

docsriver.com商家本本商家

docsriver.com
商家本本书店

不动产登记

案例与实务

徐金广 主编

 法律出版社

www.docsriver.com 定制及广告服务 小飞鱼

更多**广告合作及防失联联系方式**在电脑端打开链接

<http://www.docsriver.com/shop.php?id=3665>



www.docsriver.com 商家 本本书店

内容不排斥 转载、转发、转卖 行为

但请勿去除文件宣传广告页面

若发现去宣传页面转卖行为，后续广告将以上浮于页面形式添加

www.docsriver.com 定制及广告服务 小飞鱼

更多**广告合作及防失联联系方式**在电脑端打开链接

<http://www.docsriver.com/shop.php?id=3665>



不动产登记

案例与实务

徐金广 主编



海洋出版社

图书在版编目(CIP)数据

不动产登记案例与实务 / 徐金广主编. —北京: 海洋出版社, 2018.12


ISBN 978-7-5210-0308-6

I. ①不… II. ①徐… III. ①不动产—产权登记—案例—中国 IV. ①D923.25

中国版本图书馆CIP数据核字(2018)第298674号

责任编辑: 鹿源

责任印制: 赵麟苏

 海洋出版社 出版发行

<http://www.oceanpress.com.cn>

北京市海淀区大慧寺路8号 邮编: 100081

北京玺诚印务有限公司 新华书店北京发行所经销

2019年1月第1版 2019年1月第1次印刷

开本: 889mm × 1194mm 1/32 印张: 14.875

字数: 292千字 定价: 68.00元

发行部: 62132549 邮购部: 68038093 总编室: 62114335

海洋版图书印、装错误可随时退换

不动产登记

案例与实务

编委会

主 编
副 主 编
编辑委员会

徐金广

李军晶

陈国栋

林 颢

刘彦辉

周亚民

冷宏志

陈幸德

蔡 辉

张应南

何 平

吕建平

庠运涛



法律出版社

前言

2015年3月1日，随着全国第一本不动产权证书在徐州市的颁出，我国不动产统一登记开始正式实施。最新调查统计显示，目前全国335个地市、2853个县区共设立3001个不动产登记办事大厅、3.8万个窗口，8万多一线登记工作人员平均每天为30多万企业和群众提供不动产登记服务。

两年多来，各地不动产登记部门创新思路，攻坚克难，不动产统一登记工作取得了巨大成果。

开展不动产统一登记，是国家治理体系和治理能力现代化建设的内在要求，同时，也是社会主义市场经济发展的必然选择。自然资源部的成立，给年轻的不动产统一登记事业带来了新的机遇与挑战。

今年8月初，部领导指示：“不动产登记工作要从正面发挥舆论影响力，不要总是给人负面印象”，要求结合目前放管服和专项整治大形势，希望把自然资源报刊上已刊发的不动产正面典型报道做个梳理，汇编成册。

为贯彻落实部领导指示，中国国土资源报社、部自然资源确权登记局、不动产登记中心三家单位共同策划推出了《不动产统一登记案例与实务》一书。本书分上下两篇，共30万字。上篇精选67个典型案例，覆盖了省、地市、县三个层面在不动产统一登记工作中的创新与实践。下篇为理论实务，提出了许多在实践中遇到的问题，希望大家带来启发。

编者

2018年10月18日

CONTENTS

目 录

上篇：案例

江苏：开启“不见面”服务新时代·····	3
浙江：把窗口建设成“最美名片”·····	9
湖北：打造群众满意的窗口·····	14
吉林：探路国有林区确权登记·····	18
山西：破解“办证难”·····	22
天津：创新海域使用权登记模式·····	26
四川：满足群众需求的模式创新·····	31
河北：不动产登记做好为人民服务·····	35
青海：统一登记制度全面落地·····	40
甘肃：打造不动产登记服务铁军·····	44
台州：“最多跑一次”进阶攻略·····	49
开封：不动产登记进入“智慧时代”·····	54
桂林：分类处理历史遗留问题·····	58
武威：丝绸之路上埋头苦干·····	62
广安：“中梗阻”这样打通·····	65
温州：变“多次跑”为“一趟清”·····	68
沙坪坝：优质高效服务群众·····	70

威海：打造“1113”新模式·····	75
临沂：为民服务零距离·····	78
遂宁：打通“神经末梢”·····	82
营口：群众事，无小事·····	86
南宁：不动产登记“进化”样本·····	89
襄阳：群众办证不再难·····	94
邢台：“不能让群众坐冷板凳”·····	97
南通：试水责任保险制度·····	99
安庆：以制度建设优化服务·····	101
保定：解决历史遗留问题的探索·····	104
荆州：打好便民“持久战”·····	108
衢州：“最多跑一次”启示录·····	110
赣州：完善档案管理工作·····	114
鄂州：化解市民扎堆办证难题·····	117
衡阳：创新服务解民忧·····	121
桐城：让登记工作从有到优·····	125
徐州：这里，党旗飘扬别样红·····	129
广州：“全心登记，情暖万家”·····	133
海淀：一窗办理，全心服务·····	137
西宁：打造高效能服务窗口·····	140
泸州：多措并举推进不动产统一登记·····	144
益阳：打造“五零五心”服务·····	148

