优化不动产登记营商环境 提升便利化水平典型案例汇编

2024 年 11 月

目 录

案例 1 义乌市以数字化改革深化“不动产智治建设”	1
案例 2 上海市推进“一网通办”打造全链条网上办事服务体系	5
案例 3 杭州市全面打造不动产“智登”场景 不动产“智治”驶上快车道	8
案例 4 南宁市深入“互联网+不动产登记”改革打造“四办”新模式	12
案例 5 江门市推进不动产登记离岸远程智能辅助办理	15
案例 6 安徽六安市持续推进“税费同缴合一支付”	18
案例 7 枣庄市推进“一窗办结”“税费同缴”	22
案例 8 宁波市构建不动产登记办税协同新模式	26
案例 9 大连市创新推行不动产登记和税收征缴“一岗通办”	30
案例 10 济南市推行二手房“带押过户”助力经济社会发展	32
案例 11 成都市探索推出“套餐式”登记新模式全力助推存量房“带押过户”	35
案例 12 无锡江阴市加强部门协调联动存量房带抵押过户落地实施	38
案例 13 台州市全面推行二手房买卖预告登记	40
案例 14 广州市“全心登记”提质再增效	44
案例 15 临沂市打造不动产“慧登记”综合改革实践探索	49
案例 16 唐山市推行“不动产登记+X”助力营商环境优化升级	53
案例 17 嘉峪关市不动产登记服务出实招优化营商环境见实效	55
案例 18 北京市便民利企拓展不动产登记信息查询应用	60
案例 19 孝感市推进不动产登记信息及地籍图可视化查询	63
案例 20 盐城市实现“交海即发证”便民利企新模式	66
案例 21 郴州市推行“交房即交证”“四化”改革	68
案例 22 西安市推进“交房即交证”改革	72
案例 23 昆明市优化新建商品房办证流程实现“自己的房子自己办证”	75

案例 24 三明市优化举措惠林农创新机制促林改	77
案例 25 常州市实现涉农乡镇登记网点全覆盖服务群众“零距离”	81
案例 26 宿迁市以信息化建设为抓手有力促进确权登记相关联业务融合协同闭合	84
案例 27 威海市通过不动产单元代码“一码关联”有效服务新建项目全生命周期建设	88
案例 28 郑州“一码管地”实现土地全生命周期监管	89
案例 29 重庆市引入遗产管理人制度优化非公证继承登记	91
案例 30 武汉市加强不动产登记信用管理	96
案例 31 黄山市全方位锻造不动产登记铁军队伍	98

义乌市以数字化改革深化“不动产智治建设”

义乌市持续深化数字化改革，开发建设“不动产智治”应用场景，从不动产登记“最多跑一次”到“一次不用跑”，实现登记办事协同便捷、政府治理精准高效。

一、主要做法

（一）提升服务质效，实行全生命周期管理。一是全链智治，全业务闭环。采用“链式管理”思路，将“国有土地及商品住宅”产权从“出生”到“灭失”细分为土地产权首次取得、土地产权保有、房地产权预告取得等 9 个环节，并对产权链上涉及 19 个部门的 44 个事项提出业务融合、业务对接、数据交换等优化方案。二是多跨协同，打造智能平台。“不动产智治”应用场景以“浙里办”App 作为服务端总入口，面向企业、群众、房地产开发企业、中介机构等行业，提供智能查询、智能申报、智能服务；以“浙政钉”App 作为治理端总入口，面向政府部门等其他管理部门，提供智能辅助审核、智能监管、智能分析服务。

（二）数据互通共享，群众办事更便捷。一是夯实基础，数据“全清理”。对涉及不动产登记的数据进行全面梳理，全面理清税务、银行、市场监管、民政、法院、住建等 19 个相关部门数据 6000 万余条不动产数据家底。二是“一码协同”，办事“零跑腿”。以“不动产单元代码”为关联，构建不动产单元表，关联商品房合同签订、预售、贷款、核税、缴费、转移、抵押、水电气过户、户籍办理等所有事项，实现不动

产信息跨系统、跨部门共享服务。三是“一网智办”，服务“零距离”。应用场景支持多方当事人在不同地方提交在线申请，利用系统与共享数据的智能校验匹配功能，采取电脑智能和人工辅助审核相结合的方式，完成业务全地域、全天候响应，提供“24小时不打烊”服务。

（三）信息集成应用，提高治理精准度。一是“一链智管”，完善产权管理。针对各环节事项办理时限监管不到位、缺乏痕迹管理等问题，应用场景提供效能监管、异常提醒、任务跟踪等功能，打造全链条事项跟踪、全周期闭环管理、全要素分析的“一链智管”模式，形成“预警、研判、联动、处置、办结”的业务闭环管理。二是“一屏智判”，提供决策依据。以不动产登记信息为核心，融合土地供应、产权交易、人口、户籍等相关数据，通过业务分析、专题分析、区域分析等功能，对本地区的抵押融资风险情况进行综合判断，可为政府部门防范化解金融风险提供决策支持。三是“一指智查”，办事便捷高效。支持按照不动产单元代码、不动产权证号等条件查询，全面展示不动产的全生命周期信息，支持划定并查询特定区域的不动产权利人、房屋图件等信息，并具备相关信息一键导出功能。

（四）深化“放管服”，优化营商环境。一是提升化解金融风险水平。出台《关于开展不动产抵押物变更的抵押变更登记的通知》，在抵押状态下可办理不动产抵押物变更的抵押变更登记。从程序上对原抵押权注销登记、增加建筑物的不动产变更登记、抵押权重新设立的抵押首次登记进行组合

优化完善，不仅解决了企业的过桥融资压力，也保障了银行贷款安全。二是实现商品房“交房即交证”。优化商品房“交房即交证”的登记流程、申请材料、业务模式，打通各部门间信息壁垒，有效解决了新建商品房转移登记有偿代办、代办时间长的问题，为每户购房户节省代办费 600 元，总量每年达到 1500 万元。

二、取得成效

（一）办事便捷高效。采用电子签名（签章），电子证照，电子档案等方式，统一入口，实现全链事项“零跑腿、零材料、一站式”在线申报。目前，不动产登记机构与税务、银保监、法院、住建等 7 部门实现了“一件事”联办，与水务、电力、燃气、教育等 13 个部门实现与不动产登记业务信息同步推送、协同办理，实现跨部门、跨地域、跨系统业务办理“零跑腿”。目前，义乌市“不动产智治”平台公众访问量达 53.9 万次，业务协同量达 10.4 万件，数据共享量达 66.9 万次，智能辅助审核量达 2.2 万件，不动产登记从原来的 1-3 个工作日减少至平均 2 个小时，“全流程”网上办件率达到 90.1%，“零材料”申报率从 6.9% 提升到 95.6%；好评率达 96.6%。

（二）交易安全可靠。通过产权信息的链式关联，可查询该产权的限制信息、户籍占用、学籍占用、水电欠费等情况，有效避免因产权限制、学区、户籍等信息不对称造成的交易纠纷；通过语音双录、人脸识别等关键技术应用，实现申请人身份信息在线确认，真实意愿表达。

（三）数治精准赋能。以不动产登记信息为核心，融合土地供应、产权交易、人口、户籍等数据，通过业务分析、专题分析、区域分析等功能，构建市场动态、居住水平、抵押融资、应急支持、异常提醒等热点应用，为市场调控、金融安全、共同富裕等决策提供数据支撑。

上海市推进“一网通办” 打造全链条网上办事服务体系

上海市在市政务服务平台“一网通办”开设“不动产登记全网通”栏目，提供集不动产登记信息查询、办证进度查询、不动产预告登记、转移登记、抵押登记等事项为一体的全方位服务，涵盖个人、企业、服务机构等办事主体。自2018年起，上海不动产登记服务改革已经从“全网通1.0版”升级为2024年“全程网办”模式，以优化营商环境、便民利企服务为宗旨，通过流程再造、信息共享，办理环节和时限大幅压缩，切实便民利企。

一、主要做法

（一）依托一个平台，优化服务“全程网办”。依托系统集成和数据共享，接续推出首次登记、转移登记、变更登记、预告登记、抵押登记、查封解封登记等高频业务“全程网办”，持续提升不动产登记便利度。紧紧围绕不动产交易、缴税、登记“一网通办”，建成从拉产调、查限购、签合同到缴税登记、办理抵押、水电气同步过户的不动产登记全链条服务体系。

（二）实现材料免交，保证信息公开透明。企业市民只需登录一个网站，填写一次申请，身份证、户口本、结婚证、离婚证、出生医学证明等高频电子证照无需提交。落实材料免交和电子证照应用，推行交易、税务、登记“三表合一”信息综合采集。加强不动产登记信息公开和信息共享，通过

市政府“一网通办”平台、“随申办”APP、自助终端等途径，个人和企业用户可查询全市范围不动产登记信息，提供“坐落查房”“以图查房”“一站式尽职调查”查询服务，便捷获取不动产自然状况、权利状况、地籍图、企业登记与经营状况、欠税破产状况等信息。提供不动产登记相关政策和解读，发布收件要求、办理时限、收费标准等信息，提供官方统计的不动产登记案件数量与办理时间，性别分类的产权数据。申请人可实时查询案件办理环节进度和所用时间，可对各环节服务作出好差评。完善地籍测绘与登记等纠纷的投诉渠道。

（三）集成各项服务，推动跨部门高效协同。上海依托市政府“一网通办”平台，2021年在“一网通办”试点推出“房屋买卖一件事”，为二手房交易登记提供网上预审、预约服务、产证60分钟立等可取便民服务。2022年推出还清房贷“一件事”，登记部门联合银行等相关部门实现还清房贷“全程网办”，不动产抵押注销登记全程网办零跑动、系统智能辅助审批。与金融机构合作推出不动产抵押登记“不见面”办理服务，抵押类业务跨省通办、无需到不动产机构即可完成抵押融资，降低办事成本，提升办事体验。推出不动产抵押与水电气联办过户“一件事”。与法院联合实施不动产查封登记“网上办理”。

（四）推进“跨省通办”，打造长三角示范样板。按照自然资源部工作方案要求，会同苏浙皖三省推进“跨省通办”，完成协议签署，形成地市级办事指南，开通317个远

程虚拟终端，方便企业群众就近选择不动产登记中心办理业务，打造以“全程网办”为主，线下帮办为辅的长三角“跨省通办”示范样板。进一步优化网办服务，提升网办率。

二、取得成效

（一）压缩办理时限。自 2018 年起，上海不动产登记服务改革已经从“全网通 1.0 版”升级为 2022 年“房屋买卖一件事”模式再到 2024 年“全程网办”模式，以优化营商环境、便民利企服务为宗旨，通过流程再造、信息共享，办理环节和时限大幅压缩。以最常见的二手房转移登记为例，办理时限已经从改革前 41 天到改革后 2 个工作日。

（二）优化办事流程。依托部门协同与数据共享，实现不动产登记高频业务“全程网办”，申请人无需再到线下登记大厅，减少线下大厅拥堵，节约办事成本，方便企业群众办事，防范廉政风险，线下通过引导“帮办”方式，优化大厅布局，真正实现“让数据多跑路，让群众少跑腿”。

（三）推动一体化高质量发展。通过打造长三角“跨省通办”示范样板，大幅提升远程网办便利度，更好跨省经营主体和人民群众市场交易和抵押融资的需求，推动要素充分流动、资源高效配置、经济循环畅通，促进营商环境优化，支撑长三角区域更高质量一体化发展。

杭州市全面打造不动产“智登”场景

不动产“智治”驶上快车道

杭州市始终坚守登记安全底线，以营商环境创新试点城市为契机，代入企业和群众视角，推出更多智办场景，实施“交房云登记”，让“办证”像“网购”一样直观、实时、便捷、高效，在从严保障不动产安全的底线之上，全面优化政务服务体验，让新老杭州人在不动产智治场景中感受在杭州创业安居的幸福感和安全感，彰显数字城市的“杭州味”。

一、主要做法

（一）以“数字化”理念再造不动产全链。在不动产智办场景的建设中，坚持数字化重塑，推动银行、交易、税务等各环节进行数字化改造，共享可用于数字运算的结构化数据，实现智能辅助审核，取消纸质材料的上传下载和数据的人工录入，最大限度减少了自由裁量权，做到了“零资料、零跑动、零等候”。“交房云登记”打通数据“生产端”和“使用端”，共享交互不动产、税务、公积金、银行多方数据。群众通过“交房云登记”发起申请，通过身份证号，一键关联、调用登记所需的数据，相关数据交互核验比对通过后，即可登记领证。

（二）以互利共赢推动部门协同。以不动产智办场景为切口，推动部门协同联动、系统互联互通、数据归集共享，已实现税务、银行、法院、公证、住建等12家部门协同，同步提升了不动产登记服务效能、税务办税效率和银行风险

管控能力。“交房云登记”直接调用了“浙里办”“杭州城市大脑”可信身份认证、电子签章等功能，确保了申请人身份、意愿真实；在登记、办税时，密切联动了不动产登记系统与税务计税系统，实现了即时计税、缴税；而针对按揭购房抵押权转现登记，通过涉银的抵押登记“全程网办”系统，最大程度地打消了银行等抵押权人的顾虑。目前，涉银抵押登记“全程网办”已实现，31家银行452个网点均已实现全市域线上通办。

（三）以群众满意作为目标导向。在数字化改革中，始终倾听民意、依靠民智。“交房云办证”的开发过程中，让群众参与智办场景开发，连续2轮内测招募和1轮公测招募，共400多位市民参与、提出使用端改进意见上百条，2022年1月份正式版投放后，得到了群众的高度认可和积极使用，云端办证同期占比超过80%，预计全年可为群众节约代办等中介费用3000多万元。

（四）全渠道普惠适用。支持网页端、移动端、自助设备端、线下窗口等多渠道办理，适应各种年龄各类群体的要求。登记办结的同时，不动产权证电子证照即时生成，推送至申请人手机，可无缝衔接用于办理工商注册、融资贷款等。同时，自助受理、自助打证、自助查询机等智能终端也在加快布点，入驻办证大厅、社区街道、综合服务站、楼盘交付现场等，实现24小时“全天候”服务。

二、取得成效

（一）群众体验更佳。已推出7个数字化智办场景，登

记业务网办率超过 60%， “全程网办”办件总量已达 34 万件。以数据跑路取代群众跑腿， 以数据核验取代人工资料审核， 群众办事可以免跑登记窗口、免交申请资料、在线即可办理， 登簿后电子证照一键推送。以商品房为例， 由跑 4 次、中介环节耗时约 1 个月， 优化为申请人自行在 APP 上一键申请、扫脸确认， 数据一键归集、交互核验， 手机缴税、即时登记。

（二）工作效率更高。以数字赋能释放窗口压力， 提高登记服务效能。如涉银抵押登记退出后， 网办量增至 50 倍， 网办大厅仅需 9 人维持日常运作， 相当于线下窗口 200 至 300 人的业务量。2020 年新冠疫情一级防控、线下窗口暂停期间， 市区“全程网办”4570 余件。通过全程“数字化”办理， 仅中介费就能为群众节约支出 3000 多万， 节约纸张消耗至少 9 吨， 相当于 600 多棵 20 年的大树， 减少碳排放 3600 多公斤。

（三）部门协同更好。以“云登记”为切口， 杭州市以共建共赢的理念， 撬动了相关领域全方位、系统性的重塑。加入合作的银行， 迭代优化了信贷审批、风险控制的流程、系统和管理模式， 实现了降成本、增效益、优服务； 税务部门完善房地产交易纳税价格评估系统， 改进计税基数房地产价格确定机制， 提高了办税效率， 减轻了稽查压力； “零资料办理、电子化归档”， 实现档案即时可用， 减轻了财政和档案库容压力； 电子不动产权证书的推广应用， 有力支撑了积分落户、入学入托、水电气开户等民生急需的“零纸证办理”。

（四）风险隐患更小。坚守登记安全底线， 推动风险防控与改革创新“三同步”。请不请中介办， 业主自己说了算；

能不能办，先办还是后办，数据说了算；税款直接在线交付入库，无需中介代缴、体外循环；登记结果、缴税凭证即时生成，产权人可按需查询打印，最大限度保护各方权益。

（五）复制推广更快。蹄疾步稳推进全市不动产登记“一个平台、一个系统、一个标准、一套规则”，改革逐步向全市覆盖。完成全市域不动产登记数据合库工作，整合数据近14.86亿条，形成覆盖辖区10城区、3县（市）的一套标准数据库。

