创新服务方式 促进不动产登记提质增效

——咸宁市市级开展不动产登记工作一周年纪实

卷首语:光阴荏苒,岁月如歌。今天,咸宁市不动产登记中心迎来了周岁生日!

回首刚刚走过的一年,是里程碑式的一年,是继往开来的一年。在市委、市政府的坚强领导下,全市国土资源系统砥砺奋进,以创新理念谋划不动产登记整合,提早完成咸宁市不动产登记中心挂牌并颁发第一本不动产权证书,翻开了咸宁不动产登记崭新华章。"四统一"登记格局,"两服务"便捷模式,有效破解了登记难题,赢得社会各界广泛赞誉。

路漫漫其修远兮,吾将上下而求索!咸宁市国土资源人将继续秉承"团结、务实、便民、高效"的职业精神,勇于担当、主动作为,竭诚为咸宁经济社会发展服务!

科学设置,群众办证方便快捷

市不动产登记中心时刻站在服务对象角度思考问题,科学设置服务窗口,切实方便群众办事。

设置全覆盖网点。投入558万元,建成了不动产空间信息、登记簿信息、业务信息数据库,搭建了符合国家技术规范要求、能够纵向(省、市、县三级)与横向(房产、林业、公安等部门)接入的不动产登记信息平台。在这个平台上,信息查询不再登录多个网站,可以"一站式"解决,极大提高了办事效率。同时,设立咸安区和高新区2个分中心窗口,以及10个乡(镇)国土窗口,服务网点覆盖辖区内13个乡(镇、街道)179个村(社区)。各网点受理的电子资料经分中心初审、中心复审和核定后,在分中心登簿、发证。整个审批流程均可在不动产登记信息系统中完成。服务网点延伸到基层,极大方便群众就近办理业务。

设置窗口快车道。建立不动产登记信息自助查询系统和排队叫号系统,实时查询办理状态,随时打印证明资料,减少排队等候时间。实行扫描后置,将信息采录和资料扫描分开,减少前台窗口业务受理时间。针对老弱病残孕等特殊群体,设置专门窗口提供"绿色通道"和上门服务。针对因个人原因需提前离开,或想同房屋交易备案同时申请的,登记窗口一并受理,并提供预约服务,深受广大群众好评。

设置企业自助区。针对企业申请登记业务量大、办理时间长,致使个人业务办理等候时间长等情况,提出"分区分流"设想,即将企业业务和个人业务实行分流,增设企业自助服务专区。企业预约排号,按顺序到企业自助服务专区自助办理业务,安排专人指导、受理。此举提高了为企业办理不动产登记的效率,也为老百姓个人业务办理腾出时间,真正做到了便民利民。

强化管理,营造优质服务环境

市不动产登记中心牢固树立便民利民的服务宗旨和理念,不断完善管理制度,积极开展多种形式教育活动,强化内部管理,提升队伍综合素质,营造优质高效的服务环境。

完善工作制度,规范服务行为。根据政务服务工作需要制定了《窗口工作规范》、《窗口服务标准》和《窗口工作制度》等六项服务制度,结合不动产登记中心职责制定《岗位职责规定》、《责任追究制度》、《服务承诺制度》、《集体会审制度》、《证书管理制度》等5项工作制度,以及《关于妥善解决当前不动产统一登记若干问题的处理意见》、《城区权籍调查质量管理制度》等2项业务规范,进一步完善了内部管理和工作制度,有效规范了工作人员行为。

开展多种活动,提升服务意识。认真开展"学雷锋活动示范岗"等争创活动,设置红旗榜,每月根据工作纪律、服务态度和服务水平等进行评比,激发工作人员干事创业热情;积极开展"假如我是服务对象"征文比赛活动,促使干部职工换位思考,增强工作人员主动服务意识;精心组织"主题党日+",踊跃参加全市党员帮扶活动,切实践行"三讲三比"和"六心"价值观;组织参观钱氏英烈纪念馆,重温入党誓词,坚定理想信念,增强为民服务的责任感和使命感。