玉树：打造高效的不动产登记	152
葫芦岛：登记人的精气神	156
武汉：不动产登记“八办”服务	160
芜湖：打造“四最”窗口	164
巴中：将群众利益放心上	168
日照：标准化建设的“模板”	171
南平：全面推进林权类统一登记	176
普洱：翻越“关山”砥砺前行	180
宜春：服务到家凭真心	182
无锡：“四大工程”，提升登记能力	186
邵阳：无人机领飞新领域	192
惠山：不动产登记“立等可取”	196
淳安：智慧不动产，细节见品质	199
岐山：更快的速度 更优的服务	202
沙湾：跑出不动产登记“加速度”	211
天长：优质高效 服务至上	214
高平：“四化”助力 便民利民	219
金坛：打造“最美窗口”	223
福清：农房调查的“3251”	227
定海：办证不出岛 一次不用跑	233
龙江：“打通最后一公里”	236
永春：夯实农地登记发证基础	242

长兴：试点自然资源统一确权登记·····	245
睢宁：“工匠精神”创一流窗口·····	249
玉环：办登记不用再跑城里了·····	252
大榭：海域使用权登记的探索·····	256
六合：农村房地登记“二合一”·····	260
歙县：“问诊”历史遗留问题·····	266

下篇：实务

住房买卖合同网签备案易发问题·····	273
关于自然资源确权登记的思考·····	283
如何架构高效的权籍调查机制·····	289
存量数据整合的难点及思路·····	295
如何做好农村不动产权籍调查·····	299
历史遗留三大问题的破解之道·····	303
统一登记视野下的错误赔偿·····	307
正确理解不动产单元设定与编码·····	312
不动产登记赔偿责任宜“行政”·····	318
略论房地一体化之登记原则·····	320
不动产单元编码应注重的问题·····	324
宅基地的问题转移登记解析·····	327
不动产登记赔偿责任应之原则·····	331
超值抵押并非不动产登记障碍·····	335

落实“三权分置”，须加快立法·····	339
抵押权优先受偿范围与登记簿记载·····	343
征收登记的有关法律问题·····	346
不动产登记错误的矫正与救济·····	350
建筑物区分所有权的理解与应用·····	354
构建不动产继承登记新程序·····	357
继承登记需准确把握“三个证明”·····	361
对我国水流确权登记的思考·····	365
不动产登记公告制度解析·····	369
构建农村不动产权利救济制度·····	373
小区规划路面停车位归属探讨·····	379
多宗地合并如何确定终止日期·····	383
继承法律关系下的机构审查职责·····	386
依职权注销登记及其适用·····	390
不动产登记中的抵押权从属性原理·····	394
建设用地使用权量化登记研究·····	398
国家公园登记单元的制度设计·····	403
农村房地一体登记权利主体之确认·····	407
统一确权登记试点工作难点和对策·····	411
自然资源统一确权登记的基本问题·····	416
自然资源与不动产登记的区别与联系·····	422
《物权法》中自然资源所有权问题·····	426

房地统一登记的“虚”与“实”	432
公证遗嘱与不动产继承转移登记	438
高速公路用地确权登记问题研究	442
《物权法》与不动产登记簿公信力	449
不动产登记审查的价值取向	456

上篇：案例

从数百篇报道中精心挑选了67个典型案例，其中省级10个、地市级40个、县级17个，比较全面系统地反映了自不动产统一登记工作开展以来，各地的创新与实践，为下一步工作的推进提供参考。

江苏：开启“不见面”服务新时代

李倩 王旭雁

“这次，我就没和登记中心的工作人员见上面。”2018年1月，江苏省徐州市沛县金牌药业有限公司的出纳刘娟，仅用10分钟，就在附近银行办好了抵押贷款手续，第二天便拿到贷款。“以前银行、登记中心两边跑，没两周时间搞不定。”

曾发出全国首批不动产权证的江苏省，在全面实现“一窗受理、集成服务”的基础上，不动产登记机构依托“互联网+”和大数据服务，与金融机构深度融合，已有300多家银行网点可以办理不动产抵押登记业务，实现群众办事更加方便快捷、实体企业融资成本降低、金融机构从源头防控风险的多方共赢。此外，江苏省国土资源系统为民服务基因，深度融合“互联网+”理念，点亮创新之路，不断拓展服务领域，江苏不动产登记正全面迈入“不见面”服务“2.0新时代”。

多方共赢，“不见面”服务释放红利

镜头一：“‘互联网+不动产抵押登记’解了我们两家的心病。”苏州恒丰进出口有限公司因抵押贷款到期，着急重新办理抵押登记获取周转资金。企业没进登记机构的门儿，只用了两个工作日就在农业银行抵押登记代理点办理完全部业务，企业、银行都为这种新方式点赞——按照过去的流程，事情可没这么简单：公司和银行得先办理抵押权注销登记，银行再办理抵押资格预审签订借款合同，不动产登记机构办理抵押登记，银行在收到不动产登记证明后才能发放贷款，整个流程下来耗时约15天。