南宁市深入“互联网+不动产登记”改革 打造“四办”新模式

南宁市持续优化营商环境，大力推进“互联网+不动产登记”，打造“24小时不打烊”网上登记模式，突破时间、地域的限制，打造“线上办、一次办、省心办、跨域办”服务新模式。

一、主要做法

（一）科技赋能“线上办”。一是创新“24小时不打烊”登记模式。南宁市不动产登记机构依托部门间数据实时互通共享，推进“互联网+不动产登记”，推行线上为主，线下为辅的办理模式。二是推动不动产登记电子证照亮证服务。南宁市作为全国不动产登记电子证照试点城市，积极推进电子证照在全市范围内推广应用，运用信息化手段赋能智慧服务，实现登记信息指尖查询、亮证扫码应用。群众可在办理工程规划竣工验收、户籍办理、子女入学、银行抵押等事项实现电子证照扫码认证应用。

（二）整合环节“一次办”。一是建立不动产登记“1+N”体系。整合不动产登记（即“1”）与关联业务（即“N”）流程，申请人在办理不动产转移登记时，可同步申请办理水、电、网络、有线电视的开户、过户业务，做到“一网联办、零审核”；推出存量房合同签订、转移登记、缴税业务“三合一”服务，将存量房合同签订、缴税纳入不动产登记环节集成办理，从“跑N次”变为“跑1次”乃至全自助网上办

理“零次跑”。二是升级“不动产登记+金融”不见面服务体系。在原有“邕e登”平台办理抵押登记业务“全程网办”的基础上再次升级服务，打通不动产登记系统与金融机构系统，申请人无需前往不动产登记部门，在银行业务系统即可实现抵押登记，真正将“抵押登记延伸至银行”。

（三）节约成本“省心办”。一是压缩时限，全面开展“多测合一”改革。按照“一类事项一个部门统筹，一个阶段同类事项合并办理”的思路，开展工程建设项目全流程的“多测合一”改革，将原有各阶段的16项测绘业务整合成4项，简化流程，压缩时限。在“邕e登”平台开通相关业务线上办理功能，助推提高工程建设项目审批效率。二是流程优化，推行新建商品房“交房即交证”。为破解办证“痛点”，打造新建商品房“即核即办、交房即交证”服务新模式，结合建设项目“多测合一”“互联网+不动产登记”改革，主动给新建商品房办证工作“加压”，优化办理流程、精简申请材料、压缩办理时限，将登记时间节点提前，做到“交房即交证”。

（四）范围升级“跨域办”。突破地域，提升登记服务覆盖面。“24小时不打烊”网上登记办证模式，彻底突破时空限制，将可异地办理的登记业务类型、受众层面、地域范围升级扩容，实现不动产登记“全区通办”、“跨省通办”。目前，已有678家金融机构签订综合服务平台使用协议，其中，广西区内619家，广西区外59家，覆盖福建、深圳、重庆等多个城市。同时，面向广西区内14个城市以及海事

法院开通不动产网络司法查控服务，线上可自助办理不动产查解续封登记和查档服务。

二、取得成效

一是全面推进不动产登记“全区通办”“跨省通办”，全流程网上办理。“互联网+不动产登记”改革以来，南宁市96%的不动产登记业务可通过南宁市不动产登记综合服务平台PC端、手机APP和自助设备办理业务，彻底突破时间、空间限制，实现不动产登记“全区通办”“跨省通办”，全流程网上自助办理。二是构建不动产登记相关业务跨部门一体化服务机制。自该模式推行以来，已惠及10万群众，极大提高了群众的满意度和获得感。

江门市推进不动产登记离岸远程智能辅助办理

江门市为贯彻落实《粤港澳大湾区发展规划纲要》精神，推动大湾区融合发展，破解港澳居民新冠肺炎疫情期间出关办事不便的难题，创新“跨境办理”改革措施，联合市政数、住建及税务部门，深化运用“数字政府”建设成果，搭建江门、香港、澳门三地便利化办事桥梁，通过“数据线上走”，畅通“零距离”跨境登记服务渠道，推行不动产登记离岸远程智能辅助办理。

一、主要做法

（一）共建“互联网+政务服务”渠道，“不出关”实现跨境抵押登记。江门市不动产登记中心与中国银行和工商银行的相关金融机构签订“跨城（境）通办”合作框架协议，港澳居民可以通过合作共建的“互联网+政务服务”渠道，就近在本地区的相关签约银行，一站式向江门市不动产登记机构提出抵押登记或注销抵押登记申请。港澳银行收取申办材料后，通过银行内部专线发送至中银江门，中银江门通过“政银系统”在线向江门市不动产登记机构申办抵押登记业务。江门市不动产登记机构实时线上进行受理、审核及登簿。登记完成后以快递方式向收件的相关银行发放不动产权证。

（二）窗口前移，转移登记业务实现境外电子延伸。一是就地办理，减少港澳居民往返内地办证的时间和费用。在香港五邑总会、澳门同乡会设立“江门—港澳跨境通办政务服务专区”，依托智能终端设备，突破传统行政区域限制，将“不

动产综合受理窗口”搬到港澳地区，打造微型“不动产登记业务办事大厅”，让港澳居民在港澳本地就近办理不动产转移登记业务，切实为港澳居民和企业提供便利。二是远程辅导，实时提供交互式个性化服务。港澳居民使用智能终端设备即可实时远程对接江门市不动产登记综合受理窗口，通过语音视频与窗口人员“面对面”交流咨询、办理不动产税证业务，享受零距离的一对一、个性化辅导服务。三是操作便捷，最大限度精简办理流程。在窗口人员实时视频辅导下，购房人通过智能终端设备点选办理业务、上传身份证明、商品房买卖合同编号和家庭成员信息，即可完成申报纳税和办理不动产权证书，全程无需提供合同、查房查册等相关证明，电子税票即时出具，并可继续选择申报电子证照，或者证照邮寄到家，实现不动产缴税、登记办证零出关、免跑腿。

二、取得成效

（一）实现跨境不动产登记零出关、免跑腿。实施不动产登记离岸远程智能办理，有效打破不动产登记事项只能在属地办理和取件的局限性，港澳居民和企业可“不出境”就近办理登记业务，大大节省时间成本和办事费用，有力提升跨境登记便利度。

（二）实现登记资料零收取。实施不动产登记离岸远程智能办理前，港澳居民办理不动产登记业务，最多须向税务、自然资源、住建等部门提交 3 套 31 份材料。实施改革后，通过数据共享，缩减精简资料为“一套 2 份”，一些业务类型实现“零收取”。

(三)助力优化粤港澳大湾区营商环境。通过“非接触式”跨境缴税办证服务，既为江门—港澳三地企业和居民提供便捷、高效、智能的办事渠道，又更好地助力地方政府融入粤港澳大湾区发展新格局，有效优化江门市乃至大湾区营商环境。

安徽六安市持续推进“税费同缴合一支付”

安徽六安市坚持以人民为中心,聚焦企业和群众“难点、堵点、痛点”问题,以不动产登记信息平台为支撑,构建数据共享、业务协同的不动产“智慧登记”服务新模型,创新推广“税费同缴、合一支付”,不动产登记服务再提升。

一、主要做法

(一)构建一体化平台,打通“合一支付”渠道。依托电子政务外网和自然资源业务专网等平台,通过登记信息平台与政府数据共享交换平台或部门业务系统的对接,共享12个部门信息,实现在线比对、校验登记所涉信息,建立统一的不动产“网上(掌上)登记中心”,构建“外网申请、在线审核”模式,提供网上预约申请、网上进度查询、网上登记受理和网上开具电子票据等服务;利用大数据、人脸识别、在线支付等技术,提供银行卡、微信、支付宝等多种支付渠道,实现不动产登记“合一支付,一码缴清”,登记纳税办结时间由原先60分钟以上压缩至20分钟以内。

(二)强化部门间协作,一个环节协同办理。与住建、税务、银保监等部门建立联动机制,以“办好一件事”为标准,推行不动产登记、交易、办税一体化服务,优化窗口设置,撤销税务窗口和不动产收费窗口,相关业务并入“一窗”申请受理环节。采取不动产转移登记计税价格由系统即时确定,做到一房一价或实行承诺制,依据转让合同价先行申报,同时税务部门启动风险管理,将不动产计税价格确定、税费申

报缴纳、不动产登记三个环节合并为一个环节，大大提高存量房尤其非住宅计税价格效率。

（三）扫码支付“税费同缴”，自动清分即时入库。为进一步消除不动产登记交易缴税过程中缴纳土地收出让金的屏障，全面提高不动产登记效率，六安市通过智慧信息化平台建设，打通了公安、民政、市场监管、税务、房产交易等多部门多系统数据壁垒，成功将土地出让金缴纳环节纳入不动产登记纳税一体化流程，进一步提高了“交易、纳税、登记一窗受理”功能多样性。平台一端连接“安徽省不动产交易税收管理系统”，推送不动产交易、登记以及土地出让金计价信息并获取纳税三要素；一端连接“安徽省统一公共支付平台”，推送不动产登记信息并获取不动产登记费缴款码；最终将纳税信息以及登记费信息推送至银联支付平台并获得支付二维码；实现不动产登记费、契税和印花税等房产交易税款，与土地收益金（出让金）实现“税费同缴、合一支付”。为满足用户的多样化需求，平台提供了权利人缴纳全部费用、义务人缴纳全部费用、权利人与义务人各自缴纳费用等多种支付方式；平台根据用户选择的支付方式自动组合应缴费用。用户微信、支付宝扫码后，通过“云闪付”APP或银联在线支付网页端缴纳费用，缴纳资金经中国银联接口划分，按照缴纳的税费类型，直接进入国库和非税账户，不经停第三方（银行）账户。

（四）强化事中事后监管，提升办事质量和效率。采取“一对一、面对面”模式，不动产登记综窗中的税务人员负责

税款审核，一名登记人员匹配一名税务人员，及时沟通减少矛盾，提高效率，减少企业和群众等待时间。对于有欠税的企业，不再将清税作为不动产转移时向企业征缴税款的前置条件，企业可直接缴纳契税等；制定事中事后监管办法，督促纳税义务人如实申报纳税并主动配合主管税务机关开展后续管理，通过事中事后监管保障税款应收尽收，让登记既有“速度”也有“温度”。

二、取得成效

（一）以“税费同缴、合一支付”为引领，不断创新服务举措。应用电子材料、电子签名、电子印章、电子合同、电子证书证明全程电子化流转，打通线上税费支付的“中梗阻”，实现业务办理全程“不见面”；开拓了“掌上办、自助办”体验区，通过“导办+帮办”的服务模式，全程实现“零材料”“云签字”“云支付”，真正实现全业务类型掌上自助办理全新服务渠道。

（二）进一步压缩了工作时限，提升企业群众的满意度。以为企业和群众“办好一件事”为出发点和着力点，以办事材料越来越少、办事时间越来越短、办事成本越来越低为目标，努力提升登记质效，2021年拓展到全业务类型一日办结，实现“五个一”的六安模式，即：一个平台，部署互联网+不动产登记一体化平台，将登记、交易、缴税多项业务合成一项业务，构建线上线下“一窗受理云平台”；一套材料，通过办事人的身份证件可以直接获取到相关单位的电子资料、电子照，统一上传，多部门共享；一个环节，不动产登记交易缴

税全流程、全环节“并行办、集成办”；一码缴清，一窗平台生成税费二维码，网上支付，手机支付；一次不跑，实现全业务类型“一网通办”全流程“云”帮办，指引辅导即时办结，证书邮寄到家。

（三）节约办事成本，树立绿色登记新理念。“税费同缴、合一支付”的应用既起到了便民利企优化营商环境的功效又得到了节约办事成本的目的。自 2021 年“一窗云平台”上线以来，为 3.6 万多用户提供了该项服务，其中“跨省通办”500 多户；线上零材料提交 5.1 万余户，助力流动服务车入企办证 5000 余宗，助力商品房“交房即发证”1.8 万余户，为积极推行“无纸化、零见面”绿色登记模式打下了坚实的基础。

枣庄市推进“一窗办结”“税费同缴”

枣庄市自然资源和规划局始终坚持以人民为中心的发展思想，以最大限度方便企业群众办事为目标，勇于创新，攻坚克难，运用新技术新手段，优流程、减环节、减材料、减时间、降成本，实现不动产登记“一窗办结”“税费同缴”“立等领证”。

一、主要做法

(一) 深化流程再造，实现“一窗办结”。一是强化顶层设计。印发《关于深化不动产登记与税务“一窗受理”改革试点推动“一窗办理”的通知》，打破系统各自运行模式，将独立运行的不动产登记系统、税务联办平台、税务征缴系统、非税征收系统进行对接，推动多系统互联互通。二是全面调整不动产登记办理流程，深化窗口集成、人员集成、信息集成，优化窗口设置，将不动产登记大厅对外服务窗口“综合受理”统一调整为“综合办理”，将原来的不动产受理、核税缴税、交费(登记费)、领证四个窗口整合为现在的“综合办理”窗口。“综合办理”窗口由不动产登记人员进驻，税务人员从前台窗口转入后台网上核税。综合办理窗口负责收取登记申请材料 and 核税材料，对申请人和申请材料进行核对、查验，录入不动产登记系统，并将核税信息推送至税务联办系统，税务人员网上核税后，将应缴税信息推送“综合办理”窗口，“综合办理”窗口通过税务缴税移动“微终端”收取税款和登记费。根据不动产登记后台审核登簿结果，综合办理窗口当场缮证发

证。

(二) 推动系统集成, 实现“税费同缴”。一是统一登记信息平台。整合市县登记数据库及平台, 建设全市统一的数据库及平台, 实现统一运营维护、统一登记标准、统一共享对接。二是数据实时交互。充分利用“一窗办结”系统集成优势, 进一步深化不动产登记与税务联办改革, 扩展系统联动, 将不动产登记系统、税务系统、银联系统等对接协同, 推动缴税数据、不动产登记交费数据实时交互。三是优化升级缴税“微终端”。“微终端”内置公安电子身份识别器, 依托金税系统和电子税务局数据接口, 通过“微终端”获取税收缴纳信息和登记费交款信息。四是前台一次交款。系统连通后, 企业和群众不再按照原业务办理进程分别缴纳税和费, 申请人只需通过一次刷卡(扫码、云闪付等支付方式), 即可完成“税费同缴”。五是后台自动清分。银联利用税务 TIPS 系统和银行财政非税系统通道, 分别进行对账, 资金清算, 合规、及时、足额、准确将资金分别清分到国库和财政非税专户。缴清税费后, 不动产登记系统会自动将非税电子票据以短信方式发送给申请人, 电子完税凭证通过登录市电子税务局官网领取, 也可在不动产登记窗口打印纸质票据。

(三) 推行一网通办, 实现“不见面”办理。一是“网上办”。枣庄市不动产登记系统接入山东省不动产登记“一网通办”便民服务平台, 企业、群众可登录枣庄不动产登记网上大厅办理查询、登记等业务。二是“掌上办”。推进电子签名、人脸识别等技术不动产登记中的应用, 群众通过手机端登录爱

山东 APP、爱枣庄 APP 或者“枣 e 登”，办理查询、登记等相关业务，真正实现“零跑腿”“不见面”办理。三是“就近办”。深入推进互联网+不动产登记，将不动产登记“网上一窗”延伸到乡镇（街道、社区）、房地产开发企业、房屋中介等单位，最大限度延伸服务触角。四是“协同办”。在大力推行“线上不见面”“线下一窗办结”的同时，主动协调有关部门开展登记关联业务协同办，不动产继承公证与不动产登记协同一次办，企业群众办理不动产继承公证的，同步提交不动产登记申请材料，由公证机构向不动产登记机构代为提交登记申请；登记+查（解）封协同办，在法院直接办理查（解）封登记；贷款+抵押登记协同办，将不动产登记“网上一窗”延伸到 94 个银行网点，在银行网点直接办理抵押登记。不动产登记+水电气热过户线上线下 5 件事协同一次办等。通过信息共享，实现了“让数据多跑路，让群众少跑腿”。

