

# 佛山市高明区不动产登记中心相关问题探讨

谢结平

佛山市高明区不动产登记中心

DOI:10.12238/gmsm.v4i2.1051

**[摘要]** 我国的不动产登记信息管理基础平台已实现全国联网,从此我国的不动产体系将进入到全面运行阶段。为全民落实国家相关政策,不动产管理部门应该注意压缩不动产转移登记时的手续流程,确保实现登记资料移交到位、人员转划到位等问题得到有效解决。本文以佛山市不动产登记中心为例,介绍了这两年不动产登记的相关工作,问题。

**[关键词]** 不动产; 登记; 问题

**中图分类号:** P2 **文献标识码:** A

## 前言

2019年以来,我中心以党的十九大和新时代中国特色社会主义思想为引领,紧紧围绕贯彻落实国家领导人对广东提出的“四个走在全国前列”重要要求,根据市局的部署,在不动产登记“双提升”工作的基础上,积极稳妥推进各项工作,再提升我区不动产登记能力和服务水平。

### 1 2020年上半年工作情况

1.1 认真做好常规工作,确保按时保质完成任务。2020年截止至6月23日,中心共计办理不动产权证书9893本,其中首次登记299宗、转移登记5921宗、变更登记719宗,其他登记2954宗;发出不动产登记证明16234份,其中首次登记4038宗、变更登记65宗、其他登记2512宗;商品房合同备案6800宗。

1.2 加强信访工作,协调解决登记民生问题。我中心将信访工作规范化,加大了不动产登记政策的宣传和解答工作,妥善协调解决办事群众上门咨询的登记问题,积极答复佛山市政府12345热线受理单和群众来电问题。

1.3 推进不动产登记能力和作风建设“再提升”各项工作。

1.3.1 专人收取收件资料。为解决各镇(街道)因人员不足,不能及时将收件资料送达区级审批问题,我中心安排一名工作人员到各镇(街道)收取相关资料,

每工作日的上午、下午各收取一次。

1.3.2 压缩业务办结时限。我中心严格落实“放管服”改革和进一步优化营商环境“大幅精简审批、压缩办理时间”的要求,2020年5月底起对业务办理需求量大,具有普惠性的登记事项(约占全部业务受理量的80%)压缩到抵押登记1个工作日、一般登记3个工作日内办结。

1.3.3 加强网厅业务办理服务。我中心深入推进不动产登记“互联网+金融”服务,推行不动产登记预告预抵、抵押权首次登记等业务网上办理,再造“自主申请、网上录入、线上受理、窗口审核、流转审批”流程,办事人可随时在互联网提交申请,突破了以往业务申请的时间限制,办理业务也无需现场轮候,最大限度缩短办理时限,打破了“信息孤岛”,初步实现部门协作和信息互联互通,实现让信息多跑路、群众少跑腿。同时中心完善了不动产登记证明电子证照的上网查看和打印功能,网上申办用户可直接登录网上申办系统查看电子证照并且保存打印,申请人业务办结后,相关登记结果物可选择“自助打”或者“邮政寄”的方式获得,实现抵押登记“零跑腿”,切实方便了企业和群众办事创业。

1.3.4 增设高科技设备,推广自助服务。我中心2月份已在区行政服务中心综合办事大厅增设了不动产自助取证终端系统、不动产登记证明自助打证终端系

统等高科技应用设备,方便群众自行查询、打证、领证,提高办事效率。

1.3.5 优化不动产登记流程。我中心结合高明区不动产登记方面的实际情况,对登记流程不合理的环节调整完善,确定了适合高明区实际情况的不动产登记流程优化图,优化从开始办理到领取证书的全流程,着力解决办理环节多、流程不清晰、反复提交材料等问题。

1.3.6 简化申请材料。优化整合不动产登记注销业务,推行同一笔抵押多个他项注销业务一并办理,抵押注销材料一窗受理、一套通行,精简材料不重复,降低市民和企业办事成本。

1.3.7 分阶段推进“310”时限压缩工作。我中心按照不动产登记能力和作风建设“双提升”压缩办理时限计划表,区行政服务中心不动产登记窗口受理的国有土地范围内共用宗不动产登记业务分两个阶段完成“310”时限压缩目标任务:7月份月底前完成不动产抵押首次登记、转移登记等29项不动产登记事项办理时限压缩,其他事项9月底完成时限压缩。其他所有独立宗业务、农村宅基地业务暂未实现“310”办理时限压缩。

## 2 存在问题

2.1 随着不动产登记事项“310”时限办结的实施和“房地一体”农村不动产登记工作的开展,不动产业务量剧增,登记中心将会增加补充相关的工作人员,

届时办公场所将配备不足。

2.2镇街移交案卷时效性有待提升。我区除了不动产他项注销登记、商品房抵押登记、预告预抵、预抵转现抵登记这四项事项的审批权限已委托下放到各镇(街)外,其它不动产登记审批权限都没有下放到各镇(街),各镇(街)必须送案卷到区不动产登记中心进行统一审批。由于路途遥远,加上各镇(街)人员不足,送案卷效率不高,耗时比较长,严重影响了区不动产登记中心工作人员的审批办理时限。