强化学习培训,提高队伍素质。建立周五下午集中学习制度,通过专题讲座、辅导报告等形式,定期集体学习党章党规、系列讲话等政治理论知识,提高思想政治素养和理论水平。经常组织业务知识培训,针对工作中存在的问题进行梳理分析,探讨交流,统一标准方法,进一步提高队伍工作能力。自成立以来,中心开展政治理论学习共40余次,组织业务知识培训28次,极大提高了干部职工的综合素质,营造了优质高效的服务环境。

群众为市不动产登记中心送锦旗

主动作为,解决历史遗留问题

不动产统一登记后,原分散存在于各个部门的历史遗留问题更为突显。市不动产登记中心集中专家调研、联合各部门会商、借助政府力量破解等,解决历史遗留问题取得了明显成效。

由于部分群众法律观念淡薄,出现一批不动产登记申请手续不全问题,或没有土地权属来源材料,或没有规划审批材料,或没有房屋竣工验收材料。对此,该中心结合相关法律法规出台实施时间以及咸宁市实际情况,在受理该类业务时,对申请者提供的申请材料予以区别对待。

由于体制变化或单位变迁等多种原因,出现一部分不动产申请在申请主体上缺失的问题,或因原房地产开发企业被吊销营业执照或被注销,或因原单位改制、破产等原因导致原单位不存在。对此,该中心在尊重历史事实的基础上,承认申请主体的承继单位或上级主管单位或剩余合作方或社区委员会或业主委员会,作为申请主体的合法地位。

由于批后建设开发以及监管等原因,致使一部分开发企业或税费未足额缴纳,或未按土地出让合同约定投资建设,或改变规划设计条件投资开发等。针对这些违法违规问题,该中心在调查了解的基础上,积极推行"有效衔接,妥善处理"机制,将受理登记时发现的企业违规行为书面反馈到相关职能部门,积极协调相关部门妥善处理,并在企业违规行为依法处理完毕后,及时为企业办理不动产权证。

多方联动,不动产登记提质增效

市不动产登记中心通过优化流程、加强协作等方式,努力探索创新,形成办事流程更简便、办事群众更方便的服务模式。

在内部流程上,不断改进审批流程与服务模式。为解决高新园区内企业抵押融资难问题,开展不动产权籍调查前置服务,企业办理登记业务更快捷;将预告登记、预抵押登记由三审制改为一审制,办理时限由规定的30个工作日压缩至3个工作日;将转移登记、变更登记、抵押登记由三审制改为二审制,办理时限由规定的30个工作日压缩至7个工作日;将预告登记与预抵押登记合并办理,办事群众仅需提供一套资料,经过一次审批,办理时限也由6个工作日减少至3个工作日。此外,还开通了短信平台,提醒申请人及时领证和EMS邮政快递业务,受到群众好评。

在外部协作上,主动与市地税局、检察院、房产局及技术公司联手创新服务模式。与地税部门共同搭建"以地控税"系统,开发"住房信息查询平台"系统,通过数据推送,纳税人到地税部门办理个人住房交易缴税,不再需要往返于不动产登记查询窗口和地税窗口,实现查档报税一体化。与市检察院点对点搭建房查信息专网,便于办案人员迅速查询不动产登记信息,提高办案效率。与市房产局共建"中间数据库",将登记、交易数据互相推送,不动产和房产两部门办理的收件扫描信息可直接调取利用,实现了"数据多跑路,群众少跑腿"。

一年来,市不动产登记中心全体干部职工自我加压,攻坚克难,砥砺奋进,改革创新,得了阶段性成果。先后被咸宁市委、市总工会等单位授予"十佳示范窗口"、"三八红旗集体"、"建功立业示范岗"、"文明窗口"等荣誉称号,获得广大服务对象的赞誉和各级领导的充分肯定。