二、取得成效

（一）办理业务更便利。“一窗办结”由原来的 4 个环节压减到现在的 1 个环节，真正做到“五个一”，即“只进一扇门”“只跑一个窗”“只提一次材料”“只有一个环节”“只与一名不动产登记工作人员互动”。改革前要跑多个窗口，现在只需跑一个窗口，实现了“跑多窗”向“跑一窗”的转变。

（二）缴纳税费更便捷。“税费同缴”压减了交款环节，由原来的两个交款环节压减到现在的一个环节。“税费同缴”模式实施后，企业和群众只需到一个窗口、交一套材料、扫一次码（或刷一次卡），“前台一次缴款，后台自动清分入账。

“税费同缴”实施后，办事时间在原来的 30 分钟左右的基础上压减 3-4 分钟，进一步减少了等待时间。

(三)群众获得感普遍增强。线下随到随办，“一窗办结”，同时也可选择“就近办”“协同办”。“网上办”“掌上办”成为常态；“预约办”“错时办”“上门办”“帮办代办”“异地代收”“午间不休息，全年不打烊”等特色服务，线上线下深度融合、无缝衔接，最大限度满足群众不动产登记需要。

宁波市构建不动产登记办税协同新模式

浙江省宁波市不动产登记以数字化改革为契机，全方位、系统性、一体化推进不动产登记和办税便利化改革，会同税务部门，强化业务协同、优化应用场景、提升办事效率，共联合发文 8 份、协同调研 4 次、开展全市培训 2 次、系统迭代升级 4 次，构建了不动产登记办税协同新模式。

一、主要做法

（一）全面构建登记办税“一窗联办”新模式。制定不动产登记和办税业务规则和操作规范，全市部署推广不动产登记办税完全功能集成的“一窗平台”，实现进驻行政服务中心的办理点 100% 设立登记税务综合受理窗口，构建联办大厅，创新登记办税“一窗受理、一人服务、一个平台、一次办结”的服务模式。同时，推出线上“一窗云平台”，实现一次申请、线上自动核税，并在此基础上，通过共享公证文书、精简采集字段、简化计税流程，实现“不动产+税务+公证”新的办事模式。今年登记税务两部门进一步优化系统功能，优化业务流程，在浙里办 APP 不动产智治平台部署了“交房即发证”模块，构建不动产登记缴税一件事“全线上”“自主办”“掌上办”。

（二）不断提升登记办税“一体化”工作效能。进一步细化办事指南，开设营商环境优化专栏，做到办理机构、流程等事项一键查、一图知。不断扩大企业专窗办理范围，强化属地责任，建立登记办税协同机制，杜绝企业“跑两次”“来回

跑”等现象。双轨并行，不断优化登记办税服务效率。一方面，优化税费征收环节，提升当场核价、核税、征收的效率；另一方面，优化不动产登记申请环节，提高地籍调查等办理效率。建立企业定期回访机制，不断提升服务质量。

（三）推出家庭套数自动认定工作程序。共同研究制订家庭住房套数系统认定方案，按照“自行申报、数据校验、异议核查、事后监管”的原则，以数据共享为基础，通过建立数据校验处理模型，实现了住房套数实时自动认定功能。

（四）实现登记税务数据双向核验及闭环管理。在“一窗云平台”的受理环节增加完税信息“双向核验”，在核验方式上采用“自动智判”和“人工判断”双措并举。对税务与登记联办业务或已建立不动产单元号与完税证明间关联关系的业务，采取自动智判；对非联办业务或自动智判失败的业务，采用人工判断，即采集申请人提供的纸质或电子完税凭证上的“完税证明编号”和“票据类型”，通过接口调用税务部门的完税信息标志和完税凭证，并核对与申请人提供的资料是否一致。核实无误的，采用影像资料作为收件资料，并继续完成受理流程；对缺少完税信息或完税内容不一致的，暂停登记受理。不动产登记申请事项登簿后，登记部门及时将登簿信息共享给税务部门，从而实现税务部门税费征缴从受理、缴税、不动产登簿全流程闭环管理。对未构成闭环的信息，税务系统自动将数据推送至“风险监控”模块，由税务专员进行人工核实处理。

（五）创新性开展涉税信息权证赋码和单元代码关联。

以两部门业务信息闭环管理为基础，将权利人完税信息以二维码形式打印在不动产权证，实现了完税信息新的存储和查询方式，也为完税信息的社会化应用创造了条件。同时，通过在税务新增业务中增加不动产单元号采集信息，用不动产单元代码关联起不动产交易、税款征收、确权登记等各项业务，实现“一码关联”，确保业务环节前后衔接一致、真实准确，便利共享查询追溯。同步尝试开展存量办税信息的不动产单元代码植入，增加存量信息的“一码关联”比率。

二、取得成效

（一）实现了登记办税业务的深度融合。实现了登记税务窗口人员“一人一窗一平台”，创新了“一窗受理、集成服务、一次办结”的服务模式，深化了两部门信息共享和业务集成，推动了不动产登记和办税“一件事”跨部门业务协同数字化改革。

（二）有效防范了登记办税风险。通过数据共享和闭环管理，将住房证明查询与不动产登记办税归并为“一件事”，以系统模型自动校验，业务留痕等模式，全面取消人工查询模式，有效杜绝“未税先证”或“假税票办理真权证”等重大业务隐患，防范了登记办税业务风险漏洞。

（三）提高了不动产登记税务办理效率。之前群众办理涉税不动产登记，需跑不动产和税务多窗口，提交多份资料，耗时近半天，现在只需到一个窗口办理，60分钟内即可办结，办理时间平均缩短2小时以上，提升群众满意度。

（四）优化了企业不动产登记营商环境。取消了企业涉

税联系单，进一步压实欠税清缴不得作为不动产登记前置的责任，优化核价、计税等办税环节，实现企业办税和登记“一件事”服务。

大连市创新推行不动产登记和税收征缴“一岗通办”

大连市在实施不动产登记和税收征缴“一窗受理”基础上，聚焦二手房登记涉及部门多、业务量大、办理时间长等重点难点问题，积极对标先进，实行不动产登记和税收征缴“一岗通办”，真正实现“一人”“一套系统”“一个环节”。

一、主要做法

（一）“一人”深化人员集成。联合市税务部门，攻克技术难题，集成对接 20 余个数据接口，克服解决了体制、程序、内部规定等方面困难，将原不动产登记系统、税务“金三”系统、税务评估系统、完税证明系统和银联缴费系统集成为一套系统，顺利完成“一窗受理、并行办理”向“一岗通办”升级，提供无差别化服务，深化人员集成，提升办理效率。申请人只需到一个窗口、对接一个岗位即可办完所有业务。

（二）“一套系统”深化信息集成。通过技术创新，实现不动产登记系统与征税系统所有内容集成，同时还集成了公安、民政、住建等部门信息，打破了“信息孤岛”。税务和登记人员在一套系统中录入提取各种信息和数据，系统对家庭成员情况、持有房屋信息等数据自动判定，确认家庭房屋套数，自动按照税率核算推出结果，市民缴税后即可领证。

（三）“一个环节”深化流程集成。通过系统建设，不动产登记和税收征缴集成为一个闭环环节，窗口能够快速高

效完成审核登簿，有效减少办事群众现场等待时间，推进登记和税收业务办理提质增效。

（四）深化“互联网+”服务。人脸识别验证与身份证读取双重保险验证身份真伪，防止错办误办。数字影像采集申报资料，为档案电子化管理奠定基础。支持银联、微信、支付宝多元化缴税方式，生成统一的付款码，无需市民到窗口缴费。采用电子签名板，实现无纸化申报，简化流程，多张表单一次浏览、一次签字确认、系统自动存储。

二、取得成效

“一岗通办”实施后，一套系统流畅运作，登记和税务人员实现无差别服务，窗口利用率提高40%。市民从受理申请资料、等待审核、缴纳契税、支付登记费、签字确认到最后领取不动产权证书，由原先的6个环节实现减少为1个环节内办理财产登记，全程只到一个窗口、对接一个岗位即可办完，办理时间进一步大幅压减，企业和市民办理不动产登记便利度大大提高。

济南市推行二手房“带押过户”助力经济社会发展

济南市围绕破解“带押”二手房买卖时间长、流程复杂、风险大、成本高等堵点难点痛点问题，在全面实施“云登记”“云柜台”服务基础上，创新推出以“省成本、减时间、降风险、活经济”为主要特点的二手房“带押过户”登记新模式，实现无需提前还贷，即可进行不动产转移登记、抵押登记同步办理，有效缓解资金压力、提高交易效率、降低业务风险，探索出了一条政府贴心、业主省心、银行放心的二手房过户新路径。

一、主要做法

（一）精准设计制度流程，把交易成本“省”下来。一是政策支持，推行“双预告登记”。创新实行二手房转移及抵押“双预告及预转本登记”模式，引导金融机构调整贷款放款流程，将必须正式过户、抵押登记后才可放款的流程调整为预告登记放款，以预告登记保障银行业务安全，为实现“买方用新贷还卖方旧贷”提供政策保障。二是再造流程，减少直接交易成本。针对待过户房产处于“在押”状态的堵点，重塑交易流程，把卖方解除抵押的环节由传统交易的第一步调整为最后一步，卖方无需预先自筹大额过桥资金还款，降低交易成本；买方无需先行垫付房款给卖方还款，避免房产无法过户带来的“钱房两空”风险。三是以点带面，引导银行积极参与。以建设银行、工商银行、北京银行为试点，签订框架协议，引导银行积极改变传统模式，买方银行依据预告登记提前放

款，卖方银行允许抵押房产进行转移登记。在成功试点的基础上，积极协调其他金融机构广泛参与，目前工行、农行、建行、交行等国有银行及北京银行等股份制银行正在同步调整内部业务流程，积极参与济南二手房“带押过户”业务。

（二）完善优化服务平台，把时间成本“减”下来。一是搭建金融机构网上抵押平台。通过征信专线与 58 家驻济金融机构（含金融资产公司）联网并签订协议，延伸抵押登记端口，实现全程“云端”办理，抵押登记半个工作日办结，抵押注销登记网上“即传即办”。二是发挥中介机构前哨作用。将不动产登记“云柜台”融入中介机构第三方交易平台，交易双方完成签约、交易后，借助区块链、人脸识别、电子签名等技术，在中介机构端发起线上申请，登记机构远程审核，实现二手房登记线上办理，由原来至少需要到登记机构跑两次，变为一次不用跑。三是搭建买卖双方直接申请登记平台。依托实名认证、人脸识别和电子签名技术，买卖双方办理转移登记可直接在“山东政务服务网”或“爱山东泉城办”APP 完成登记、纳税申请，形成电子化申报材料，税务和登记部门网上完成审核，申请人线上缴纳税费，即可领取电子证照或邮寄证书，实现全程网办“零跑腿”。

（三）强化资金安全，把交易风险“降”下来。全程保障，杜绝“黑中介”。充分发挥委托、代办、合同审查等法律效力，为二手房交易提供全链条安全保障。有效杜绝过去因委托中介代办出现的中介钻空子赚取差价甚至骗取房产等问题。

（四）政企联手交互赋能，让经济“活”起来。一是有效

规范从业主体行为。通过推动业主与银行直接对接交流，避免中介机构不规范的合同条款及高额居间费用，实现不动产解押、过户、抵押全流程公开透明和线上办理，杜绝虚假申报和非法挪用购房资金。二是有力提振经济活力。“带押过户”模式一经推出即引发社会强烈反响，当日接听咨询电话 1000 余个，2 天内各媒体共刊发信息 6867 条。海尔绿城全运村一幢 3600 万的二手房，因为房子存在抵押，无法找到能够居间还贷的业主和金融机构，致使一年多时间未能成交，通过“带押过户”新模式，仅用时 3 天即顺利融资还贷并完成过户。

二、取得成效

（一）覆盖面广、流程更完善、改革更彻底。一是参与银行数量多、联动强，实行征信专线互联模式，目前已有建行、工行、北京银行等 17 家银行，同行、跨行业务均能顺利完成；二是涉及贷款类型多，涵盖公积金贷款、跨行贷款、同行贷款、住宅及非住宅贷款等多种类型；三是交易完成金额大，新模式推出 3 周，共办理 55 笔业务，涉及资金 1.69 亿元；四是大幅压缩办理时限，“带押过户”业务 2—3 天即可完成，相对于之前先解押再过户抵押的传统流程，办理时限压缩了 80%，至少减少 8—10 个工作日。

（二）大幅降低交易成本、融资成本，助力经济社会发展。按 3 周业务交易数据平均垫资成本计算，市场主体的直接垫资成本由 187.43 万元降至 16.97 万元，平均每笔交易成本由 3.41 万元降至 0.31 万元，成本分别下降 90.95% 和 90.9%。

成都市探索推出“套餐式”登记新模式 全力助推存量房“带押过户”

为持续优化营商环境，解决存量房交易过户中“转贷”办理时间长、交易风险高、资金负担重等问题，成都市探索推出存量房“带押过户”“套餐式”登记新模式，进一步发挥登记与金融服务市场主体作用，优化存量房转移和抵押权登记“一件事”办事流程，降低不动产交易和成本，提升登记效率，持续提升企业群众获得感和满意度。

一、主要做法

（一）探索创新，制度化推动“带押过户”走深走实。《民法典》实施后，第406条明确了抵押期间允许“带抵押过户”，为充分发挥不动产“物”的效用、促进市场交易便捷度提供了制度基础，成都市启动“带抵押过户”创新服务探索，在前期探索阶段办理“带抵过户”登记业务2510件，一定范围内满足了市场需求。经过两年的探索实践，2023年1月，出台由五部门联合印发的《关于进一步推进存量房“带抵押过户”登记服务的通知》，探索推出存量房“带押过户”“套餐式”登记新模式。

（二）“套餐式”服务，满足各类主体需求。根据市场需求和银行业金融机构贷款资金风险防控所需，买卖双方和贷款银行可自主选择三类“套餐式”登记服务，真正实现不用先归还原房贷就可以完成过户、抵押、发放新的贷款。具体为：
一是抵押权变更及转移登记模式。即买卖双方向同一银行申

请贷款的，买卖双方签订存量房买卖合同，向银行提出“带押过户”，银行审批通过后向不动产登记机构提出登记申请，不动产登记机构合并办理存量房转移登记+抵押权变更登记；买卖双方向不同银行申请贷款的，双方签订存量房买卖合同，向双方银行提出“带押过户”，银行审批通过后签订转让原抵押权和变更抵押内容协议，并向不动产登记机构提出登记申请，不动产登记机构合并办理存量房转移登记+原抵押权转移登记+抵押权变更登记。二是新旧抵押权分段登记模式。即买卖双方签订存量房买卖合同后，向银行提出“带押过户”，银行审批通过后向不动产登记机构提出登记申请，不动产登记机构合并办理存量房转移登记+抵押权首次登记（顺位抵押）；结清原抵押贷款后，卖方贷款银行申请办理原抵押权注销登记。三是新旧抵押权组合登记模式。即买卖双方签订存量房买卖合同后，向银行提出“带押过户”，银行审批通过后向不动产登记机构提出登记申请，不动产登记机构合并办理存量房买卖转移登记+抵押权注销登记+抵押权首次登记。同时，申请人还可选择通过办理存量房转移及抵押权“双预告登记”，引入资金监管机制，确保存量房交易和资金安全。

二、取得成效

（一）聚焦难点堵点，不断提升服务便利度。“带押过户”“套餐式”创新服务举措的推出，相比此前还清按揭才可解押、过户，可以大大节约时间和金钱成本，同时提升二手房交易安全性。通过持续优化流程、精简环节，实现带押过户

“进一个窗口、交一套材料、办一次业务”，减少群众跑动次数，办理时限也由原先的单项业务分别办理需 10-15 个工作日压缩至合并办理 1-3 个工作日办结，不仅优化了业务流程，缩短了办理时间，提高了服务效率，也是对“因城施策用足用好政策工具箱”的重要实践和有力探索。