金融是现代经济的血液，不动产登记是实体企业信贷过程中的重要环节。长期以来，不动产登记信息和金融信息封闭形成信息孤岛，间接增加了企业融资的时间和金融成本。

www.docsriver.com 定制及广告服务 小飞鱼
更多**广告合作及防失联联系方式**在电脑端打开链接
<http://www.docsriver.com/shop.php?id=3665>



www.docsriver.com 商家 本本书店
内容不排斥 转载、转发、转卖 行为
但请勿去除文件宣传广告页面

若发现去宣传页面转卖行为，后续广告将以上浮于页面形式添加

www.docsriver.com 定制及广告服务 小飞鱼
更多**广告合作及防失联联系方式**在电脑端打开链接
<http://www.docsriver.com/shop.php?id=3665>



落实“放管服”的责任感和使命感，让江苏省不动产登记机构和金融机构的力量拧到了一起。据江苏省国土资源厅负责人介绍，2017年12月，江苏省国土资源厅、省金融工作办公室、中国人民银行南京分行、中国银监会江苏监管局达成一致，四家单位联手部署实现互联互通、信息共享，提升不动产登记服务水平，支持金融服务实体经济。2018年初，江苏省国土资源厅将开展不动产登记“不见面”服务试点纳入今年全力服务促进高质量发展的重要工作，部署在银行增加不动产登记抵押便民服务点。

从2018年3月30日起，细心的人会发现，建行苏州分行三香路网点门前新挂了一块“‘互联网+不动产抵押登记’办理点”的铭牌。这一天，苏州市国土资源局与中国农业银行苏州市分行、中国建设银行苏州市分行举行了“互联网+不动产抵押登记”签约仪式。

“当事人只需在银行签订借款抵押合同时，同步申请抵押登记，不再需要在银行、登记两部门间来回跑，真正实现了‘只进一扇门’‘最多跑一次’。”据苏州市国土资源局副局长邵繁荣介绍，依托“互联网+”和大数据技术，不动产登记机构与银行等金融机构协商并签订合作框架协议，明确委托受理登记收件、印章效力、审查方式、双方职责边界、信息安全、法律责任承担等事项。

群众不仅少跑腿，申办材料也大幅度“瘦身”。苏州建立金融机构信息备案数据库并定期更新，金融机构申请抵押登记时，再也不用重复提交营业执照、金融许可证、委托书、法人代表身份证明等材料，近百页的主债权合同和抵押合同被简化为一张结构化数据表，抵押注销登记将不再提供纸质还款证明，纯抵押登记和商品房首次转移抵押、合并登记不再提供作价协议或评估报告，银行原需查询的登记簿信息简化为一张不动产登记信息查询记录表……

更加给力的是，不动产抵押登记实现了全流程网上办理，效率大大提升。如办理抵押注销登记，只需银行网上发起申请，群众办事时间由以前的一天甚至更久缩短为20分钟；纯抵押登记提

速至3个工作日办结，其中实体经济企业提速至1个工作日办结；商品房首次转移、抵押合并登记提速至2个工作日办结。

这项改革创新让金融机构也受益良多。中国建设银行苏州市分行数据管理部副总经理徐臻算了几笔账。一是银行员工不用来回往返于登记机构，节省了银行人力成本。二是申请材料电子化、精简化，节约了每年数百万元的纸张费用。三是有效防控了风险，比如电子权证有利于防范证明造假、权利灭失及证明传递过程中的风险，以及抵押登记未落实和顺位抵押、查封等金融风险。

徐臻表示，“互联网+不动产抵押”提升了银行抵押类业务的竞争力和服务社会的能力，已成为银行服务实体经济、降低企业融资成本、推进普惠金融的重头“产品”。

金杯银杯，不如“不见面”服务的群众口碑

镜头二：江苏大族粤铭激光科技有限公司以其不动产作担保向中国建设银行申请贷款2000万元，当日完成受理、审核、登簿及证明领取工作。徐州市民袁刚夫妇以其不动产作担保向农商银行申请贷款63万元，次日即领取登记证明。最近由徐州当地多家媒体联合举办的“2017为民办实事·市民口碑榜”投票评选活动中，“不动产办理线上登记提高办证效率”案例以第一名荣获“最佳案例奖”。

据徐州市不动产登记交易服务中心主任孙吉军介绍，徐州深度挖掘“互联网+不动产登记”潜力，先后推出了“线上登记”服务、不动产抵押登记及不动产登记“不见面”查询等服务。2017年8月15日，徐州市建成不动产登记“线上登记”平台，率先实行“外网申请，内网审核，当面查验，即时领证”的线上登记模式，群众只需跑一次，15分钟就能办结。

简洁美观的操作界面，通俗易懂的语言，吸引着越来越多的徐州市民采用线上登记。截至目前，徐州线上登记微信公众号的关注数量突破6万人次，线上登记业务受理量达到了4.5万宗，累计发放不动产权证书3.8万本、证明2.6万份。