今年,市不动产登记中心将继续秉承"把困难留给自己,把方便留给别人"的服务理念,持续推进"互联网+政务服务"模式,深入推动各部门间政务服务相互衔接、协同联动;加快推进房产、林业和土地等存量登记数据信息化整合入库工作,扎实推进市级不动产信息汇总平台建设;进一步加强干部队伍建设工作,不断增强服务意识,提高业务水平,促使不动产登记工作更好地服务群众,为咸宁经济社会发展提供强有力的保障。

不动产登记开启"三个一"服务

在咸宁市政务服务中心和市国土资源局共同主导下,利用大数据成果,市不动产登记改革再次起航。届时,不动产登记将充分运用"互联网+政务服务"和大数据技术,全面实现不动产登记全业务、全过程"互联办理、集成服务"。

改革后,我市不动产登记业务将达到"三个一":一次申请、一套资料、一区办理。

一次申请:申请人办理不动产登记不再向房产、税务、不动产分头申请,只需向一个部门提出申请;

一套资料:申请人办理不动产登记不再向房产、税务、不动产分别提供三套资料,只需向一个部门提交一套资料;

一区办理:将房产、税务、不动产窗口安排在同一区域,避免申请人多跑路。

通过"互联网+政务服务"和大数据技术,各部门数据同步推送。房屋交易备案审核、家庭住房情况查询等数据,系统自动与后台对接核验,结果即时推送,部门间数据互联互通。

在保证不动产登记依法、规范、准确的前提下,市不动产登记中心将制定房产、税务、不动产三部门统一的申报资料清单并对外公布。对证书的领取将开展特色服务,申请人可自愿委托邮政EMS送达证书。

同时,市不动产登记中心进一步压缩办结时限,承诺所有登记类型7个工作日内办结,其中:抵押登记、预告及预抵押登记3个工作日内办结。

2016年6月16日,咸宁市不动产登记中心正式挂牌成立,并颁发市级首批不动产权证书。

咸宁市不动产登记问题解答

一、持离婚协议能否单方申请办理房产过户?

问题:张某(男)和李某(女)办理了协议离婚手续,协议约定,原登记在双方名下的房产归李某一方所有。张某都以各种理由推脱办理过户手续。于是,李某单方持离婚协议书向不动产登记机构提出申请,要求将该房产转移其名下。

解答:1、不动产登记以双方共同申请为原则,单方申请为例外。持离婚协议书处分不动产不在《不动产登记暂行条例》第十四条明确规定可以由当事人单方申请的情形之中。

2、2008年,住房和城乡建设部关于对铜陵市房地产市场管理处《关于适用〈房屋登记办法〉有关规定的请示》的复函中曾明确答复:"根据《物权法》、《婚姻法》及《房屋登记办法》等法律法规的规定,夫妻双方经民政部门协议离婚时,离婚协议对夫妻共有房产进行约定处理的,在办理房屋所有权转移登记时,需离婚双方到场共同申请"。因此,在张某不积极配合的情况下,李某应当及时向法院提起诉讼,再持相应的法律文书向登记机构提出申请。

二、双方共同出资,但登记在一方名下的不动产归谁所有?

问题:王某和汪某系恋爱关系,双方协商共同购买商品住宅一套,约定以王某的名义与原房屋所有权人签订了房屋买卖合同,并办理了银行按揭贷款,同时将房屋登记在王某名下,贷款由双方共同偿还。之后,王某以房屋登记在其名下为由,将房屋据为己有。汪某向法院提起诉讼,要求确认房屋归属。

解答:不动产登记簿的记载并不是判断不动产归属的唯一依据。最高人民法院《物权法司法解释(一)》第2条规定,"当事人有证据证明不动产登记簿的记载与真实权利状态不符、其为该不动产物权的真实权利人,请求确认其享有物权的,应予支持。"可见,不动产登记的记载只是对不动产权利归属的一种推定,登记簿记载的权利人并不一定必然是法律上认可的真实的权利人。因此,另一方当事人可以通过诉讼方式确定不动产的归属。

三、裁决书涉及转移闲置土地,不动产登记机构如何处理?