（二）深化部门协作，构建起长效工作机制。不动产登记机构牵头，加强统筹协调，严格落实各部门工作职责，通过加强部门间业务协同，畅通信息共享通道，构建起高效运转、风险可控的存量房“带押过户”的工作机制，切实发挥惠民利企政策实效，助企纾困优化营商环境。一是不动产登记机构持续推进不动产登记线上线下融合办理，实现登记机构与银行业金融机构“带押过户”的全流程不见面审批、无纸化办理，提升登记效率。二是金融管理部门强化监管。围绕存量房“带押过户”新特点，银保监部门牵头、人民银行配合，指导银行业金融机构优化贷款业务办事流程，制定操作规程、业务指南，完善风险管控机制；指导银协建立跨金融机构贷款审批互认机制，推进金融与登记系统融合；银行业金融机构加强自身业务培训。

无锡江阴市加强部门协调联动 存量房带抵押过户落地实施

无锡江阴市聚焦存量房合并抵押业务，以《民法典》为政策指引，联合市住房置业担保公司、市税务局、市住建局、银行等部门，推出转移登记、旧抵押权变更登记、新抵押权登记“存量房带抵押三合一登记”业务，有效降低交易成本，压缩登记时间、精简登记环节，持续释放市场活力。

一、主要做法

（一）贯通共享渠道。2021年，开始着手线上苏小登平台建设工作，聚焦民生关切，回应群众期盼，中心争取资金、打破壁垒，建立了“线上苏小登”与“集成服务平台”共享渠道，打通登记和金融合作高速通道，实现银行抵押信息、住建合同信息、税务纳税信息、不动产登记信息双向实时互通、实时反馈，实现存量房带抵押三合一登记。

（二）重塑办事流程。存量房带抵押三合一登记业务要求买卖双方真实成交，卖方房产抵押清晰、还款正常，且成交金额能够覆盖卖方贷款余额。具体流程为：买卖双方签订买卖合同，并与银行签订“三合一”业务协议，约定资金流转方式，同时买卖双方与银行签订抵押变更协议、抵押设立协议，最后申请办理转移合并抵押登记。

（三）优化登记模式。“三合一”同步办。根据新的办事流程，改造不动产统一登记系统，增设“三合一”登记受理入口。买卖双方只需一次申请，即可同时办理存量房买卖转移、

抵押变更、抵押设立“三合一”登记业务，一次收件、一份材料，3项业务“同步办”“合并办”，生成一本产权证书、两本登记证明（变更后的证明、新抵押设立后的证明）。卖方贷款还清后，及时办理抵押注销登记。原登记模式，共需2个工作日，在优化系统后，大胆探索，重新整合办公场所，下沉审核人员，后置扫描环节，实现该业务“当场即办”。

二、取得成效

（一）降低办事成本。卖方不用为筹款发愁，买方不用担心自己的首付款资金安全，降低了交易成本、规避了交易风险，真正为群众增添便利。

（二）节省办事时间。原登记模式需要抵押人先偿清抵押权人债务后，办理抵押注销登记，再办理存量房合并抵押登记，需在银行、登记部门来回奔波，至少经过2次申请、2次审核、2次登簿。现在省去银行还贷、抵押注销环节，直接“合并办”解决群众“来回跑”。

台州市全面推行二手房买卖预告登记

台州市通过风险告知、流程再造、深化服务、全域推广四大举措，在全市域推行二手房买卖预告登记，并将预告登记结果作为按揭贷款审批依据。

一、主要做法

（一）开展“风险告知行动”，宣传政策“引导办”。线下，不动产登记工作人员广泛解释宣传预告登记政策，引导买卖双方办理不动产买卖预告登记。线上，通过网办、掌办平台设置“风险告知书”，自动跳出界面提醒风险，宣传预告登记。通过主动告知风险，引导买卖双方转户前知晓风险、判别风险，明晰预告登记的必要性和安全性，全市二手房买卖实现100%引导预告登记。

（二）开展“流程再造行动”，资金审批“规范办”。金融监管部门和公积金中心严格规范按揭贷款审批和贷款发放流程，积极转变“合同签订，转移登记，抵押贷款，贷款发放至任意方”的传统模式，大力推行“合同签订，同步预告，按揭审批，组合登记，仅放贷至卖方”的新型路径。即传统买卖流程是买卖双方签订合同办理转移登记，买方再凭不动产权证书、合同等资料申请按揭贷款或抵押贷款。传统模式下，买卖双方行为难以受约束，存在相互不信任及相应风险。改造后的流程为买卖双方签订合同时一并办理预告登记，预告登记结果（即不动产预告登记证明，记载有合同编号、交易总价等信息）作为公积金和银行审批贷款的依据，贷款审批

通过后，买卖双方以及公积金中心和银行共同申请二手房转移预告登记转正式登记并办理抵押权登记。

（三）开展“深化服务行动”，部门协同“优化办”。优化不动产网上办事平台，实行“合同签订、预告登记”“一件事”网办；深化金融服务协同，将不动产业务延伸至公积金中心和银行的金融机构网点，金融工作人员也是不动产登记业务指导员、帮办员；深度融合金融、缴税、登记业务，通过系统集成、人员集成、信息集成，实现“贷款合同签订+纳税+产权转移、抵押登记”“一件事”办理。

（四）开展“全域推广行动”，意识增强“主动办”。台州市自然资源和规划局会同市行政服务中心、市住房公积金管理中心、中国银保监会台州监管分局联合印发《关于全面推行二手房交易实施不动产买卖预告登记相关事宜的通知》，从制度上保障了预告登记全面落地，给群众吃了定心丸。通过多媒体推广宣传、发放宣传手册、召开银行业金融机构、房产中介从业人员以及公积金和不动产登记工作人员的多层次多方面的业务交流、培训会，普及预告登记知识，让大家知晓如何申请、如何办理，逐步形成买房先办不动产预告登记的共同意识。据统计，该政策实施以来，全市已办理二手房买卖预告登记业务千余件，占同期二手房买卖业务总量的 53%，占需按揭贷款的二手房买卖业务的 95%。

二、取得成效

（一）前移风险防控，全面建立二手房买卖潜在风险预警新模式。在日常不动产登记工作中，充分关注潜在买卖风

险，梳理群众潜在担忧。“风险告知行动”在第一时间即让买卖双方充分了解风险所在，明晰不动产预告登记对保障权益的重要性，让双方有充裕的时间考虑买卖登记全过程的安排，提高权利人申请预告登记的意愿，为二手房买卖筑起风险防御线。

（二）筑牢风险意识，全面形成二手房买卖先预告的新理念。通过多媒体广泛宣传，发放 12000 多册宣传手册，召开多层次多方面的业务交流、培训会，群众对预告登记业务从原来的不知晓，不了解，不确定慢慢转变为知道、理解、并感觉很有必要，形成买房先办不动产预告登记的共同意识。

（三）强化预告登记效力，全面实现二手房预告登记业务落地。“合同签订、预告登记”一件事办理的推行，银行运用预告登记结果作为贷款审批依据，强化了预告登记的效力，规范了贷款的审批和发放，从源头上降低买卖骗局发生的可能性，优化了二手房买卖市场环境。

（四）实现“一件事”集成办理，全面建立跨部门业务联动新机制。从群众视角和需求出发，以减环节、减材料、优时间为目标，优化二手房买卖、交税、贷款、登记等业务衔接方式、工作流程，打造多个“一件事”服务，群众从原来的多头跑转变为跑一次就能办成事，政府部门从原理的串联办事转变为并联办事，给群众提供了资源配置优、办件效率高、办事体验好的集成服务。

（五）实现数字赋能，全面实现“不见面”办理、智慧化

服务。以数字化改革牵引办事方式、办事体验持续优化，打造台州市不动产登记智办平台。依托数据共享、信息集成，实行网上身份认证、电子档案、电子签名、网上缴费、网上交税、电子权证，二手房买卖预告登记以及相关“一件事”实现在有网络的地方即可“零材料、零跑腿”“随时随地随心办”，每年惠及群众 10 万余人。

广州市“全心登记”提质再增效

广东省广州市以国家营商环境创新试点工作为契机，聚焦企业群众需求，践行“全心登记”服务宗旨，从“便捷”“高效”“智慧”“阳光”“安全”五个维度深化不动产登记改革，出台政策文件近40个，全面提升人员集成、流程集成、信息集成服务效能，探索解决重点难点问题，企业群众获得感幸福感安全感显著增强。

一、主要做法

（一）便捷登记，办理环节合并压减。坚持以为企业群众办好“一件事”为标准，优化办事流程，设置综合受理窗口，打造综合受理平台，统一收件、录入，系统集成推送合同、购房资格审核、税务核缴等信息，实施登记、交易和缴税“一窗受理、并行办理”“一窗办事、集成服务”。一是实现个人不动产登记业务“到1个窗口、交1套资料、最多跑1次”。二是设置“企业专窗”，明确涉企业业务“五专”：专区、专窗、专人、专线、专办。三是延伸服务实现“多点可办”，联合镇街、公积金中心、中介、公证、开发企业、法院、银行、民生等部门，将“不动产登记+N”服务向上游、向外围延伸，拓展业务联办，实现“多点可办、少跑快办”。四是不同类型登记业务“组合办”，按照“申请人只跑1次、共性资料只收取1套、办理时限仅按1个登记类别确定”的原则，合并相近环节、取消不必要环节，整合关联事项，灵活开展登记业务组合办理，涉及转移登记和抵押登记、新建商品房首次和转移登记等不

同类别登记组合达 60 余种。五是多地协同深化“跨域通办”，2020 年 8 月印发《关于开展跨境不动产抵押登记有关事项的通知》，并将跨境抵押写入 2021 年 1 月 1 日起实施的《广州市优化营商环境条例》，为跨境抵押登记业务开展强化政策支撑；积极推进“跨省通办”，与南宁、南昌、赣州等省外城市签署合作协议，发布跨城办理服务通告，设置“跨城通办”窗口，提供线上线下双渠道跨办。

（二）高效登记，办理时限全面压缩。一是办理时限全面压缩，实现不动产一般登记、抵押登记承诺时限内“快速办”，实现变更登记、注销登记、预告登记、更正登记、企业间存量非住宅转移登记、补换证等 31 项业务“马上办”。二是推进非公证继承登记便利化，简化不动产非公证继承手续，法定继承人或受遗赠人办理不动产继承登记，有第一顺序继承人的，无需第二顺序继承人到场。三是推行“竣工即交证”“交房即交证”服务，对社会投资简易低风险项目，将竣工联合验收、不动产首次登记一站式并行申请。四是提供“绿色通道”服务，设置“优抚优办”便民专窗，针对老、弱、病、残、孕等行动不便的特殊人群，提供更加便捷、省心的现场专窗办理服务。

（三）智慧登记，服务能力显著提升。一是建立业务咨询“E 讯通”，依托 H5 技术及微信平台，为企业群众提供更加细致、清晰，更具针对性的业务办理指引。二是窗口申请“亮码办”，申请人在窗口可通过“穗好办”APP 展示“企业码/个人码”，窗口工作人员扫码获取申请人身份信息、电子证照

等。三是业务受理“全自助”，设置自助受理机，通过配备 OCR 信息采集技术、在线身份核验、登记信息自主申报、自动出具接收凭证等功能，对变更登记等 15 种不动产登记业务“自助办、线上核、实体审”。四是业务网办“全流程”，搭建“一网通办”平台，集成不动产交易、纳税、登记服务事项以及相关共享信息，应用区块链可信身份认证、电子签章、电子签名、电子合同、网上支付等技术，实现各类不动产登记业务“全流程网办”。五是信息共享“数据跑腿”，深化不动产登记与公安、民政等 12 个关联部门的信息共享集成，实现居民身份证、营业执照等 69 类电子证照（电子信息）嵌入式集成应用，已共享资料不需申请人提交。

（四）阳光登记，登记信息清晰透明。一是办事指南统一规范，细化不动产登记办事流程图、业务办理指引和办事指南等 73 项，确保规范、简明、易懂，在线上或办事大厅扫描二维码可即时获取。二是登记信息“可查尽查”，企业群众可通过“广州市规划和自然资源局”门户网站、“广州不动产登记”微信公众号、“粤省事”小程序、“穗好办”手机 App 及自助终端或窗口等多种渠道，免费自助查询不动产自然状况信息、权利限制信息（如共有、抵押、预告、异议、居住权、查封及限制处分等）、地籍图信息、非居住类企业权利人信息等。三是查询结果“可信可用”，线上查询的不动产登记结果信息已加盖电子印章，与线下窗口出具查询结果具有同等法律效力。2021 年以来，不动产登记信息自助查询约 752 万次，政府部门通过信息共享核查不动产登记信息 1804 万次。

（五）安全登记，信用监管持续强化。一是建立赔偿机制，降低登记机构行政赔偿压力，有力保障当事人合法权益。二是强化科技赋能，建设全市统一的信创版不动产登记平台，落实数据整理以及数据汇交的信息安全管理，做好对外接口的数据加密工作。三是强化监督监管，全面梳理不动产登记业务廉政风险点，完善《廉政风险防控手册》，建立“线下+线上”“专项+日常”督导机制，线下设立督导员开展日常督导，线上运用“互联网+监管”技术，健全完善案件全程监控、风险防控、质量监督的电子监管体系，实现不动产登记业务全程可追溯、“终生”受监管。四是推进登记地方立法，《广州市不动产登记办法》经市人大、省人大审议通过并发布，于2022年3月1日起实施。五是畅通沟通投诉渠道，通过问卷调查、电话回访、座谈交流、第三方评价等进行服务跟踪，畅通12345市民热线、“不动产登记和地籍测绘投诉”微信小程序、不动产登记投诉专线等反映和投诉渠道。六是着力加强窗口作风建设，聚焦作风、业务、廉政领域重点问题，促进不动产登记人员廉洁履职，推进作风建设常态化长效化。

二、取得成效

（一）环节时间成本全面压缩。实现一般登记3个工作日内办结，抵押登记1个工作日内办结，企业间存量非住宅转移登记等31项登记业务“1窗1人1套资料1个环节”办理。

（二）区域合作领先领跑。推进不动产登记业务“省内通办”“湾区通办”“跨境抵押”，实现异地申办高效便捷，2021年以来办理跨区、跨市、跨省、跨境等各类案件约5.5万宗。

(三) 基础能力显著提升。通过持续优化不动产登记簿管理平台和空间数据管理平台，提升基础设施可靠性，实现“三个一”（一个数据库存储登记信息、一张地籍图涵盖地籍测绘信息、一个编码体系定位不动产坐落）、“四统一”（不动产登记底图统一、业务系统统一、办理流程统一、查询服务统一），不动产登记服务能力和服务水平显著提高。

临沂市打造不动产“慧登记”综合改革实践探索

临沂市围绕一流的智慧创新团队、一流的争先创优目标、一流的数据共享应用、一流的工作技术路线、一流的办公装备设施、一流的登记服务水平“六个一流”工作定位，构建集流程创新、数据治理、数字赋能、监管决策、信息安全、运维保障六大服务体系于一体的不动产“慧登记”综合服务体系，打造不动产“慧登记、汇全力、惠民生”登记新模式。

一、主要做法

（一）强化数字赋能，“慧登记”实现服务效能大提升。对一市九县分散的数据库分析整合，搭建“慧登记”云平台，采用分布式、多租户的管理模式，实现市县不动产登记交易一体化，满足市、县业务通办和全市统筹需要。一是“网络化”平台全面升级。依托临沂市电子印章统一管理平台和“爱山东·临沂分行”“爱山东·容沂办”APP，应用电子签章、身份认证等技术，解决远程意愿确认技术障碍，临沂市不动产登记“一网通办”平台实现全部登记业务“全程网办”，申请人可随时随地完成线上申请、缴税缴费、查询等操作。二是“无纸化”改革深入推进。通过部门数据共享，线上获取登记申请材料。临沂市自2021年9月28日起，所有不动产登记业务不再留存纸质申请材料，实现“无纸化”办理、电子资料管理。业务审核登簿后，即时生成电子证照，申请人可登录“爱山东”APP或“一网通办”平台查看、下载及使用。三是“智能化”辅助审核更加便利。制定不动产登记数据比对、智能辅助审核等规