据徐州市不动产登记交易服务中心党支部副书记李亚斌介绍，线上平台设计充分考虑了不同年龄层次群众的需要。群众可随时通过手机微信端、政务网 PC 端、江苏政务服务 APP 等多种渠道享受 24 小时不间断在线服务。

尤为引人注目的是，平台具备随时随地、想评就评的电商式不动产登记服务评价体系，涵盖线上、线下所有登记业务，评价和留言反馈作为登记工作人员考核的参考依据，促进登记机构不断提升服务水平。2018 年 5 月 17 日，自然资源部党组成员、副部长王广华调研徐州线上登记窗口时，对这套线上评价系统给予了高度评价。

利用“线上登记”的便捷优势，徐州将建设便民服务网点和“线上登记”相融合，在多家银行设立不动产登记便民服务点。目前，徐州市民可在中行、交行、江苏银行等 6 家银行的 11 个便民服务网点办理抵押登记全业务类型，最快 1 个工作日办结。

在徐州，如果现在你还跑到实体登记窗口查询不动产信息，那就 OUT 了。据了解，线上登记平台采用目前先进的面部识别技术，市民在手机上可“刷脸”查询个人住房状况信息，然后直接网上推送至税务机关，真正实现不动产登记查询的“不见面”服务。据统计，自 2018 年 5 月 2 日正式开通以来，已有 1000 余人次体验了“一机在手、登记无忧，人脸一扫、事情办完”的舒心与畅快。

“不见面”再升级 实现政务服务最大化

镜头三：买到二手房办完不动产登记就万事大吉了？有过类似经历的人都知道，您还得为水、电、气、网络、有线电视的过户不停奔波。这让人跑断腿儿的事，在常熟、太仓等地市已成历史。群众在江苏省政务服务网上办理不动产在线登记预审时，可同时提交在线办理水、电、气、网络、有线电视等过户申请，同时领到不动产权证和水、电、气等卡证。据江苏省国土资源厅不动产登记局相关负责人介绍，联动办理这项服务今年将在全省全面推广。

江苏不动产登记“不见面”服务的领域正在向更广更深拓展。

在南通、连云港、淮安、扬州等地，登记机构除了与银行合作外，还授权公积金管理部门，同时办理贷款审批和抵押登记。随之带来的问题是，“互联网+不动产抵押登记”如何防范风险，确保信息安全？

苏州建立了经公安部门认证的标准化、规范化电子证照模式，不动产登记证明电子证照和实体证书并行发放，并制定数据接口标准和数据服务标准，规范数据共享，实时向银行推送更新抵押登记、法院查封等信息，确保数据安全可控。宿迁等地与合作银行签署保密协议，约定保密责任和追责办法，在合作银行网点配备专业的录音、录像设备，办理业务时将影像资料及时报送登记机构。

徐州的办法是设置“双保险”。这不仅指在预审环节，银行和登记机构对抵押登记申请材料进行双重预审，在登记环节登记机构内部也进行双重审核。一是将内外网进行物理隔离，保障数据的安全性和独立性，二是在银行网点端设置限制权限，对银行各环节数据及操作过程全程留痕管理。

苏州则是通过畅通监督举报线上线下载渠道，定期开展抽查检查，一旦发现金融机构存在违规行为，取消授权委托并依法追究相关人员责任。依托“互联网+”的不见面审批，实现了全要素、全流程“闭环管理”。“从某种程度来说，‘不见面’比‘见面’安全系数更高！”苏州市不动产登记中心主任顾玉根表示。

在江苏，银行工作人员需要经过不动产登记机构专门培训、网点硬件设施具备条件后才能设立便民服务点。“登记、金融信息孤岛已被打破，正朝着开放的数据共享生态系统迈进。”徐臻认为，探索“互联网+不动产抵押登记”更重要的意义是，研究制定全国统一的不动产登记信息共享的数据标准、业务标准和服务标准，全国“一盘棋子”全面规范数据共享。

“遥看一色海天处，正是轻舟破浪时”。江苏省国土资源厅负责人向记者介绍，江苏的不动产统一登记工作从未停下创新的

脚步。3月28日，江苏国土资源厅与中国银行江苏省分行签订了合作协议，在全国率先开展省级层面不动产登记机构与金融机构的战略合作。协议明确梳理便民服务网点、加快推动不动产登记电子证明使用、加强信息共享和安全管理、建立银行共性材料查验备案制等。同时，在全省推广不动产登记与水、电、气、广电、网络等过户的联动办理。4月27日，江苏正式启用全省统一的不动产登记服务热线“96510”，群众足不出户，直接拨打热线就可咨询不动产登记方面的问题并得到详细解答。

据悉，目前江苏全省各地不动产登记机构通过网站、微信、手机APP开通了预约受理、进度查询、权属查询、证书查验、线上登记等服务功能，通过数据共享、信息互通，实现了全域通办，并全部集群到江苏政务服务网省国土资源厅旗舰店，实现一网进入，该项工作已日益成为“互联网+国土资源政务服务”的一张“新名片”。

