。加快推进农村不动产确权登记发证工作<sup>[5]</sup>。

### 3.5 风险防控精细化,力促“一家管管得好”

加强新建楼盘全程监管。对新建楼盘销售实时联网监控,避免捂盘惜售、哄抬房价、一房多售等违法违规问题发生。从预售开始对项目进行监管,实现土地供应、规划批准、竣工发证流程的统一,不在出现超容积率、跨宗地开发、房地主体不一致、房地用途不一致、有房证无地证、有地证无房证等问题。加快完善监管机制。从解决中介乱象出发,对机构人员、备案监管、合同收费、房源核查等制定法规进行明确,逐步完善从业主体

备案、信用管理、“红黑”名单等制度，将失信企业拒之门外。

#### 4 改革内部工作流程，提升办理效率

##### 4.1 科学设置窗口，推行“一窗受理、集中服务”

首先科学设置窗口，合理分配人员，不出现窗口冷热不均现象。二是创新窗口服务方式，推行“一窗受理”。房管、税务、自然资源部门进驻政务大厅，在政务大厅设置由三部门组成的综合受理窗口，整合三个部门人员和需跨部门办理的事项，进行流程再造，出台新的收件材料目录和服务指南，将三部门的业务模式由串联办理变成并联办理，办事群众只对一个窗口，只叫一次号，受理窗口只收取一套资料，交叉业务由服务部门内部流转。实行“一窗受理、集中服务”，将会显著提高办事效率，实现群众最多跑一次。

##### 4.2 优化登记流程，大力压缩办理时限，提升便民服务水平

重新修订各类登记业务服务指南，精简收件资料，取消没有法律法规依据的证明、材料，取消其他资料等兜底条款，取消交易合同备案环节，不再收取交易确认书、告知单等。取消所有登记业务的复印件的收取，只收申请人的原件，工作人员自行扫描打印，方便群众快速办理业务<sup>[9]</sup>。将开发企业、银行等相对固定单位的基本信息录入系统，在不改变法人及其他信息的情况下，企业不再重复提交相关资料。再造登记流程，逐渐减少办事环节，将不动产登记端口向乡镇、开发企业、金融网点延伸。

##### 4.3 运用现代科技手段，探索应用“互联网+不动产登记”模式

推动“互联网+”、大数据等现代技术与不动产登记制度改革的深度融合，推广不动产登记网，上预约、网上预申请、自助查询、自助缴费、自主打证等互联网+不动产登记”模式，提升服务效率和管理水平。不断完善不动

产登记系统平台的功能和性能，探索“外网申请、内网审核”，推动实体大厅向网上大厅延伸，做到线上线下功能互补、融合发展。公安、民政、住建、自然资源、税务等各部门积极沟通协作，消除部门信息孤岛，打通政务网、自然资源主干网、互联网等各类网络，实现部门信息互通共享，变“群众跑路”为“数据跑路”。

通过信息化手段获取信息，群众不再提交身份证明材料、不再开具相关证明材料，通过共享平台提取、核实身份信息等情况，将不断提高办事效率和管理水平。

#### 结束语

不动产登记机构的改革是一项艰巨的任务。改革需要所有的相关人员都能明确自己的职业，各司其职，各部门之间相互配合，将不动产登记工作有条不紊的进行下去。对目前的传统登记制度进行充分的剖析，对其现有的弊端进行分析和整改，保证不动产登记工作能够高效率的进行。为推进不动产统一登记的改革创新，应加快完善制度体系，优化登记流程，使不动产登记工作提质增效，从而适应新形势，从而开创不动产登记新局面，实现新时代不动产登记工作新作为。

#### 参考文献

- [1]方勇男.浅论新形势下不动产登记制度的实施问题[J].商业经济, 2021,(23):93-95
- [2]闫焕平.做好新形势下基层不动产登记工作的几点思考[J].经济与社会发展研究, 2020.
- [3]李丹.我国不动产抵押登记问题研究[D].山东师范大学, 2017.
- [4]沈伟民.论不动产预告登记制度的完善策略[J].法治与社会, 2019,000(019):36-37
- [5]《山西日报》.一件事一家管.2020-01-09
- [6]《华北国土资源》.向不动产统一登记更高台阶迈进—山西省不动产登记中心工作纪略.2018-08-28