

保质提速 便民利企 不动产登记服务再升级

通讯员 毛倩 卓芳玲

一本不动产权证,不仅关乎“住有所居”,更与落户、入学等紧紧相连。区不动产登记服务中心是市自然资源和规划局奉化分局的下属事业单位,承办我区有关不动产的转移登记、抵押登记、变更登记等各项登记业务,与企业群众生活紧密相关。

一直以来,区不动产登记服务中心不断提升办事效率,优化审批流程,提高工作人员对不动产登记工作的认识和理解,提升一线工作人员业务操作能力。同时,切实推动“我为群众办实事”实践活动走深走实,努力为企业和群众提供更好、更快捷、更优质的服务,同时以服务创新提升服务效能,推进“窗口前移”“服务前移”,保证群众办事“最多跑一次”。

日常登记立等可取

区不动产登记服务中心分类落实“五减”要求,精简集成税务、交易等多部门的收件资料,实现一

般商品房转移登记申请材料压至3份以内,办理环节压减至1个以内。全面推行告知承诺、容缺受理制度,

大幅提升即办事项比例,一般业务基本实现60分钟、即时办结,提升群众满意度。截至目前,区不动产登记服

务中心共办理各类不动产登记业务65771件,颁发不动产权证书58606本,不动产登记证明15418本。

数字化建设多点推进

区不动产登记服务中心把牢“一件事”转型方向,找准切口,持续强化业务融合、流程再造、部门协同,“多点”推进数字社会系统建设。

“不动产+纳税”。与税务部门高效协同,设立不动产登记(包括税费申报、缴纳)“一人一窗一平台”综合办理窗口,全区一中心、两分中心均已实现与税务联办模式。

“不动产+金融”。加强与金融机构战略合作,全面推广“金融信贷+不动产抵押登记”业务,已实现成套房住宅类的抵押登记进银行。截至目前,全区有6家银行和1家非银行金融企业与中心签订合作协议,共办理该类业务136件。

“不动产+司法处置”。加强不动产登记信息与法院裁判信息共享交互;构建司法拍卖、不动产转移登记协同办理系统,目前已完

成系统采购,正抓紧实现司法拍卖不动产转移登记的线上申请、网上缴费。

“不动产+电子证照”。根据企业、群众“一件事”便利化要求,通过浙江政务服务网、“浙里办”APP统一对外提供不动产登记电子证书(证明)应用,满足跨部门政务数据业务共享需求,方便群众在线查询、核验、下载不动产登记电子证照,逐步实现不动产证书、证明无纸化时

代。截至目前,我区生成不动产登记电子证书48757本,电子证明2798本,位居全市前列。下步,为深化推进“最多跑一次”改革、数字化改革、政务服务2.0改革,计划推进“不动产登记+公证”一件事,采购不动产登记自助打印终端,使用者通过“人证合一”识别后,方便、快捷、准确的完成各类证明自助打印,生成电子图片存档,减少办事群众等待时间,提高工作效率。

改革创新保质提速

二手房过户“一路通”。通过流程优化、信息互认、减环节、减材料等举措,推广应用不动产登记二手房过户“一路通”联办功能。即群众在不动产窗口办理转移登记时,只需在申请表上勾选“联动过户”相关选项,就可将相关信息提供给相关部门,完成不动产登记后的水、电、气、网络、数字电视、户籍等相关事项的“一表联办”,今年以来共办理4948件。

不动产登记“家门口办”。即办理不动产转移登记时实现抵押

注销、抵押登记和税费缴纳手续“一件事”联办,水、电、气、数字电视、网络宽带、户籍等民生事项亦可同步过户,将办理窗口前移至银行、中介等联合办理点,群众可就近在联合办理点一次性办理以上事项。

交房即办证试点。全流程通过现场登入浙江政务服务网,全程线上申请、线上缴税,经审核后,完成新建商品房转移登记业务。购房者通过现场登入浙里办APP查看不动产权证书(电子版),在线提交银行抵押信息后,由登记中心即时审核办结抵押业务,银行凭抵押证

明(电子版)发放贷款。实现全过程“无纸化、一次性”“一件事”办结转移登记与抵押登记。

推行不动产登记“无纸化”。9月1日起,我区全面启动电子票据应用功能,深入推进数字化改革在“不动产登记领域”多方位应用场景。今后,不动产登记涉及登记费、证书工本费的收费不再提供纸质非税收入通用票据。群众和企业可登录“浙里办”APP进入“宁波电子票据查验”或者扫描移动端电子票据查验二维码下载、查验不动产登记费电子票据。

推进“网上办事大厅”建设。办事群众只需通过手机、电脑登录浙江政务服务网、浙里办APP掌上办事大厅,随时随地在线申请不动产登记,工作人员线上审核、税费缴纳后,再通过邮寄等方式向申请人颁发不动产权证,全程仅需要提供一张身份证,“零次跑”即可完成不动产登记、领取不动产权证。该举措将有效解决部分企业和群众“8小时之内没空办、8小时之外无处办”的困扰,真正实现不动产登记服务24小时“不打烊”。

优化环境服务企业

区不动产登记服务中心从压减环节、压减时间、压减成本三方面入手,聚力推进企业不动产登记“一件事”行动。

以优化营商环境为着力点,登记窗口设立企业专窗,集成受理企业不动产登记业务,有效实施企业不动产转移登记与涉税收缴“一窗受理、并行办理”。牵头与税务部门成立区级优化财产登