则，推动登记业务由人工审核向计算机智能辅助审核转变。已实现预告登记、抵押登记、抵押权注销登记等 11 类业务“即时办结，24 小时智能网办”。探索将不动产单元代码作为唯一识别码，“一码关联”土地供应、行政审批、税款征收、不动产登记及抵押贷款等环节，构建从审批前到登记后相互衔接一致、信息对称透明的应用体系。

（二）强化协同联动，“汇全力”叠加放大共享效应。出台 20 余项政策文件，推动不动产登记与住建、税务、公安、民政等 30 多家单位协作，集成共享 40 多类信息，提高共享数据利用率。一是建立电子资料管理机制。出台《不动产登记资料电子化归档技术规范 and 标准》。采用“云容灾”集成备份服务方式，对登记数据进行有效备份，实现数据的连续保护、安全保障。二是推行“互联网+不动产预告登记”。将不动产预告登记申请书、约定书、询问记录等内容纳入房屋交易电子合同，开发企业和购房人签订电子合同时一并签署，实现新建商品房预告登记全覆盖。三是优化网上电子缴税系统。建立线上线下统一核税机制，推进不动产登记系统与税收征管系统无缝衔接，试行自助缴税、委托帮办代办等多种缴税模式，推行“一次受理、一体化审核、并行办理、智能核税”。四是完善公共服务功能。主动对接全市 59 家公共事业专营单位，推进业务协同办理。办理房屋转移登记时，一并向专营单位推送相关信息，发起过户申请，实现不动产登记与水电气暖等协同过户全覆盖。五是推进不动产测绘成果共享。打通“慧登记”云平台、“多测合一”数字平台，统一测绘业务

流程、技术标准，测绘机构分时进场开展测绘活动，分类出具测绘报告，测绘成果共享用于联合验收、测验合一、不动产登记，实现“一次委托、统一测绘、分时进场、分类报告、成果共享”。

（三）强化人民至上，“惠民生”保障多维度服务供给。通过 12345 便民热线、找茬专窗、满意度回访等“7+N”综合服务评价，实现群众诉求有反馈、全链业务可监控、风险防范有预警、应急处置能支持。一是延伸服务，打通服务群众“最后一公里”。目前已向法院、金融机构、开发企业、社区街道等单位延伸不动产登记服务端口 400 多个，实现市区银行全覆盖、县域法院全覆盖，企业群众就近能办、多点可办、少跑快办。二是高效服务，极限精简程序，压缩时限。依托市政务云平台及部、省数据共享平台，共享公安、税务、住建等部门的信息，突破部门间数据壁垒，让数据多跑路、群众少跑腿；不再主动审查申请人婚姻状况，以登记簿记载的权利人、登记原因证明文件、问询结果等为依据办理相应登记事项，进一步精简申请材料，减证便民。三是精准服务，探索不动产登记“末端引领”。聚焦群众关切，主动上门靠前服务，全力化解历史遗留问题。全市已化解城镇居民住房产权历史遗留问题 660 个，惠及群众 46.1 万户；化解民营企业土地房屋产权历史遗留问题 349 个。探索“交房即办证”新模式，协同推进不动产地籍调查与工程建设项目审批，同步办理项目竣工验收与不动产登记，已有 232 个项目实现“交房（地）即办证”，惠及群众 3.5 万户。四是热情服务，擦亮便

民窗口“金字招牌”。创新推行“慧登记”，实现无纸化、全程网办、智能网办，有效缓解窗口压力。整合窗口服务资源，增加引导服务人员，设置自助窗口，服务模式由传统的窗口“面对面”转变为“肩并肩”帮办代办，让群众咨询政策有人答、办理业务有人帮、自助设备有人教，提高企业群众体验感和满意度。

二、取得成效

（一）登记成本更低。全市不动产登记网办率达 94%以上。实行“无纸化”改革，仅市本级减少打印纸质证书（证明）20.3 万余本，减少纸质档案 45 万余宗，节省直接成本 300 余万元、间接社会成本 1000 余万元，取得明显的经济效益和社会效益。

（二）安全性能更高。运用人脸识别、电子证明、智能辅助审核技术，部门数据比对，保障信息真实可靠，大幅降低登记人员失职渎职风险，切实保障登记安全。利用不动产“慧登记”云平台，科学制定风险防控内容及检查规则，实现对不动产登记业务的全面和实时监管，探索利用信息化手段防范登记“微腐败”。

（三）服务质量更优。为企业群众提供一窗办、延伸端口办、网上自助办等线上线下融合统一的多元化登记办理模式，让其真切感受到不动产登记服务既有“速度”，更有“温度”。

唐山市推行“不动产登记+X”助力营商环境优化升级

唐山市认真贯彻落实优化营商环境的决策部署，对标一流标准，坚持问题导向，找准短板弱项，主动协调相关部门不断推进机制创新，推行“不动产登记+X”创新服务模式，助推优化营商环境。

一、主要做法

（一）不动产登记+公证，公证继承同步办。设置“不动产登记+公证”便民服务点，通过“一条龙、一站式、一体化”的服务，为群众提供更加便捷、高效的办事体验。以往办理公证类业务流程长、环节多，需要经过“向公证部门提交材料”“审核完成领取公证书”“办理完税证明”“办理不动产登记”四个步骤。实行“不动产登记+公证”联办模式后，当事人在公证机构办理继承、赠与等公证时，可以同步申请不动产登记，由公证机构一次性收齐公证和不动产登记申请材料，通过省不动产登记“一窗受理”平台即时向不动产登记机构发送区块链电子公证书及登记申请，整个业务环节依托“一窗受理”系统，由公证部门、不动产登记部门和税务部门内部传递资料，形成闭环管理，将“四次辗转”压缩至“最多两次”，减少了办事群众来回跑路的次数和互动环节。

（二）不动产登记+司法，登记信息实时查。与唐山市中级人民法院建立“不动产登记+司法”信息互通共享机制和涉案不动产网上信息查询机制。通过网络协作专线，唐山市中级人民法院工作人员可以在本工作单位内实时查询涉案

人员的不动产信息，以查询结果为依据，通过电子政务外网将涉案不动产的查封材料推送至不动产登记机构，及时完成查封、解封等财产保全工作。

（三）不动产登记+民生，水电交易一次过。开展多种“不动产登记+民生”联合过户服务，打破部门信息壁垒，积极推动政企业务融合。截至目前，已开展了转移登记+电力、自来水、维修基金等业务联办模式。市民到不动产登记窗口办理二手房转移登记时，可自愿申请水电同步过户，不动产登记窗口人员统一受理，可将水电过户所需资料网上推送至相关部门，实现线上同步办理。

（四）不动产登记+金融服务，抵押登记远程审。2018年以来，探索不动产抵押登记“不见面”办理。依托“不动产登记+金融服务”线上办理远程审核模式，推进不动产登记与公积金、银行等金融机构的深度融合。截至目前，先后与15家金融机构签订合作协议，授权15家金融机构在24个支行网点设立不动产抵押登记便民服务点。登记机构将银行推送的电子档案审核并保存，解决金融机构来回跑路向档案管理部门移交抵押登记档案的问题。

（五）不动产登记+企业街道，产权证书就近领。设立不动产登记延伸服务站，购房人只需要在签署购房协议时一次性提交相关材料并签署授权委托书，就可以在家“坐等”拿证。同时，通过与街道办事处合作，实现街道办辖区内新建商品房、新建拆迁安置用房转移登记“家门口办证”，真正实现“零跑腿”。

（六）不动产登记+智能客服，疑难杂症及时答。随着不动产统一登记的全面深入开展，线上线下咨询量大增，为提高咨询服务水平，唐山市不动产登记中心与相关技术支撑单位研究开发了 AI 智能在线客服，7×24 小时实时在线及时答疑解惑，打破了电话咨询和现场咨询的时空限制，开启了咨询新模式。

（七）不动产登记+党建，窗口作风严格抓。始终坚持以党的政治建设为统领，推进党建和业务深度融合，因地制宜打造“不动产登记+党建”品牌，促进登记质量和作风双提升。充分发挥自然资源主管部门党组织战斗堡垒作用和党员先锋模范作用，设置党员先锋岗和学雷锋上门服务志愿服务小组，积极开展工作日“早开晚关”服务和双休日不打烊“百户攻坚”服务，落实午间值班服务和常规性延时服务，强化担当作为，以最优质的服务，避免市民反复跑路。

二、取得成效

（一）就近办理，提升市民办事体验。不动产登记与公证处、银行、开发企业等部门的深度合作，把办证地点由大厅搬到申请人前，以延伸的方式主动担当，使申请人获得同样的办证体验。以抵押登记延伸服务点为例，在银行设立抵押服务点，贷款市民在银行签订抵押合同的同时即可完成不动产抵押登记的业务的办理，登记机构远程审核后，银行根据抵押登记电子证照完成放款，全程不见面。

（二）信息共享，强化互联网成果运用。不动产登记与法院、自来水公司、国家电网等部门的信息共享以及微信

AI 智能客服的推出，是“互联网+不动产登记”深度融合后成果运用的实际体现，充分利用科技手段为登记工作提质增效。以 AI 智能客服为例，唐山市不动产登记中心“唐小登”AI 智能客服关联在官方微信公众号上，企业、群众可随时随地“掌上”自助咨询，咨询后可以根据详细的文本答案一步一步进行业务办理，便捷实用。根据办事企业、群众咨询的购房政策解读、业务办事指引、信息查询、业务预约等高频事项和代表性问题，建立了 AI 客服问答数据库。AI 客服保持 7×24h 在线，自动识别提问的关键词，即时解答，既解决群众排队等候之难，又解决了上班与政务工作时间冲突之矛盾。此外还设立了专职客服人员，推行人机协同互补机制。工作时间客服人员保持在线，仿照淘宝客服店小二模式，针对个别 AI 无法识别的冷门问题或咨询人要求转人工服务的需求，直接在线答疑，人机协同互补，有效提升了服务质量。

嘉峪关市不动产登记服务出实招 优化营商环境见实效

甘肃省嘉峪关市围绕不动产登记领域关键环节和重点事项，聚焦企业群众办事痛点、难点，用心打造倾情服务，动真格、出实招，进一步优化营商环境，提升群众便利度。

一、主要做法

（一）突出理念创新“亮点”，赋能“雄关速度”。一是优化“一窗办事”流程。依托甘肃省“互联网+不动产登记”服务平台，利用省自然资源厅与省税务局“省对省”信息共享，实现不动产登记和办税“一人一窗一机一系统”服务模式，提高登记办税质效。二是登记窗口安装人证比对智能信息交互终端。申请人在办理业务时通过人证比对设备可以完成身份证信息读取、人证比对、指纹录入等功能，实现精准、安全、高效采集信息。三是建立不动产司法查控机制。将不动产登记平台延伸至法院，实现不动产司法查询和查（解）封登记业务“零见面”“线上办”“零跑动”。四是推行商品房“交房即交证”。充分运用信息化、大数据等手段升级不动产登记服务，通过信息共享、部门联动、网上办理等举措优化办理流程，实现购房人在收房同时即可领取不动产权证。

（二）支撑登记服务“重点”，聚焦“雄关力度”。一是打造24小时不打烊网上办事平台。利用人脸识别、身份认证等技术，实现在线查询、在线受理、在线缴费、在线预约

等功能。对各类登记业务实行分时段、分量预约办理，有效分流办事群众。二是推行不动产“一证一码”。不动产权证书的附图页由纸质贴图向电子化转变，企业和群众扫描不动产权证书上的二维码，即可随时查看该不动产的宗地图和分户图。三是推行电子证照。对审核登簿通过的不动产登记事项，在完成缴纳登记费后，产权人可登录甘肃省“互联网+不动产登记”服务平台，进入信息查询—电子证照模块查看个人名下的电子证照，产权人可以将领取到的电子证照进行预览、下载保存。四是推行重点项目全流程“一个环节”。在疫情防控常态化情形下，保障国家级、省级、市级重大项目落地，协同住建、税务等部门，由专人对接，提供事前、事中、事后全流程服务，实现申请、受理、发证业务全流程“一个环节”。

（三）聚焦群众需求“热点”，体现“雄关温度”。一是针对历史遗留“登记难”问题，登记大厅开设专窗，“5+2”“白加黑”延时服务。下沉项目现场，程序上简化办、资料上精简收，联合街道社区入门入户宣传化解政策，为群众算好经济账，打通服务群众“最后一公里”。二是针对特殊群体，如军人、老幼病残孕等开设绿色通道，提供上门服务，实现不动产“移动”登记。不方便自行领取纸质证书的，可在申请登记时自主选择不动产权证书邮寄服务。三是打造“不动产+金融”窗口。在市公积金、建行、工行、农行、中行、甘肃银行、农商银行等9家金融机构设立11个便民服务网点，让企业群众在办理金融业务的同时一并办理不动

产抵押首次、抵押变更、抵押注销、双预告、双预告转本登记等业务。四是延伸“不见面”服务范围。将不动产登记便民服务窗口延伸至房企售楼中心，实现不动产转移登记业务可直接在签约中心的不动产登记便民服务窗口办理，极大简化业务流程、节省群众办事成本、提高办事效率。

二、取得成效

（一）提升了不动产登记服务质效。“不动产登记+税务”、“不动产+金融”等便民服务，进一步了优化营商环境，提升了群众便利度，由“提速”向“增效”转变。不动产交易登记缴税将从原来线下大厅办理的单一模式，拓展为全程线上自主办理、线上线下融合办理模式，以“数据跑腿”减少“群众奔波”，大大缩短了不动产登记办理时限，有效减轻群众办证负担。法院查控业务“零见面”“线上办”“零跑动”可以更快、更准确地查控被执行人的不动产信息，提高不动产处置效率，保障当事人合法权益。数据共享机制的建立，进一步打破了部门信息壁垒，提升了政务服务执行效率，为优化营商环境注入强劲动力。

（二）提高了不动产登记服务能力。“互联网+不动产登记”的纵深改革，打破时空限制，将传统的“面对面”服务转变为“点对点”网上服务，极大压缩企业群众办事材料准备时间和材料审核时间，方便企业群众办事，兼顾“效率”与“服务体验感”，补齐了便民服务短板，聚焦企业群众需求，进一步推动不动产登记事项实现“简易办、快捷办”，缩短办事距离，减少办事成本，跑出为民为企解忧“嘉速度”。

北京市便民利企拓展不动产登记信息查询应用

北京市坚持“以人民为中心”，聚焦人民群众高度关注的不动产登记信息查询，以“互联网+不动产登记”为新引擎，不断优化信息查询服务，数据跑代替群众跑腿，取得了显著成效。

一、主要做法

（一）创新服务，拓宽查询渠道和方式。搭建“1+N”（1个查询系统，N种查询渠道）的工作模式，通过“网上查、掌上查、自助查、窗口查”等多途径，实现了不动产登记信息全天候可查。申请人可通过“北京市不动产登记领域网上办事服务平台”“北京市不动产登记”微信公众号、“京通”小程序、自助查询机等多种渠道，实现对不动产办理进度、登记信息、地籍区（子区）公示、同步过户结果、购房资格等登记资料信息“全市通查”。并基于区块链技术、人脸识别技术，查询身份认证，实现查询结果、查询记录留痕可追溯。2023年，全市查询总量为426.46万，其中，通过网上平台查询354.48万，窗口查询50.13万，自助机查询21.85万，网上查询已成为主流查询方式。此外，北京市不动产登记自助查询服务已延伸至银行网点，实现登记信息“就近查”。

（二）完善制度，细分查询规则和权限。一是稳步推进扩大信息查询范围和权限，权利人、利害关系人、任何人可按查询权限查询不同层次的登记信息和资料。权利人可在线

获取不动产登记簿、交易合同、契税完税（或减免税）凭证三类登记资料；利害关系人可在线查询登记信息并获取查询结果；任何人可以查询规划用途为非住宅，且权利人为法人或非法人组织的不动产权利人信息及相关地籍图等，经权利人授权后可在线查询权利人相关信息。二是增设“破产(强制清算)不动产登记信息查询”政务服务事项，为管理人(清算组)提供现场窗口查询和在线查询服务。三是完善综合查询，将不动产登记信息与分区规划信息、交易合同范本、企业营业执照信息、全国企业欠税信息、公共事业欠缴情况等查询服务进行归集，实现尽职调查信息“一站式查询”。四是提供不动产登记信息及地籍图可视化查询，依托“天地图”提供“以图查房”检索方式，可查询2015年不动产统一登记以来已办理首次登记的楼幢，海淀区已实现部分楼幢三维可视化查询。五是科技助力防伪，在查询结果告知单增加二维码，扫码可查验查询结果真伪，保障交易安全。