选自《中国自然资源报》2018年5月30日第1版

浙江：把窗口建设成“最美名片”

李倩

建立不动产统一登记制度，是党中央、国务院部署的一项重大改革任务。实施不动产统一登记以来，特别是2017年推进“最多跑一次”改革以来，浙江省以问题为导向、以群众需求为目标、以依法依规为前提，努力推进不动产登记各项改革，努力让群众获得感更多一点。日前，据浙江省政府相关部门组织的民意测评结果显示，全省不动产登记群众满意率达到94%以上。

“浙江过去的发展靠创新，浙江今后的发展也靠创新，我们将继续秉承浙江的创新精神，努力打造不动产登记‘最多跑一次’升级版，将不动产登记窗口建设为自然资源系统的‘最美名片’。”浙江省政协副主席、浙江省国土资源厅厅长陈铁雄表示。

应急措施“出招”，找到改革落地“通关卡”

2016年9月30日，浙江省全面实施不动产统一登记，同步实现职责机构人员整合、颁发新证停发旧证、启用新版信息平台、接入国家信息平台、电子档案资料移交五项“全覆盖”，全省不动产统一登记落地实施情况总体平稳。然而，统一登记实施一段时间后，各种问题也逐渐暴露出来。

“和全国很多地方一样，浙江省一些市县也出现了办理不动产登记排队取号、时限过长等现象，群众对此表示不满。”浙江省不动产登记局局长陈幸德坦言。

不动产交易与登记体制不顺的问题显现，影响了不动产登记效率；登记业务量急骤增加，超过了登记机构办理能力；分散登记的大量遗留问题逐渐暴露，相关政策支持严重滞后；数据整合、系统建设不够完善，不动产登记风险增加……针对这些问题，浙

江省采取一系列紧急措施积极应对——

采取现场预约取号、凭身份证实名取号等方式迅速恢复窗口秩序，坚决防止凌晨排队、黄牛倒号等严重损害政府形象的情况发生；加强市域内登记人员的统筹调剂，支持业务量急骤增加的地方加快办理速度，防止办件严重积压情况的发生；加强对登记人员的教育和培训，牢固树立以人民为中心的思想，切实保障服务质量；加快纸质资料移交、历史数据整合、信息系统完善等相关基础工作，努力夯实不动产登记工作基础。

经过全省上下的共同努力，浙江省不动产登记工作很快趋于平稳，群众满意率也开始上升。但是，成效面前，浙江省依然保持着清醒的认识。

“上述措施只是应急举措，要想从根本上解决问题，必须继续深化改革。”陈幸德说。

实施“最多跑一次”，淬炼为民服务长效机制

2017年初，浙江省委省政府全面部署了“最多跑一次”改革。改革的目的是，就是要倒逼政府部门进一步减政放权、提高效率、优化服务。由于不动产登记与群众生产生活密切相关，被列入“最多跑一次”改革的重点突破领域。浙江省紧紧抓住这一机遇，主动担当，积极作为，全面推进不动产登记各项改革。

建立综合窗口，实行一窗受理。针对实施统一登记时，住建、地税、国土分别对外开设窗口，群众需反复取号排队、重复提交材料的现象，浙江在全国率先建立综合受理窗口，将住建、地税对外开设的窗口整合到综合受理窗口。清理申报材料，凡是法律依据的一律取消，对法律规定的申报材料进行整合，形成统一的材料目录并对外公布，实行“一个窗口受理、一套材料申报”。通过这一改革举措，有效解决了群众反复取号排队、重复提交材料的问题。

实行并联办理，优化办事流程。在建立综合受理窗口的基础上，同步建立了后台并联办理的工作流程，即：综合受理窗口统一受理后，由住建、地税、国土3个部门进行并联办理，并在登记机构进行登簿前，将办理结果进行汇合，由登记机构依法办理登记。通过这一改革，全省不动产登记平均办理速度提高50%以上。

打破信息壁垒，实施一证通办。不动产登记时，群众需要提交的材料很多出自政府部门，为此，借助政府建立大数据平台的机遇，浙江省国土部门积极与政府相关部门建立数据互通共享机制。凡是政府部门有的资料，通过数据共享获取，不再要求申请人提供。目前，全省很多市县已经建立了与公安、民政、法院、住建、税务等部门的信息共享机制。

如今，浙江群众只需拿着一张身份证，简单填写相关申请表，便可办理相关登记业务。

加快数据整合，实现全域通办。所谓全域通办，是指跨越行政区域办理不动产登记业务，如杭州市实现了同城通办，衢州市实现了全市通办。实现全域通办的基础在于数据，一是登记数据必须准确可靠，二是登记数据必须跨区共享。2017年浙江全面部署开展不动产登记存量数据整合工作，年内完成国有土地上的房地登记存量数据整合，2018年上半年完成集体土地上的房地登记存量数据整合。通过整合，浙江省不动产登记数据越来越完善、可靠，为实现全域通办奠定了基础。