记营商环境工作专班小组,强化组织领导,落实主体责任。

建立企业回访机制,为提高办事群众满意率和获得感,设有不动产登记短信回访和定期实地走访制度,充分收集办事企业和群众对不动产登记工作的意见和建议,不断提升不动产登记服务能力和水平,更好地为企业提供优质、高效的登记服务。

为贯彻落实涉企降费减负政策,为我区所有企业免去不动产登记费,并为所有企业提供不动产证书免费快递服务。

根据营商环境测评指标,权利主体是企业的,土地使用权首次登记(“标准地”供地)的最长1个工作日内办结(含权调入库);客体无变化的厂房、仓库类转移登记即日办结(当日登簿),其中已办理房地一

体不动产登记的无需权调纳入即时办结;成套办公、住宅、车库和已纳入税务评估系统的其他非住宅转移登记即时办结;抵押等不涉及登记业务即时办结。压减材料,能现场或网上核实的,能通过共享获取的材料,都不要求申请人重复提交,向申请人收取的材料不超过3份(如要求减免相关税费而另需提供的材料除外)。



林权类不动产登记专项调研



工作人员进企服务



市民在咨询台了解情况



市民在窗口办理不动产登记

政策解读

房地产领域不动产预告登记政策详解

为维护不动产交易安全,保障权利人合法权益,根据《民法典》《不动产登记暂行条例》《不动产登记暂行条例实施细则》等相关法律法规规定,现就房地产领域不动产预告登记相关事项明确如下。

一、预告登记定义

根据《民法典》规定,我国实行的是不动产物权登记生效制度,除法律另有规定外,不动产物权的设立、变更、转让和消灭,经依法登记,发生法律效力;未经登记,不发生效力。

不动产预告登记指当事人签订买卖房屋或者其他不动产物权的协议,为保障将来实现物权,按照约定可以向登记机构申请预告登记。预告登记后,未经预告登记的权利人同意,处分该不动产的,不发生物权效力。如在商品房预售中,购房者可以就尚未建成的房屋进行预告登记,以制约

开发商将已出售的住房再次出售或者进行抵押,预告登记约束的是一种民事法律关系。

房屋网签,是指购房人和销售对象签订合同后到房产管理部门进行备案,房产管理部门将交易信息公布在网上并签发网签号。任何个人、单位或集体均能通过互联网查询到该次房产交易信息,属于行政机关的行政管理行为。

二、预告登记类型、申请条件及效力

(一)预告登记类型

主要包括预购商品房预告登记、不动产转移预告登记、抵押不动产预告登记、预告登记的注销登记。

(二)预告登记申请条件

1.当事人在进行商品房等不动产预售或不动产买卖、抵押或以预购商品房设定抵押权时,可以按照约定向登记机构申请不动产预告登记。

2.预售人和预购人订立商品房

买卖合同后,预售人未按照约定与预购人申请预告登记,预购人可以单方申请预告登记;预购人单方申请预购商品房预告登记,预售人与预购人在商品房预售合同中对预告登记附有条件和期限的,预购人应当提交相应材料。

3.当事人申请预告登记时,应当向登记机构提交预告登记需要的材料。其中:(1)预购商品房的预告登记,应提交已备案的商品房预售合同、当事人关于预告登记的约定及其他必要材料;(2)不动产转移预告登记,需提交不动产转让合同、转让方的不动产权属证书、当事人关于预告登记的约定及其他必要材料;(3)抵押不动产预告登记,抵押合同与主债权合同、不动产权属证书、当事人关于预告登记的约定及其他必要材料。

4.申请预告登记的商品房已经办理在建建筑物抵押权首次登记的,当事人应当一并申请在建建筑

物抵押权注销登记,并提交不动产权属转移材料、不动产登记证明。不动产登记机构应当先办理在建建筑物抵押权注销登记(包括解除土地抵押状态),再办理预告登记。

(三)预告登记效力

1.预告登记生效期间,未经预告登记的权利人书面同意,处分该不动产的,不发生物权效力,申请登记的,不动产登记机构不予办理。

2.预告登记后,债权未消灭且自能够进行相应的不动产登记之日起3个月内,当事人申请不动产登记的,不动产登记机构应当按照预告登记事项办理相应的登记。

3.预告登记未到期,预告登记的权利人放弃预告登记的,或者债权消灭的或者具有法律、行政法规规定的其他情形之一的,当事人可以持不动产登记证明、债权消灭或者权利人放弃预告登记的材料,以及法律、行政法规规定的其他必要材料申请注销预告登记。

窗口服务建设

智能化服务设备。24小时政务自助服务专区配备一台“宁波办事”政务综合自助终端,该终端加载不动产登记信息自助查询功能,打破时间壁垒,实现24小时全天候不动产登记信息自助查询,为上班族、紧急需求者提供便利化服务。

人性化服务模式。落实绿色通道、上门服务、预约服务、无午休窗口等服务机制。于大厅窗口设立导服台,并增派两名导服人员,成立“跟我来”“我帮你”蓝马甲服务小组,营造良好的服务环境,提升群众获得感、满意度。

标准化服务窗口。完善政务公开,在门户网站、办事大厅设置公告栏,准确及时公开办事指南、办事流程、申报材料、收费标准、承诺时限。在群众等候区配置座椅、填单台、便民工具盒、饮水机、书架、老花镜、急救箱等设施。

规范化服务建设。加强不动产登记工作人员服务意识,提高群众办事满意度。对不动产登记工作人员统一化、规范化的服务培训,建立常态化教育培训机制,重视群众感知,时刻把群众的意见作为服务的评价标准。