（三）信息共享，提供多元查询服务。一是推出律师在线查询服务。与市高院、市司法局打通信息共享路径，律师查询时提供法院调查令编号、律师执业证号等，不动产登记部门即可在线核验法律文书及律师身份等信息，减少跑动次数、精简办事材料，为律师提供一站式诉讼服务。二是推出公证员在线查询服务。市司法局通过数据共享，将本市公证员执业信息提供不动产登记部门在线查验，查验通过后不动产登记部门在线出具查询结果，提升了查询便利度和司法效率。三是为银行提供抵押后不动产登记变动信息便捷查询。

辖内银行办理抵押权登记的，可通过金融专网获取不动产的相关信息，保障抵押权人的合法权益。

二、取得成效

（一）维护各方合法权益，保障市场交易安全。查询过程留痕可追溯，有力保障了查询人知情权和权利人隐私权，房产查询更加精准，买卖交易更加透明，有效预防不动产交易纠纷，充分发挥了登记信息服务市场主体、保障交易安全、降低交易成本的重要基础作用。

（二）搭建多元查询体系，减少群众等待时间。科技赋能助力企业群众由“现场查”向“线上查”“指尖查”“自助查”转变，提供多元化的查询渠道，解决了“上班没空查、下班没处查”的难题，真正实现了“让信息多跑路，让群众少跑腿”。

（三）落实“为民办实事”，优化信息查询体验。通过数据共享、可视化查询、综合查询等便民利企举措，企业群众因房屋买卖、契税缴纳、入学报名等事宜需查询不动产登记信息，均可“一站办”，提高了企业群众的体验感、获得感、幸福感。

孝感市推进不动产登记信息及地籍图可视化查询

孝感市积极推进不动产登记信息及地籍图可视化查询改革，将实景三维引入不动产登记，各类用户可以通过“以图查地”“以图查房”，更直观、更真实地感受不动产及周边地物现状，不断提升孝感市不动产登记整体服务水平。

一、主要做法

（一）建强专班。组建改革专班和专业研发团队，加强顶层设计，认真进行谋划，将实景三维引入不动产登记，集中开展攻坚克难。建设过程中，孝感市不动产登记中心安排专人负责与技术协作单位保持密切联系，随时掌握服务平台研发进度，及时协调市政务服务和大数据管理局、住建局等单位，对接相关数据信息，增加硬件资源，确保服务平台研发工作顺利推进并及时上线。

（二）建好系统。确定“两数据库一套系统”定位，即建设不动产查询数据库、三维数据库和二三维一体不动产登记信息及地籍图可视化查询系统。按照二三维联动的思路，融合三维不动产的管理理念和技术方法，以脱敏脱密不动产登记信息为基础建立查询数据库，以倾斜摄影、三维白膜、精模等多种模型数据建立三维数据库，结合“天地图”地图服务，形成具有孝感特色的不动产登记信息及地籍图可视化查询新模式。

（三）建优网络。深度对接湖北省政务服务网、鄂汇办

APP，打通省政务平台用户体系，利用平台的人脸识别技术，面向社会有条件式公开，为公众、权利人、企事业单位提供不动产登记信息在线可视化查询服务。实现公众、权利人或相关单位和部门工作人员，在通过身份验证的基础上，通过各类用户权限控制，在电子地图上依法对不动产自然状况、权属信息、权利限制、地籍图等信息实现在线可视化查询。

（四）分类可查。公众用户通过房屋坐落、不动产单元号、权证号查询不动产自然状况，直观展现被查询的空间信息及地理位置。权利人通过湖北省政务服务网或鄂汇办 APP 实名认证账户，可以查询其名下位于孝感市的不动产自然状况、权属性质、权利限制信息等情况，同时展示不动产登记电子证照、宗地图、分层分户图等图件资料。律师事务所按照注册指引创建账户，经不动产登记中心审核后，依据相关利害关系人材料可以查询相关人员不动产登记信息并导出不动产查询证明。每日查询量依据不动产登记中心账户级别分配，对违规查询的账号予以封禁。

（五）云上土地超市。对本地交易宗地相关信息进行发布，结合不动产相关信息展示交易宗地的相关状态，让公众从空间、属性多方面了解交易宗地的相关信息。

二、取得成效

（一）查询体验更直观。通过不动产登记信息和地籍图可视化查询系统，实现不动产信息的立体展现；各类用户可以通过“以图查地”“以图查房”，更直观、更真实地感受不动产及周边地物现状，也可为公检法等政府部门提供更加全面

便捷的查询服务，从而提升孝感市不动产智治水平。

（二）信息查询更全面。不动产登记信息和地籍图可视化查询系统上线运营后，企业、群众可以通过登陆湖北政务服务网、鄂汇办 APP 等互联网平台，使用不动产单元号、坐落地址等信息查询不动产自然状况，在三维模式下便捷地浏览小区地理位置、小区实景、周边配套及房屋楼层、户型漫游等信息。

（三）部门协同更便捷。相关单位和部门可以通过孝感市不动产登记信息及地籍图可视化查询服务平台，更加便捷地开展不动产登记信息查询。如教育部门可通过该平台的学校房查功能，对孝感城区各学校具有报名资格申请人的不动产登记信息进行了批量查验、核对，改变以往新生入学前，需要学生家长到不动产登记窗口排队开具学区房查证明后提交给学校进行审核“来回跑”问题，实现学区房查“一次不用跑”，既减轻了学生家长的负担，又解决了学校老师核实房查证明真假的难题。为新生顺利报名入学提供了极大的便利，深受家长和老师的好评。

盐城市实现“交海即发证”便民利企新模式

盐城市大丰区为推进海域使用权登记服务更加便捷、高效，不断开拓思维，整合业务流程，部门协同合作，创新打造“交海即发证”登记服务新模式。

一、主要做法

（一）强化政策学习。2020年8月，省厅印发《关于依法将海域使用权登记交由不动产所在地登记机构办理方便企业和群众办事的通知》（苏自然资函〔2020〕845号）。为做好承接省政府审批用海的不动产登记事项，大丰区不动产登记中心立即组织业务骨干对通知进行学习研读，就资料接收、归档、入库工作的保密性，分散数据整合、系统对接、海域管理和不动产登记的衔接，依法依规开展海域使用权登记等进行了探讨。2022年初，不动产登记中心主动与海域动管中心联系，打造“交海即发证”便民新举措。

（二）加强部门协作。大丰区优化内部联动，加强业务沟通，加快流程再造，不动产登记中心与海域动管中心联合制定了《“交海即发证”工作方案（试行）》，并绘制“交海即发证”流程图。用海单位在申请项目用海审批时，不动产登记中心通过内部信息共享系统提前将地籍调查表、宗海位置图、宗海界址图等成果进行入库。用海单位依照海域使用审批流程办理相关手续，足额按时缴纳海域使用金后，不动产登记中心再通过内部信息共享系统获取已审批的用海批准材料、海域使用金缴纳情况、项目用海的海域管理配号等信息，审

核办理海域使用权首次登记，实现了交海与领证双同步。

（三）开通绿色通道。大丰区设立了企业服务专窗，安排专人对接，在用海单位提出用海申请时，即宣传“交海即发证”不动产登记新政，解答政策咨询，对于申请加入“交海即发证”的用海企业，开辟绿色通道，主动提供优质服务，协助企业完善材料。

二、取得成效

（一）提高企业办事效率。用海单位申请项目用海审批的同时在审批窗口申请“交海即发证”服务，无需再向不动产登记中心提出申请、提供纸质材料，避免多部门重复提交材料，改变纸质材料多部门流转审核，减少企业申请次数，节省企业审批时间，交海的同时领取不动产权证书。

（二）提升不动产登记效率。大丰区前置“交海即发证”政策宣传，提前介入获取用海单位信息，靠前服务协助办理，通过内部共享信息系统获取材料信息，在用海审批的同时开展海域使用权登记，不断压缩审核时间、优化部门联动、善用数据共享，提高登记效率。

（三）助力地方经济发展。大丰区围绕地方经济发展特色，开拓创新、统筹推进、凝聚部门合力、打通流程堵点，让数据多“跑路”，企业少“跑腿”，不断减少申请频率、缩短办理时间、提高服务质量，助力地方经济加速度。

郴州市推行“交房即交证”“四化”改革

郴州市推行测验登一体化、首转登同步化、预转本自动化、上下游服务集成化“四化”改革，积极打造新建商品房登记“一次都不跑”、存量房交易登记“最多跑一次”的不动产登记“郴州样本”。

一、主要做法

(一) 推行“测验登”一体化，实现“无缝式”耦合。推行新建商品房项目测绘、验收、登记“一体化”管理。一是职能整合，将过去由多个部门分别承担的测绘组织、验收管理、登记办证工作统一交由不动产登记中心具体承办，实施“一体化”管理。二是政策保障，联合8家单位出台《郴州市工程建设项目“多测合一”改革实施方案》，全面推行“多测合一、多验合一”。三是资料共享，打通信息系统壁垒，实现不动产登记系统与电子政务审批系统、预售许可等系统的互联互通，共享获取项目土地出让、规划审批、预售许可、测绘、验收过程中形成的数据资料，应用于首次登记和转移登记。四是闭环流转和前置服务，测绘成果复核、规划核实和土地核验、落宗多个环节实行内部流转，同步提供前置服务，指导开发企业完成期现房数据核查、税费缴纳以及首次登记、转移登记资料收集等工作。

(二) 推行“首转登”同步化，实现“零跑腿”领证。推行首次登记与转移登记同步办理新模式。一是同步申请，引导开发企业组织购房业主，在申请首次登记时同步提出转移登

记申请，消除首次登记与转移登记的“时间差”。二是批次申请，将过去由开发企业、购房业主单户共同申请转移登记，改为由购房业主集中委托开发企业批次申请。三是资料共享，办理转移登记时，从系统共享开发企业、购房业主办理预告登记时已提交的身份信息、商品房预售合同、契税发票等材料，为购房业主便捷办理转移登记，寄证到家。

（三）推行“预转本”自动化，实现“不见面”办证。推行预告（预抵）登记自动转正式登记新模式，整合预告（预抵）登记、首次登记、转移登记全流程，实现办证“不见面”，避免企业群众反复提交材料、反复跑。一是全程网办，开发企业与购房业主申请预告登记（单预告），或开发企业、金融机构与购房业主申请预告预抵登记（双预告）时，通过不动产登记申请端口延伸至开发企业或金融机构便民服务点，实行“外网申请、内网审核”，审核通过后核发并推送不动产登记电子证照。二是合并申请，开发企业、金融机构与购房人申请预告（预抵）登记时，同步申请转移登记或“期转现”合并转移登记。在商品房预售合同、不动产登记申请书中约定“双方同意合并申请预告登记和转移登记。项目竣工验收合格完成首次登记后，登记机构可直接办理转移登记。已经颁发的预告或预抵登记证明自行失效。”购房业主只需在预告登记阶段，提交一次申请、一套资料，即可在项目竣工验收合格后“不见面”拿到不动产权证书。

（四）推行“上下游”改革集成化，实现“多合一”服务。一是房屋过户集成办，推行房屋交易、登记、纳税“一窗受理、

集成服务”改革，联合税务、财政等部门设置集成服务专区，将存量房（包含房改房和经济适用住房）交易涉及的地价评估、土地审批、核税纳税、价款缴纳、合同签订、不动产登记等事项，集中为一窗受理、一站服务、一次办结，让申请人只进一扇门、提一次申请、跑一次腿，“一件事一次办”。二是关联事项同步办，将与不动产登记密切相关的水、电、气过户纳入集成服务，通过部门间线上线下联动，推行不动产转移登记与水、电、气过户同步办理，“多件事一次办”提升。三是登记服务掌上办，依托微信公众号平台，提供在线预约、查询、缴费、领证等多元化服务，实现高频事项随时随地“指尖办理”。推广应用不动产登记电子证照，不断扩大应用领域和使用频率，推进部门之间互通互认，“让数据多跑路、群众少跑腿”。四是打通“最后一公里”，推进“党建+业务”深度融合，成立党员志愿服务队深入一线开展“我为群众办实事”实践活动，为企业群众提供咨询指导、政策宣讲、业务受理、快递寄证等上门服务，让“最后一公里”变成“最美一公里”。

二、取得成效

（一）办事效率全面提升。改革构建了新建商品房项目从测绘、验收到登记的全周期、全流程高效便民管理体系，从根本上解决了不动产登记耗时长、办理难等问题，办理时间从原来的1年以上缩减到3个月左右，办理环节由27个减少到12个。

（二）市场秩序全面改善。改革消除了首次登记与转移

登记的“时间差”，有效解决了开发企业和购房业主的办证“纠纷”，特别是避免了办理首次登记后，房屋因开发企业债务纠纷被查封，导致购房业主长期不能办理转移登记的问题。

（三）服务质量全面升级。改革实现了从“一件事一次办”向“多件事一次办”转变、从“最多跑一次”向“一次都不跑”转变，从深度广度上推进不动产登记高质量发展。

（四）交房交证全面提速。“四化”改革是全面深化新建商品房“交房即交证”改革的重要助力，目前已形成“市本级‘交房即交证’常态化长效化运行、各县市全面推广”的良好态势。“交房即交证”改革入选全省第一批法治政府创建示范项目。

西安市推进“交房即交证”改革

西安市进一步提升信息化管理水平，推动实现部门间工作联动，推出“交房即交证”，让购房人在收房的同时即可领取不动产权证书，创下了不动产登记“西安速度”，不断提升群众和企业的获得感、满意度。

一、主要做法

（一）明确权利义务，倒逼责任履行。在商品房预售买卖合同签订环节，将“交房即交证”作为约定条款，由开发企业和购房者在签订合同的时候进行选择确认，督促开发企业积极履行主体责任，引导购房人及时提供办证材料，实现开发企业在交房同时为购房者一并发放《不动产权证书》。

（二）严格规建审查，强化刚性约束。大力优化项目审批手续，在核发建设工程规划许可及施工许可时，明确各类技术指标，确保“图证一致”，开发企业须“照图施工”，不得擅自变更，确需变更的应重新报审，各部门加强事中监管，确保规范施工，顺利验收。

（三）密切部门协作，推行联合验收。施工完成后，开发企业应积极建设辅助工程、配套设施，加快准备验收材料。按照“同时受理、联合验收、限时办结、统一确认”的原则，开展联合验收。验收合格后，由开发企业及时委托房产测绘机构实施房屋实测，审核成果推送至不动产权籍调查部门、税务部门使用。

（四）创新征缴模式，加大信息共享。在确保线下税费

缴纳窗口便捷服务的基础上，积极拓宽网上缴费渠道，购房群众可通过手机客户端、PC端缴费，并将结果推送至住建、不动产登记部门使用，简化群众提交材料，优化办理事项。

（五）提高登记效率，拓展办理渠道。以“交房即交证”改革为抓手，聚焦“优服务、增便利”，大力推进不动产网办系统优化完善，使开发企业和购房人可以通过不动产企业端、“i 西安”APP 网上申请不动产登记，并推送电子证照，实现“零跑路”，切实提升企业群众办事便利度和获得感。

（六）全程帮办服务，同步交房发证。开发企业在约定交房前将交收房通知、办证申请、契税缴纳方式一并告知购房人。不动产登记部门全程牵头协调，指导帮助，对按期按要求提供材料的购房人，实现一手拿钥匙、一手拿证书。

二、取得成效

（一）“一站式”审批，实现简化办。以“交房即交证”改革为抓手，围绕开发企业新建商品房不动产登记办理全生命周期工作，整合验收、房产测绘后期流程，将测绘成果审核、权籍调查、不动产首次登记、税费缴纳整合为“交房一件事”，利用线上线下多渠道手段，不再让企业群众“多头跑”。