加强网络建设，实行网上服务。根据浙江省政府提出的实行数据归集、建立数据中心的要求，浙江厅与省政府政务服务网建立了数据实时交换机制。同时，在省政府政务服务网上设置了不动产登记服务端，群众在任何地方登录省政府政务服务网，通过统一的身份认证后，点击“不动产登记”模块，即可办理全省的不动产登记预约申请、信息查询等业务。目前，浙江省不动产登记网上信息查询已经实现全地域、全天候的自助查询、自助下载、自助打印等功能，真正实现了“零跑路”的服务。同时，各地还

自助开发了手机 APP，或者通过微信、支付宝等平台，积极推行网上咨询、网上预审、网上支付等互联网服务，努力发挥网上服务功能。

拓展服务边界，推行延伸服务。为了更好地服务群众，浙江将眼光放宽到县级以上、登记机构以外，把服务延伸到乡镇、延伸到其他部门。在地域方面，在乡镇建立了服务场所，就近受理广大农民的不动产登记申请，然后通过一网办理平台，由县级登记机构进行审核、登记、缮证，再将证书通过快递送达，或者由百姓到乡镇服务场所领取；在部门方面，在银行设立服务点，受理抵押登记相关申请，然后通过一网办理平台，由县级登记机构进行审核和登记。

2017年，浙江厅与住建、广电、通信、电力等部门联合印发通知，积极推进不动产登记与水、电、煤、有线电视过户的联动服务，相关部门通过登记机构推送的信息即可直接办理水、电、煤、有线电视过户手续，避免了群众来回跑。据了解，目前，浙江省自然资源部门正在与省公积金中心协商，建立公积金审核与不动产登记的联动机制，以方便群众办理公积金贷款。

直面问题深化改革，将登记窗口打造为“最美名片”

“群众的认可是对全省不动产登记人员最大的鼓励，也是我们继续推进改革的动力。”在陈幸德看来，虽然改革取得了很大成绩，解决了一系列问题，但是仍然存在一些深层次的矛盾。

体制问题仍然没有从根本上解决。据了解，浙江全省除丽水市和其他部分县市将交易和登记职责同时整合到自然资源部门外，大多数市县仍然保持交易与登记分设不同部门的状况。“事实证明，交易与登记职责在一个部门，比分设不同部门的体制更顺、效率更高，虽然通过‘最多跑一次’改革，从机制上努力克服问题，但要从根本上解决问题仍然需要从体制入手。”陈兴德认为。

作风问题仍然在个别地方发生，存在服务意识不强、工作担

当不够、问题解决不力等问题。陈幸德表示，“对于这些问题我们以坚决的态度，实行‘零容忍’政策，发现一起严肃处理一起，并作为警示教材教育广大登记人员。”

基础工作仍然有待进一步加强。从政策层面看，针对分散登记时造成的大量遗留问题，目前政策研究和政策支持还不够，基层登记人员存在很大履职风险；从管理层面看，不动产登记队伍是来自不同部门新组建的新生队伍，教育、管理、培训还不够，新的队伍亟须培育新的文化；从技术层面看，政府对不动产登记改革期望越来越高，但数据整合、系统完善、网络保障等技术支持还不够，亟须进一步加快信息化建设。

陈铁雄表示，下一步，浙江省不动产登记局将继续坚持以人民为中心的思想，以不动产登记窗口作风问题专项整治为契机，进一步查摆问题，转变作风，深入推进不动产登记“最多跑一次”改革，把浙江省不动产登记窗口建设成工作最规范、办事最方便、服务最周到、群众最满意的美丽名片。同时，将继续努力理顺体制，力争从源头上解决不动产登记存在的问题；加快地方立法进程，防范基层履职风险；认真组织窗口作风问题专项整治，与窗口创优活动相结合，既整治问题，又创立品牌；继续夯实工作基础，为不动产登记提供更加坚实的支撑；创新服务方式，建设更先进的信息平台，以技术创新改变工作方式，打造不需跑路、不需见面、不需人工的“智慧登记”。

选自《中国自然资源报》2018年9月3日第1版

湖北：打造群众满意的窗口

胡 强

2014年以来，湖北省委省政府深入贯彻党中央和国务院决策部署，稳步推进不动产统一登记工作。2015年全域完成登记机构职能整合，2016年8月全域提前实现“发新停旧”工作目标。目前，全省共颁发不动产权证书98万余本、不动产登记证明超过105万份；103个县（市、区）中，42个完成原有房屋、林地、草地等电子资料移交，27个完成相关纸质资料移交，24个完成电子和纸质资料全移交，51个接入国土资源部信息平台。2017年8月底前可实现全域接入，形成统一登记体系。