问题:甲公司持仲裁委员会的裁决书申请某地块的转移登记,不动产登记机构审查后发现该地块是由于建设用地使用权人的原因造成的闲置土地,对该地块能否办理转移登记?

解答:1、当事人可以依据仲裁书申请登记。《不动产登记暂行条例》第十四条第(三)项作出了规定。

2、通常情况下,不动产登记机构应当依据仲裁委员会的裁决书办理登记,但不动产登记机构认为登记事项存在异议的除外。《不动产登记暂行条例实施细则》第十九条规定,"不动产登记机构认为登记事项存在异议的,应当依法向有关机关提出审查建议。"本例中,若办理转移登记,则违反《闲置土地处置办法》第二十四条关于因建设用地使用权人的原因造成的闲置土地在依法处理完毕前不得办理转移登记的规定。

3、不动产登记机构对仲裁书有异议的,可以告知申请人申请法院执行。

四、房屋多次转让都未办土地登记,如何处理?

问题:房改房、商品房等因房屋多次转让,土地使用权没有办理相应登记,原房产证上所有权人和土地使用权人不一致的,不动产统一登记实施后应当如何处理?

解答:首先此种情况的原因:一是国土部门一直没有办理房改房、商品房等有分摊的土地使用权证书,或者由于原房改单位的土地或开发商的土地使用权的问题没有办理;二是当地原不动产登记部门在日常登记过程中参照原《房屋登记办法》第33条中并未将土地使用权证书作为必收要件,导致当事人怠于办理土地使用权证书。

其次,利用前期权籍调查来核实是否存在土地使用权和房屋所有权不一致的问题。若仅是没有履行土地登记手续,可以通过变更登记的形式来更换不动产权证书。但除了合法性以外,还应审查相应的土地税收是否已经缴清,如果没有缴纳,还应提交税务部门的完税凭证或者相关证明文件。

五、有违建的土地可否单独办理建设用地使用权登记?

问题:某企业两年前获得出让土地,现来登记机构申请建设用地使用权登记,在进行权籍调查时,发现土地上有建筑物,并如实在调查表上进行了记载,编制不动产单元号时包含了定着物代码,但该建筑物系违章建筑。

解答:1、不动产登记机构不能为违章建筑办理登记。《不动产登记暂行条例》第22条规定,登记申请有下列情形之一的,不动产登记机构应当不予登记,并书面告知申请人违反法律、行政法规规定。

2、登记机构可以先为该企业单独办理国有建设用地使用权登记。《不动产登记暂行条例细则》第33条规定,依法取得国有建设用地使用权,可以单独申请国有建设用地使用权登记。可见,法律法规并不排斥单独办理国有建设用地使用权的情况。

六、可否凭人民法院行政判决书办理转移登记?

问题:周某(李某之母)将其自建的房屋转让给儿子李某。后来,周某向县人民法院提起行政诉讼,因周某没有在登记文件上签字,因而要求撤销李某的房屋所有权证。人民法院已作出判决:撤销这一登记行为。现在周某要求凭该判决书将房屋所有权转移登记为其所有。但是,查阅了原登记档案,在周某转让给儿子李某时,周某并未办理过初始登记。

解答:登记行为被人民法院撤销以后,登记机构毋须再做出撤销登记的决定,也不能应周某的要求办理房屋所有权转移登记。理由如下:第一、某一行政行为通过司法程序被撤销以后,这一行为就不再成立,所以登记机构毋须也不能再作出撤销登记的决定。登记机构应当依据法院的这一判决将李某的登记事项从登记簿中删除,李某的房屋权属证书如无法收回,登记机构可公告作废。第二、按《房屋登记办法》的规定,周某应持相关的证据申请初始登记。倘若周某的登记文件不全、不符合初始登记的条件,仍然不能申请初始登记。

2016年8月4日,时任副市长、现市人大副主任镇方松一行专题调研不动产统一登记工作。

成立一年来,市不动产登记中心受理登记业务35944件,办结35215件,办结率达98%。日均接待咨询和查询200余人次。