（二）“一条龙”服务，实现快捷办。通过流程再造、信息共享、并联审批、压缩时限、服务提质等措施，将涉及多个部门的流程和环节整合优化为“一件事”，实行“一次办”，实现企业从项目竣工到完成登记的办理总时限压缩 50% 以上，全程开辟绿色服务通道，赢得了开发企业及购房人的

一致好评，并取得了良好的社会效应。

（三）“一次性”办结，实现舒心办。为实现购房人在交房现场领取不动产权证书，大幅压缩不动产首次登记、商品房转移登记办理时限，简化申请材料，引导企业群众网上办，一次性办结符合条件购房人的不动产权证书，开发企业一次性领取，交房现场群众一手领钥匙，一手拿证书。

昆明市优化新建商品房办证流程

实现“自己的房子自己办证”

昆明市围绕提高不动产登记质量和效率，出台举措防范产生新的历史遗留问题导致的不动产“登记难”，立足优化新建商品房首次、转移登记办理流程，开展项目整体登记、购房人单方申请、免费邮寄证书等多项便民利企服务措施，持续优化不动产登记营商环境，让群众舒心。

一、主要做法

（一）创新登记模式，实施整盘项目首次登记。原新建商品房首次登记中，登记机构根据开发企业需求，按照“销售一套申请一套登记一套”模式办理。为了避免因历史遗留问题导致群众购房后长期拿不到不动产权证书，杜绝开发企业强制代理、转嫁房屋测绘等费用，甚至因开发主体灭失无法办证，创新登记模式，明确新建商品房项目在竣工验收后，申请新建商品房首次登记时，开发企业必须按建设工程规划验收、竣工验收备案以及不动产地籍调查的范围一次性全部申请首次登记，并登记到基本单元即“户”。

（二）突破材料关，开发企业申请首次登记时一并提交资料。新建商品房项目在申请办理首次登记时，除提交项目建设验收相关申请材料外，开发企业还须向登记机构一并提交授权同意购房人自行申请办理转移登记的《授权声明》，对项目销售的房屋或车位，付款方式为一次性付款的，授权并同意购房人自行申请办理转移登记；付款方式为按揭贷款

的，授权并同意购房人、贷款金融机构共同申请办理转移及抵押权合并登记事项。

（三）突破申请关，购房群众可自行向不动产登记机构申请。开发企业已完成首次登记及提交《授权声明》的新建商品房项目，登记机构在“昆明市自然资源和规划局”门户网站及“昆明不动产”微信公众号上予以公示，购房人可就近就便到主城区 12 个不动产登记办证点自行申请办理转移登记，实现新建商品房转移登记“同城通办”，当日办结。

（四）购房群众只跑一次便可等不动产权证书“送上门”。购房人可选择证书邮寄，通过“昆明不动产”微信公众号缴纳登记费，证书和登记费发票通过中国邮政 EMS 免费邮寄，真正实现“只跑一次”便可拿到不动产权证书。

二、取得成效

（一）推动开发企业履行登记主体责任。新建商品房项目申请办理首次登记时，开发企业须向登记机构提交授权转移登记的材料，有效推动开发企业切实履行办理不动产登记主体责任。

（二）维护购房人权益。推行新建商品房首次登记后个人自行申请转移登记，最大程度维护购房人权益，避免购房群众被强制代理、被强制收取除登记费外本应由开发企业缴纳的费用，以及开发商注销或吊销营业执照后购房人无法办证等问题，让购房群众舒心。

三明市优化举措惠林农创新机制促林改

三明市作为全国清理规范林权确权登记历史遗留问题试点市，以优化营商环境为抓手，聚焦林农林企关心关注的“确权难”、“登记难”、“融资难”等问题，发挥不动产登记服务和技术优势，加强试点创新，持续优化举措，助力林农增收、林企发展，促进优化营商环境。

一、主要做法

（一）推进林权登记试点，搞活“一片林”。三明市坚持试点探路、典型引路、经验开路，以林权登记数据整合为抓手，全面完成林权登记存量数据整合工作，整合汇交宗地数 34 万宗。在充分考虑历史、现状和政策法规基础上，深入探索、分类施策、稳妥推进清理规范林权登记历史遗留问题试点工作，针对排查出的历史遗留问题，建立清单台账，组织专班集中研讨，逐一厘清思路，找准路径，精准处置问题，打牢林权确权登记基础，为林权流转、林权抵押明晰产权，扫清障碍。

（二）打好优化举措组合拳，办好“一本证”。组建扩充林权地籍调查小组，逐级成立林权纠纷联合调处小组，逐步调整充实乡镇自然资源所技术力量，将林权地籍调查、登记服务延伸至乡镇，为林农林企提供全流程、全免费的林权地籍调查和登记服务；升级不动产登记系统，进一步明确林权登记业务流程环节，规范林农保留林地承包权、流转经营权登记，巩固林地“三权分置”改革成果；优化林

权办证程序，将林权地籍调查工作前置到林权流转合同和承包合同签署之前；建立起不动产登记系统与林权管理系统共享平台，实现全市信息互通共享。

（三）创新抵押登记模式，完善“一系统”。创新林权收储担保抵押登记模式，对通过林权收储(流转经营)公司为权利人利用林权类不动产向金融机构抵押贷款提供担保、收储兜底，在实现抵押权时依法流转林地经营权及林木所有权并办理转移登记；建设全市不动产登记银行抵押直连系统全覆盖，推动“互联网+林权抵押登记”全程线上办理，让“数据多跑路，群众少跑腿”，极大提高林权抵押登记服务效率。

（四）动态监管碳汇交易，用好“一张图”。充分运用林权登记成果资料，在不动产地籍调查系统中，对纳入碳票的林权宗地进行标识，运用可视化技术，生成产权明晰的影像“一张图”，直观体现已核验备案的林权登记信息，便于碳票所在林权宗地登记、流转、抵押等业务的监管。对于林权已申请林业碳汇交易且通过了备案或核证环节的，通过系统交互方式，在不动产日常林权转移登记业务过程中增加提醒功能，识别碳汇核证(备案)信息，确保“票证”一致，为林业碳汇交易市场提供不动产登记信息。

二、取得成效

（一）破困局解难题，林业产权更清晰。通过林权登记历史遗留问题试点工作，总结提炼了5类12种的问题化解路径，梳理形成21个典型案例，供各县(市、区)参考借鉴。通过建立长效机制、创新地籍调查方式等，逐步化解

问题，进一步明晰林业产权，更好满足登记发证提供数据支撑。截至 2024 年 10 月底，全市累计办理发放林权类不动产登记证书 4.17 万本，面积 1060.61 万亩，登记发放林地经营权证书 1.70 万本，面积 223.14 万亩。

（二）降成本减负担，服务林农更高效。利用三维可视化技术，优化林权地籍调查，只需提交一次申请材料，即可全免费办理林权地籍调查和登记业务。目前，全市为林农林企节省减免费用 1500 余万元，地籍调查最快 2 天提交报告，就近办、马上办、网上办的方式让群众获得感、体验感进一步提升，林业产业营商环境进一步优化。

（三）活林权富林农，林业经济有活力。在规范林权抵押登记的同时，创新林权收储担保抵押登记模式，对林权收储担保机构为林农生产贷款提供担保的，在实现抵押权时，依法流转林地经营权及林木所有权，并办理转移登记，解决林农、林业融资难问题，有效防范了金融风险，激活了林业经济，林权抵押贷款让林权证变成了“绿色信用卡”，林农从“守着青山过穷日子”，到“活了林权、富了林农、绿了群山”。目前，全市共办理林权抵押登记 2.29 万宗，抵押金额 191.74 亿元；办理林权收储担保抵押登记 8793 宗，面积 174.91 万亩，涉及抵押金额 40.63 亿元。

（四）优营商助林改，碳汇交易促发展。为碳汇交易提供不动产权信息核实、动态监管、信息共享，缩短交易时间，保障了碳汇交易顺利进行，有效促进“碳票经济”的发展，营造了良好的市场氛围，实现社会效益和经济效益的

“共赢”。目前，已为碳票制发核实林权面积 8.71 万亩。三明市制发全国首批林业碳票，建成全国首个“碳中和企业”碳汇林。

常州市实现涉农乡镇登记网点全覆盖 服务群众“零距离”

常州市坚持以人民为中心的发展思想，紧扣部《不动产登记窗口建设标准》创建要求，织密服务网络，下沉业务事项，实现不动产登记涉农乡镇网点全覆盖，持续提升登记便利度。

一、主要做法

（一）下沉服务窗口。积极争取属地政府、数据局等部门支持，依托基层中心所（服务站）、镇（街道）政务审批中心（为民服务中心），组建镇（街道）登记服务点。设置专窗专员或开辟轮值窗口、配备人员，做好与村委、乡镇及农业农村部门的沟通，提供登记业务咨询、受理及帮办代办服务，及时收集反馈各类权属纠纷。铺设设施设备，为群众提供查档、缮发证等服务。

（二）统一服务标准。制定《常州市不动产登记操作规程》《窗口服务规范及制度》，明确6个方面登记业务办理规范和9项窗口服务制度，推进不动产登记服务标准化。在乡镇登记网点悬挂全国不动产登记标识，展示“六不准”等标语，摆放《办事指南》《办事须知》等材料，在窗口及网站“一码”展示办事流程、申请材料清单、示范文本、办理时限、收费标准等，方便群众办事。

（三）创新登记服务。全市乡镇登记网点常态化提供农村不动产登记服务。与市农业农村局联动开展土地承包合同

管理和不动产登记，依申请常态化办理土地承包经营权不动产登记，推广集体土地所有权和土地承包经营权登记成果联动更新。常州市武进区打通农村宅基地综合管理信息系统和登记信息平台，推动实现房地一体宅基地确权登记“零材料提交”办理。首创新购商品房“备案即预告”，通过不动产登记系统和商品房预售系统直连，实现新建商品房预售合同备案和预告登记同步办理，让乡镇群众“足不出镇、登记办证”。

二、取得成效

（一）提高不动产登记便利度。以“1+5+42”（1个市中心、5个辖区分中心、42个镇级服务点）的形式，实现全市45个涉农乡镇登记网点全覆盖，全市乡镇登记网点常态化办理各类高频业务事项。配备证书打印机的地区，可实现“就地申请、就地领证”；配备自助申请双屏机和证书打印机的地区，可实现“自助申请、即时领证”，登记便利度显著提升。

（二）提升不动产登记质效。依托新网点架构，优化登记服务，跟进集体经营性建设用地入市试点工作，实现集体经营性建设用地“交地即发证”“零材料提交”和“竣备即发证”。常州市武进区推进农村建房“一件事”改革，新批新建农村宅基地登记实现“一件事一次办”，累计“零材料”办理110笔新批新建农房不动产登记。

（三）促进经济社会发展。充分发挥各乡镇网点“前沿哨兵”作用，结合各地乡村经济和产业特色，探索创新登记服务，针对专精特新重点项目，提供“竣备即发证”2.0服务，助力乡村发展；针对城市更新、农村集聚点新建、园区低效用地改

造，及时收集需求，反馈信息，并联合相关部门，通过政策宣讲、上门服务，帮办代办等服务，切实维护群众权益。

宿迁市以信息化建设为抓手 有力促进确权登记相关联业务融合协同闭合

宿迁市聚焦不动产登记信息共享集成、“一码关联”、地籍数据库建设等工作，着力推进自然资源和规划领域数据要素创新性配置，实现自然资源和规划全流程数字化管理、全链条融合办理，建立健全横向到边、纵向到底的不动产登记工作体系，助力自然资源事业高质量发展。

一、主要做法

（一）织密政务信息“三张网”，拓展信息共享集成应用。加强部门联动，先后与公安、民政等 12 个部门开通 74 个信息接口，持续加强互联网、政务外网、自然资源主干网“三网”信息共享力度，实现不动产登记所需信息嵌入式应用。开发全市统一不动产登记标准电子证照库，与税务、金融、教育、市场监管等部门建立电子证照协同互认机制，推动电子证照等材料在线调用、获取、流转、核验、存档及共享，实现跨部门、跨行业、跨领域互通、互认、互用，持续放大电子证照社会化应用成效。基于“线上苏小登·宿迁宿 E 登”智慧服务平台，持续优化“一窗受理、并行办理”工作模式，实现“多表合一”，一表采集各部门办理业务所需的电子证照等全部数据信息，通过系统进行信息分发与办理结果回传，实现不动产交易、缴税、登记及水电气联动过户线上、线下“一件事、一次办”。

（二）建立全链条业务流程“一码关联”，释放数据

要素价值。通过自然资源和规划“数智一体化中心”构建“一码关联”工作机制，系统内打通规划、审批、供应、验收、登记等环节，系统外对接住房城乡建设部门房地产市场管理数据、税务部门纳税信息、金融部门信贷信息等，打造“可感知、能学习、善治理、自适应”的自然资源智慧管理新模式。进一步梳理整合原国土、规划和林业管理涉及的数据档案，融合相关业务流程、系统平台，通过串联自然资源和规划业务“测、调、规、批、供、用、补、查、登”全生命周期，促进数据流和业务流的高效集成，增加统计分析功能、地籍图在线查询等功能，形成部门联动、共享沿用、动态更新的开放便民工作格局。

（三）建立市级统一地籍数据库，夯实自然资源和不动产产权底板。通过连续五年的地籍调查试点工作，完善3大类617万条地籍数据，建成覆盖全市域、全类型、全要素、全时间、全流程的“五全”地籍数据库，成功编制覆盖市、县（区）的地籍“一张图”，精准、直观反映集体土地所有权及国有建设用地、宅基地、集体建设用地等不动产的权属、界址、数量、用途等信息。全面梳理系统内所有审批服务事项清单和业务关系，通过系统整合、数据融合，搭建自然资源和规划“数智一体化中心”平台，集成接入规划、管理、地籍等22个子业务系统，整合现状、规划、地籍、社会经济、三维立体数据，汇聚形成6大类、148小类、1830个图层、6850万条数据，形成全市覆盖、权威统一、持续更新的自然资源和不动产产权底板。

二、取得成效

（一）全面提升“互联网+不动产登记”能力，推动服务方式智能化。基于成熟高效的信息共享集成机制，高标准建设省级唯一不动产智能登记试点，全面优化升级“线上苏小登·宿迁宿E登”智慧服务平台，融合应用图文识别、智能审核、数字签名（章）等技术应用，实现抵押权设立、注销等业务无纸化、制式化、自动化高效办理，推进不动产登记业务“全程网办”。推进全市不动产登记数据汇交和集中统一管理，形成覆盖全市的线上、线下统一服务平台，实现不动产登记高频业务“全市通办”、不动产登记信息“全市通查”，构建覆盖全业务、全过程、全要素的数字化、智能化服务体系。

（二）助力建设工程项目“多调合一”，推动办事程序精简。制定地籍调查地方标准，印发地籍调查一系列规范性文件，建立健全地籍调查市县一体化工作机制，理顺全流程地籍调查工作关系，实现地籍调查成果“一次调查、多次沿用”，避免企业重复调查测绘、重复提交资料，节省大量办事成本。以占地面积5万平方米、建筑规模10万平方米的住宅小区为例，之前需要勘测定界、预拨地、挂牌定桩、建筑物放验线、房屋预/实测绘、竣工测绘6道程序，测绘费用约18.9万元，改革后全流程调查测绘费用可压缩36%。

（三）建立健全“一码关联”工作机制，推动行政审批集约化。充分发挥不动产单元代码固定性、唯一性优势，通过各类地籍调查数据源头“赋码”，形成以不动产单元代

码为纽带、贯穿自然资源管理全生命周期的地籍调查工作机制，推动自然资源和规划系统内外“一码融合”。对接市级工改系统、大数据中心，抓取工程建设领域审批、电子签章等材料，支撑“土地首次登记零材料”“交地即开工”等一系列改革事项实施，促进工程建设项目涉及自然资源和规划领域行政审批事项由之前的 13 项合并整合为 7 项，办件环节由之前的 42 个环节减少到 16 个环节，申请材料由原来的 236 件压缩到 62 件，全流程办理时间压缩 60%以上。