全面规范制度流程，推行标准服务

2014年建立省级不动产登记厅际联席会议制度，2015年省国土资源厅和省编办联合下发《关于市县不动产登记职责整合工作的指导意见》，2016年省编办下发《关于整合不动产登记职责及设立不动产登记机构的通知》，全省逐步形成统一的不动产登记标准化流程。一是采取受理和扫描一并办结、只扫描规定提交要件、简化审核环节等措施压缩工作流程；二是细化不动产登记协税、权籍调查、行政管控、审批等内部衔接流程促进运转高效；三是通过联席会议制订方案，实现房屋交易与不动产登记业务流程无缝对接，减少群众往返次数。四是常态化开展上门服务、短信提醒和预约等服务，以服务承诺制缩减报件办结时间。

宜昌市选取4个具有代表性的村开展试点，推进农村宅基地、集体建设用地使用权和房屋所有权“三权”统一调查和确权登记，全面实行“统一窗口受理，统一系统办件，统一窗口发证”全封闭模式，实现“又快又好”发展。荆州市是全国15个不动产统一登记联系点之一，形成各级部门“意识整合”，登记机构、职能、人员、

资金、资产、资料“六位一体”“系统整合”，流程再造“业务整合”，房地簿册一体“信息整合”，建立快速处理问题、部门协调联动、登记质量监管“政策整合”，得到部、省充分肯定，吸引25个省、90个市共125批次998人学习交流。荆门市公布报件流程和标准化申请材料，实行一次性申请和提交相关资料，优化初审、复核、核定程序，将土地使用权及房屋所有权首次登记和变更登记缩为15个工作日；抵押权、地役权首次登记和变更登记以及预告登记、更正登记、异议登记为10个工作日，转移登记为15个工作日，注销登记、查封登记为2个工作日；个别急办件实行即办即结。

倾力打造便民窗口，推行贴心服务

全省大部分县市不动产登记窗口设置在政务服务中心、“市民之家”等便民服务场所，或与土地用地审批窗口、房产交易等前置审批窗口、税务等窗口合并办公，让群众少跑路。部分地方通过设置预审窗口引导群众办理交易、纳税、登记业务，对其办件资料进行先行预审，缓解受理窗口压力。

黄石市整改升级后，办公场地扩至原来的8.3倍，达2500余平方米，可容纳500余人，增加座椅、饮水机等设施，为群众提供舒适的办证环境。整合市房产交易中心与市不动产登记中心共同办公，配备工作人员76名，设置服务窗口36个。其中，国土工作人员38名，不动产登记服务窗口24个，扩增为原来的3倍。取消限号，实行房产交易、不动产登记并联受理，将办证时限缩短8个工作日，所有登记业务均在20个工作日内完成。黄冈市开展优质服务示范窗口创建和优质服务标兵评比活动，设置叫号机、导询台、群众休息区、填单区等配套服务区域。下发通知，加强登记管理，实行首问责任制、首办责任制、一次性告知制、限时办结制和行为过错责任追究制，设置A、B角受理窗口，建立节假日值班制度。赤壁市以各地国土资源所为“前沿阵地”，开展宅基地使用权测量、信息咨询、档案查询、信访受理和政务公开

等业务，建立 15 个基层不动产登记业务“便民服务点”。

积极应用大数据，推行创新服务

按照部相关要求，将不动产登记信息平台建设纳入信息化建设统筹部署，实现不动产登记信息平台与电子政务系统的有效衔接；着力开发一体化登记发证系统，实现登记审批流程信息全记录，即时标准打印登记表单、簿册和证书。

武汉市开发“微信公众号”之“不动产定位功能”，实现客户网上业务申请和窗口受理权籍调查前置有效衔接，避免群众排队和受理窗口拥塞窘境。鄂州市紧抓基础数据整合“牛鼻子”，大力推进信息化建设，原房产、林业等部门相关档案资料全部移交到位，实现国土、房产等部门审批、交易和登记信息互通共享。咸宁市与市人民检察院建立不动产物权查询协作机制，在符合法定用途前提下按相关审批程序向其开放查询权限，并将扩展至纪委、组织、公安、法院等部门。恩施州统一平台、统一标准、统一建设，采用最新 1:2000 航空摄影遥感影像成果，与第二次土地调查城镇调查相结合，妥善处理城区跨越 36 度带和 37 度带测量难题，直观准确地确定宗地位置，减少外业测绘量，实现权籍调查系统内不动产登记单元快速落宗。十堰市推进土地管理“一张图”建设，不动产登记办理流程与“一张图”数据实时更新、互为服务，重点实施不动产登记与房屋交易流程、服务、档案、数据“四个对接”，促进全方位信息共享和“一体化”办公。

研究破解遗留问题，推行主动服务

建立全省工作进度月报和通报制度，召开全省不动产登记工作视频会，及时掌握分析各地不动产统一登记工作进展情况和疑难杂症，提出指导意见，敦促各地主动研究解决不动产登记历史遗留问题，妥善化解社会矛盾。