2.3我国的不动产登记类型较多,它是经济发展和人民进行房屋更换买卖所形成的。其中待抵押的转移登记成为不动产机构在进行房屋登记工作时,遇到的较多的转移登记情形,在此类房产中,夫妻双方会将一方的婚前房产约定为双方共有房产,造成面对离婚时要办理房产分割处理。受目前我国社会发展的影响,房屋价格越来越高,许多新婚夫妻都会选择房屋分期付款,在婚后未还清房款的情况下,如果遇到离婚问题,会导致房屋的抵押权发生变化。所以不动产登记机构在处理这类问题时,会要求当事人先将房屋抵押登记申请注销,然后再进行不动产的转移登记,之后还需设立新的房屋抵押权。但是这种方式存在很大的法律风险,许多抵押权人不愿意,去将房屋进行抵押权的注销登记,所以当事人需要还清银行房屋尾款,才能对此房屋进行不动产登记转移,因为离婚双方未及时处理房屋纠纷问题较易引发矛盾纠纷。

### 3 解决途径

3.1房屋的首次不动产登记。根据《不动产登记暂行条例》的相关规定和实施细节规范,在办理初次登记时,房屋买受人应该上交的资料包含:登记申请人的身份证明材料(身份证、营业执照或其他身份证明等);不动产登记申请书;房屋的竣工验收备案证明资料;建设房屋的房产测绘报告;不动产的所属证书等;物业缴费凭证;派出所开证的分层分户定位表等。在房屋买受人进行

过房屋的初次登记时,申请人提前将所需资料进行收集整理,在进行登记时才能快速地将登记手续流程走完,加快办理效率。

3.2将宣示登记与处分登记合二为一。因办理转移登记的前提条件是不动产首次登记,所以必须由宣示登记之后才能进行处分登记,但在现实的转移登记情况中,存在被执行人不配合登记的现象。依据“协助执行通知书”规定,当房屋的材料具备齐全时,不动产登记机构可以对不加以配合的被执行人的存在诉争的房屋进行强制性执行,将其当“具备首次登记条件”的房屋看待,直接登记在申请执行人的名下,该次登记同样可视为对被申请执行人的处分登记,完成宣示登记与处分登记的合二为一,进行一并登记,发放不动产登记证书。

3.3提高不动产机构工作效率。我国的不动产登记的信息管理基础平台于2018年8月份实现全国联网,标志着我国的不动产体系将进入到全面运行阶段,所以如何合理利用这一网络信息平台加大对不动产行业的推动,使其更为有效地为人民服务成为全国各地政府和不动产机构需要联合解决的首要问题。

3.3.1精简登记手续,压缩办理时限。为节省房屋买受人办理房屋不动产转移登记的时间,不动产登记机构应该在符合政府相关房屋交易条例的基础上,对不动产转移登记的申请流程和房屋受理条件等进行简化,排除繁琐且不必要的办理环节,将登记手续办理流程做到最优,手续最减,时限最短,方便申请递交不动产资料,做到清晰明了,一步到位将资料备齐,同时也是节省不动产机构相关工作人员的工作时间,提高其办理效率,为机构的房屋登记转移成交量做出贡献。对业务窗口进行整合,可将递交人的办理流程分为预审、综合、收费等,其中收费窗口需要对登记转移所需的收费进行一次性收取;综合窗口对税收及不动产转移登记材料进行一窗受理;预审窗口继续进行材料初审和业务咨询工作。这样可以解决人民群众和企

业在办理业务时,来往于大厅之间反复递交资料和不清楚业务办理窗口的问题。也可以采用自助式业务办理,提高办理效率,节省办理时间。

3.3.2基于全国联网,实现一网通办。我国的不动产登记信息管理平台的全国联网在当下网络时代下,极大方便了不动产办理程序,不动产机构可以建立完善的联审联办方案,对不动产的纸质资料进行扫描形成电子档案,方便资料调取查阅,实现网上办理,相比纸质资料而言,不必重复递交,省掉诸多反复程序。同时全国联网可以实现不动产信息的共享互认,防止出现国家法律规定的个人名下房产超过限定套数的现象发生。同时可以对不动产资源进行数据整合,及时反映出办理实情,方便政府和机构把握房地产市场实况。

3.3.3多元化服务,实现一站完结。在全国各行业都奉行人性化服务需求时,不动产机构也应该追随脚步,完善其配套设施,推行延伸业务,如可以将房屋水、电、气过户问题设置在一个业务窗口,这样人们在办理不动产转移登记时也可以同步办理水电气的转户。

### 4 结语

我国不动产登记是政府改革的重点,是维护群众利益的一项重要举措,但是因为我国对此方面行政经验不足,地方登记人员素质不一,导致很多地方不合理,增加了登记的难度,也使得群众跑了很多冤枉路。这些问题可以通过培养登记人员的积极工作态度、提升其工作技能、改变其思想道德水准,来予以改善。更要在登记软硬件上给予支持,并在工作形成总结的习惯,使得工作得以循序渐进地开展起来。

### [参考文献]

- [1]姚彦虎.不动产统一登记的难点与政策建议[J].农业科技与信息,2017,(10):38.
- [2]张坤宁.不动产统一登记的难点与政策建议[J].经济师,2018,353(7):51-52+56.
- [3]马文革.不动产登记统一登记的难点与政策建议[J].建材与装饰,2019,(6):176-177.