黄石市先后印发《关于积极稳妥解决市城区房屋不动产登记中有房产证无土地证历史遗留问题的处理意见》《关于妥善解决我市城区房屋不动产登记有关历史遗留问题的意见》，有效促进为民解忧和群众满意。鄂州市成立解决疑难问题专班，采取定期召开专题会议讨论、上报市局党组重点突破、请求市政府研究支持等方式化解登记难题。黄冈市开展全市大排查，针对铁塔公司、白莲河行政界线、龙感湖管理区不动产登记等问题，积极研究解决措施，并邀请14家中介机构座谈，利用电视、网络、报刊、公开信等方式宣传政策和做法。随州市主动向市政府争取政策支持，妥善解决老旧小区和房地用途不一致等不动产登记难题。天门市政府，国土、金融办、规划、房管四部门分别出台文件，解决房改房上市交易办证难题，明确已办理土地抵押、在建工程抵押的房地产项目办理预告、预抵登记程序，对划拨国有土地超占、转移及有偿出让等历史遗留问题提出具体解决办法。

今年，将围绕“人员划转、资料移交、数据整合、流程再造、窗口设置、平台建设”等六个方面，不断完善窗口建设规范化标准体系，开展“不动产登记便民利民示范窗口”创建活动，进一步加强窗口建设。坚持从细节入手、从标准入手、从服务入手，一点一滴落实到行动中，真正让群众在窗口办理不动产登记“高兴而来、满意而归”。

选自《中国国土资源报》2017年6月23日第8版

www.docsriver.com 定制及广告服务 小飞鱼
更多**广告合作及防失联联系方式**在电脑端打开链接
<http://www.docsriver.com/shop.php?id=3665>



www.docsriver.com 商家 本本书店
内容不排斥 转载、转发、转卖 行为
但请勿去除文件广告宣传页面

若发现去宣传页面转卖行为，后续广告将以上浮于页面形式添加

www.docsriver.com 定制及广告服务 小飞鱼
更多**广告合作及防失联联系方式**在电脑端打开链接
<http://www.docsriver.com/shop.php?id=3665>



吉林：探路国有林区确权登记

张 强

按照国家统一部署，吉林省自2016年年底开始在延边朝鲜族自治州开展了自然资源统一确权登记试点工作。吉林省国土资源厅（以下简称“吉林厅”）和延边州国土资源局精心组织、科学实施，坚持“一二三四五”综合施策，即“理清一条思路，紧扣两块区域，落实三级责任，建立四个制度，强化五项保障”，全力推动试点各项工作，取得了预期成效。试点形成了《国有林区自然资源确权登记操作指引》等制度性成果，并邀请有关专家进行了评审论证，为全面实施国有林区自然资源确权登记工作奠定了基础。

凝聚共识，明确方向，理清一条思路

在延边州开展自然资源统一确权登记试点，是国家赋予吉林省的一项光荣任务，省委、省政府高度重视，省政府批示由吉林厅牵头会同有关部门抓好落实。吉林厅党组第一时间组织学习《自然资源统一确权登记办法（试行）》（以下简称《办法》），强调要强化组织领导、密切协同配合，主动担当改革责任，按国家要求按时完成任务。

同时，吉林厅组织召开座谈会，在充分听取相关部门、试点地区对开展试点工作意见、建议的基础上，确定了“统筹协调、坚持方向、科学实施、注重创新、按时完成”工作思路，以此指导方案编制、试点实施和总结评估等各阶段工作，在国家规定的改革框架内，大胆探索、积极实践，做到任务明确、程序合理、方法具体，充分体现改革创新的精神和前瞻性，力争取得可复制、可推广的自然资源统一确权登记经验。

突出重点，抓住核心，紧扣两块区域

吉林省试点的范围包括两块区域，分别是延边州区域内的国务院确定的国有重点林区（以下简称“重点林区”）和东北虎豹国家公园（以下简称“虎豹公园”），总调查面积2.4万平方千米，其中重点林区面积2.24万平方千米，虎豹公园面积1.04万平方千米。

由于虎豹公园80%的面积都与重点林区重合（与重点林区重叠面积为0.82万平方千米），因此，在开展试点时，这两块区域采取相同的技术路线和技术方法，即按照“全面准备—发布通告—调查测量—资料审核—记载登簿—信息系统建设—成果整理与归档”的顺序推进，重点林区的确权登记范围以林权证确定的界线范围为准。未颁发林权证的，以“林地一张图”数据库确定的界线为准。虎豹公园以东北虎豹国家公园管理机构提供的公园范围界线为准。

强化领导，协调联动，落实三级责任

坚持省、州、县上下联动，林业、水利等部门横向配合，合力推动试点任务实施。吉林厅专门成立了试点方案编制工作领导小组，组织业务骨干会同相关部门，科学编制了《吉林省自然资源统一确权登记试点工作实施方案》，厅领导带队参加并顺利通过部评审，获得部省联合批复。在吉林厅指导下，延边州政府自觉承担试点主体责任，依据《办法》和《吉林省自然资源统一确权登记试点实施方案》，精心编制了《延边州自然资源统一确权登记试点实施方案》，经州长办公会、州委深改组会议审议通过。延边州国土资源局会同有关技术单位在全面梳理相关法律法规、技术规范的基础上，紧密结合当地实际，编制了技术方案，明确了技术路线、质量标准和成果汇交要求，为试点工作中的质量控制管理提供了有效依据。