威海市通过不动产单元代码“一码关联” 有效服务新建项目全生命周期建设

不动产单元代码是土地、房屋等不动产的身份证。威海市以不动产单元代码为关键字，推行“一码关联”改革，用不动产单元代码纵向贯通规划许可、用地审批等 19 项审批流程，横向延伸到水、电、气、热等业务联办领域，逐步推动不动产单元代码全生命周期“一码”管理、全信息“一码”关联、跨领域“一码”应用，实现在新建项目管理、社会治理等领域“整体智治”，持续优化登记财产营商环境。

一、主要做法

（一）拓深“一码关联”部门合作，实现不动产单元代码跨部门跨领域流通应用。不动产单元代码推广应用的关键在于各流程、各环节相关单位的支持，为持续推动流程再造，威海市自然资源和规划局联合市中级人民法院、市公安局等 12 个部门印发《关于印发〈深化不动产单元代码“一码关联”应用工作实施方案〉的通知》（威自然资发〔2022〕43 号），在全域范围内推行不动产单元代码“一码关联”用地、规划、建设、监管、交易、税收、登记、社会治理全流程应用场景，避免企业群众重复提交申请资料。

（二）拓展“一码关联”事项链条，实现新项目全生命周期管理。在建设用地供应阶段，不动产登记机构通过“多测合一”平台将地籍调查成果提前入库，预编不动产单元代码，并将相关属性信息通过市大数据平台同步共享至相关部门，服

务于用地审批、用地规划许可、土地出让、税款缴纳、建设工程规划许可、施工许可、竣工验收、门楼牌号编制等业务环节，实现了业务协同和“一码可查”。

（三）拓宽“一码关联”服务维度，实现数据集成应用。在新建商品房预测绘阶段，不动产登记机构对房屋落宗，编制不动产单元代码，并将相关自然属性信息通过市大数据平台共享至相关部门，服务于房屋预售许可证办理、商品房预售合同签订、房屋买卖、税款缴纳、房产抵押、法院查封等业务环节。企业群众在办理上述业务时，可不再提交不动产权证书、证明，进一步减证便民。

（四）拓延“一码关联”应用场景，实现不动产全方面智治应用。协同市大数据中心，通过整合门楼牌号和户室、网点数据，获取楼盘表及相应不动产单元代码等信息，建立统一地址库，市大数据中心将不动产登记信息中的不动产单元代码、楼盘表、地址坐落信息抽取出来，以不动产登记地址坐落信息作为标准地址，与房屋有关的水电气热（户号地址）、工商（企业注册地址）、社会机构（注册地址）等部门涉及的地址信息关联整合，便于网格员能够通过“一码关联”迅速定位到该房屋。统一地址库的建立及应用，为企业注册审批提供数据支撑，为社会治理和民生服务持续赋能。

二、取得成效

（一）实现不动产单元代码“一码关联”衔接“供、查、测、登、用”全流程应用场景。威海市利用不动产单元代码贯穿12个部门19个环节，相关部门不再收取不动产权证书，实

现不动产单元代码“一码多能、多码融合、一码展现”，推动“无证明城市”创建，助推全市经济社会高质量发展。

（二）为市场监管、行政审批等部门提供决策辅助。为解决行政审批过程中用途不清、具体位置不明等问题，利用统一地址库，为市场监督管理、行政审批部门提供相应注册地房屋类型、房屋属性查询及地图检索服务，进一步降低了工作人员工作量，缩减办事成本和时限，提升企业办事效率。例如，根据有关规定，中小学周边 200 米范围内，不得设置营业性娱乐场所，但是以往行政审批服务局受理互联网上网服务营业场所经营单位设立审批申请时，无法准确核实具体位置，需要到现场实地查看，但统一地址库上线后，工作人员可直接在地图上查询，极大地提高了工作效率。

郑州“一码管地”实现土地全生命周期监管

郑州市通过“项目+宗地”动态编码方式，积极探索开展“带码审批”“一码关联”，探索实践“一码管地”工作新模式，实现了土地全生命周期监管。

打造“一码管地”业务审批系统。纵向完成了与部、省“一书三证”审批监管系统的信息共享，横向完成了与市工改系统、四级联动系统、不动产登记系统、大数据电子证照库、信用郑州系统的信息共享。

采用“项目+宗地”动态编码方式。打通各审批阶段，实现测绘单位图形前置入库配置“不动产单元代码”，利用计算机模型实现“带图审批、图属联动”，审批结果、测绘成果实时归集至国土空间规划“一张图”，实现了全市域、全业务、全流程信息集成汇交、测绘成果共享复用。

制定全流程“一码管地”标准规范。重新梳理串联控制性详细规划编制、建设用地预审、用地报批、土地征收、土地储备、储备地登记、规划设计条件、土地供应、土地首登、用地规划许可、建设工程规划许可、房屋预告登记、规划验线、规划核实、房屋首次登记 15 个环节，制定了全流程“一码管地”标准规范，将测绘成果入库、图形辅助审批嵌入行政审批环节，通过“一码”提取已有的测绘成果和审批结果，进一步压缩办理时限、精简办事材料，提高了办事效率。

打造“一码管地”便民服务应用。依托郑州市自然资源和规划局官网打造“一码管地”便民服务应用，提升服务水平，

企业可通过项目代码、不动产单元代码，查看审批业务办理进度、下载电子证照、矢量图形数据，公众可通过地图浏览方式查看地块的项目进度。

发挥“大数据”辅助决策支撑作用。在“一码管地”业务审批系统实现数据归集的基础上，融合各维度数据构建自然资源专项统计分析、综合监管、辅助决策，进一步发挥“大数据”支撑作用。

重庆市引入遗产管理人制度优化非公证继承登记

重庆市出台了《关于开展遗产管理人办理不动产非公证继承登记工作的通知》《关于贯彻落实营商环境创新试点调整适用相关规定的通知》等政策文件，采取了遗产管理人办理非公证继承登记、死亡证明等告知承诺改革措施，优化非公证继承登记。

一、主要做法

（一）全面实施遗产管理人办理非公证继承登记。《民法典》第 1145 条规定“继承开始后，遗嘱执行人为遗产管理人；没有遗嘱执行人的，继承人应当及时推选遗产管理人；继承人未推选的，由继承人共同担任遗产管理人；没有继承人或者继承人均放弃继承的，由被继承人生前住所地的民政部门或者村民委员会担任遗产管理人。”即继承开始后，选任遗产管理人属法定必须程序，所有继承遗产管理人均应参与。重庆市推行非公证继承登记全部采用遗产管理人制度办理。

（二）支持遗产管理人依法履行权责，增加其为申请主体。依据《民法典》赋予遗产管理人“向继承人报告遗产情况”“按照遗嘱或者依照法律规定分割遗产”“实施与管理遗产有关的其他必要行为”等职责，以及明确遗产管理人“应当依法履行职责，因故意或者重大过失造成继承人、受遗赠人、债权人损害的，应当承担民事责任”的有关规定，对涉及不动产权利处分且以非公证形式申请不动产继承登记的，由遗产

管理人和取得不动产的权利人共同作为申请主体，并由遗产管理人出具遗产管理人声明书，书面承诺提供的申请材料真实、合法、有效及承担相关民事责任。

（三）运用遗产管理人制度重构申请材料。充分发挥遗产管理人在理清继承关系、分割遗产等遗产管理方面的法定职责，重构非公证继承登记申请材料，包括以下7项：1.申请书；2.不动产权属证书；3.被继承人（遗赠人）死亡证明材料；4.取得不动产的权利人身份证明材料；5.遗产管理人身份证明材料；6.遗嘱、遗赠扶养协议或不动产继承分配方案；7.担任遗产管理人的证明材料（遗产管理人声明书等）。关于申请书，遗产管理人和取得不动产的权利人作为申请人，其他同顺序继承人到场证明和认可遗产管理人及继承分配方案。关于到登记大厅现场的继承人，明确“有第一顺序继承人的，第二顺序继承人无需到场”。关于难以获取的死亡证明材料（对被继承人死亡时其父母先亡，且被继承人死亡时已满（含）80周岁，申请人确实无法提供被继承人父母死亡证明的）、亲属关系证明纳入告知承诺清单，实行告知承诺。

（四）兼顾合理审慎与登记效率，简化审核程序。原来办理继承登记，登记机构需要审核众多事项，如继承人是否齐全、继承人是否愿意接受或放弃继承、继承人是否对继承分配结果有异议、已经死亡的继承人死亡事实是否属实、申请继承遗产是否属于被继承人个人所得等，并需要全面理清继承财产、亲属关系，明确继承人及继承财产等复杂继承的事宜。引入遗产管理人制度后，登记机构只审核遗产管理人

和遗产继承分配方案，有效精简了登记审核。

二、取得成效

（一）有助于减少民事纠纷。将遗产管理人引入非公证继承登记后，遗产管理人根据《民法典》赋予的职责，负责遗产分配方案，有利于减少不动产继承中的家庭矛盾和民事纠纷，切实保护遗产继承人的合法权益。

（二）有助于提升登记效率。引入遗产管理人制度优化非公证继承登记后，登记审核大幅简化，办事效率得到提升，除公告 15 个工作日，实际办理时间仅需 1 个工作日，且支持邮寄，办事群众“只跑一次”即可取得不动产权证。

（三）有助于减少办事成本。相比公证继承收取约 60 元/平方米的公证费用，不动产登记机构办理非公证继承登记仅按规定收取不动产登记费。优化非公证继承登记后，群众可以低成本、高效率办理房产继承手续，大大减少了群众负担。

武汉市加强不动产登记信用管理

武汉市加强不动产登记信用管理武汉市积极推动开展不动产登记诚信机制建设工作，进一步建立健全不动产登记诚信机制，加强不动产登记信用管理，维护不动产登记秩序。

一、主要做法

（一）进行政策研究与信用管理。对当前不动产登记不诚信行为的种类、情形、处理方式等进行了实地调研，并与市信用办相关部门就信用管理工作现状及具体管理要求进行座谈沟通，研究分析了各级政策文件对信用管理工作的总体要求、失信惩戒、信用修复等方面的内容。

根据《武汉市公共信用信息管理办法》《武汉市加快推进社会信用体系建设构建以信用为基础的新型监管机制实施方案》以及不动产登记相关规定的精神，对全市不动产登记行为中的失信情形进行调查，并在前期研究基础上，结合不动产登记管理实际，针对不同情形进行分级分类管理：对于经具有法律效力的文书认定，申请办理不动产登记业务时存在失信行为的当事人，明确落实上级信用管理要求，纳入武汉市自然资源和规划领域信用体系管理，依法依规进行失信惩戒；对于其他利用虚假材料及陈述等欺骗手段，试图谋取不动产登记相关不当利益的不良行为当事人，实行不适用“全城通办”“网上办”“办理时限提速”以及“绿色通道”等差异化管理措施，出台《武汉市自然资源和规划局关于加强不动产登记当事人不良行为管理的意见》，明确管理职责、办理

程序、管理措施以及保障措施等具体操作性内容。

（二）建立联动协作配合工作机制。推动建立不动产登记机构与市公安局、市法院部门联动机制，定期组织碰头、研判、会商，加强行刑衔接和协作配合，形成工作合力，加强源头防范，建立和完善工作制度，堵塞工作漏洞。同时，市公安局也成立了工作专班，加强指导督导分局对不动产窗口的警情处置。失信行为一经发现，不动产窗口第一时间报案，公安部门及时受案、及时侦办，有力震慑违法犯罪。

二、取得成效

（一）强化不动产领域信用管理。在法律法规政策允许范围内，最大限度的对不动产登记当事人的不诚信行为实施差异化管理。通过网站、公众号和展板等方式进行广泛宣传，增强了群众的诚信意识，不动产失信行为显著减少，强化了不动产登记信用管理，提升了不动产登记效率和质量，确保不动产登记在全面提速“保量”的同时严守“保质”关卡。

（二）有效打击违法犯罪。公安机关经过对全市涉不动产注销抵押登记相关警情进行摸排后，5件线索已正式立案，采取强制措施3人，所涉罪名为伪造国家机关印章罪，相关区公安分局正在加紧侦办中。

黄山市全方位锻造不动产登记铁军队伍

黄山市严格贯彻自然资源部关于开展作风建设工作决策部署，按照“政治合格、业务过硬、作风优良、服务高效”的要求，不断将作风建设引向深入、落到实处，为持续优化不动产登记领域营商环境提供了坚强的队伍保障。

一、主要做法

（一）政治引领上，筑牢思想根基、坚定为民之心。一是树立为民登记初心使命。黄山市始终把政治建设作为根本，坚持不懈夯实为民服务的思想根基。自成立之初，通过开展如何塑造不动产登记队伍灵魂的大讨论，确定了“始于群众需求，终于群众满意”的工作导向和“我们乐于为您服务”的服务理念，坚持开展入职宣誓活动，让“团队、责任、创新、服务、效率”等关键词成为黄山不动产登记文化鲜明标识，并贯穿始终。二是打造“徽易登”党建业务融合品牌。常年开展“党建引领、党员示范”，制定“徽易登”党员先锋岗制度，把党的政治建设延伸到所有党员和全体职工。从“不忘初心、牢记使命”主题教育，到党史学习教育；从开展不动产登记窗口作风建设整治，到不动产登记服务提质，党员率先垂范，全体职工统一行动、深入推进“我为群众办实事”实践活动。三是践行为民服务宗旨。坚持践行群众路线，用一线工作法回溯审视初心使命。通过探窗口、访群众，深入一线察民意，以面对面形式真切了解难点痛点和群众期盼，为实现“一窗受理、并行办理”、“互联网+不动产登记”等服务改革奠

定基础。

（二）队伍建设上，提升专业能力、培育过硬本领。一是培养专业本领。通过岗前学、常态学、结合学，切实提升职工的专业本领。编写 30 多万字的培训教材和不动产登记自习 2000 题，要求每一位新进人员岗前学；坚持干部教育培训常态化、制度化，在邀请专家集中培训授课的同时，要求工作人员人人讲课、人人当老师，以讲促学、以学促用；坚持政治学习和业务学习并重，组织全体工作人员开展“改进工作作风提升专业能力”主题活动，不断提高政治素质和业务水平，提升不动产登记为民服务能力。二是培养服务本领。两年一次开展以“用心服务，微笑服务，卓越服务”为主题的全市不动产登记政务礼仪培训，专门邀请专家进行授课，规范窗口工作人员在接待群众和服务过程中仪容仪态、言谈举止、形体姿态等细节，优化服务水平，做到“心有礼、行有仪”，全面提升不动产登记队伍整体素质和服务质量。三是培养执行本领。实行全员岗位轮岗，促使每一名职工都能胜任不同登记岗位，做到“桃花朵朵开”。同时，举办职业技能大比武，通过比赛找不足、找差距，提升专业能力。首创不动产登记情景剧表演，通过表演展现、换位体验、找茬抢答、答疑解惑，着力提升登记人员的专业能力和专业精神，助力服务更规范、作风更扎实、业务更精细。

（三）严防严控上，严明廉洁纪律、锤炼优良作风。一是狠抓依法登记。依法制定不动产登记 8 大制度体系共 79 项制度，依法依规办理各类不动产登记，倡导“主动服务”，

划出“纪律红线”。不动产统一登记以来，未发生一起错登和败诉案件。二是狠抓登记质量。建立不动产登记结果质量检查制度，对服务质量、工作作风等进行动态监测，并将结果运用于人员的年终考核。实行“领导点评、末位谈话”考核制度，年终考核由主管领导对每一名职工进行点评，对排名末后实行组织谈话制度，形成向优秀看齐、争先恐后的氛围。三是狠抓风险防控。严格落实不动产登记“六不准”。制定《黄山市不动产登记正面清单“十做到”负面清单“十严禁”》《黄山市不动产登记中心党风廉政建设制度》等队伍建设制度 22 项，建立覆盖全员的党风廉政风险责任清单，一级抓一级，层层抓落实。《黄山市不动产登记行业廉政风险防控手册》系统全面梳理出不动产登记全业务流程 9 大方面 33 个廉洁风险点，制定 90 条防控措施，明确责任主体，从源头和机制上预防治理廉政风险。

二、取得成效

（一）提升了登记便利化水平。不动产登记便民利民服务水平不断提升，全面实现全业务“互联网+不动产登记”、网上“跨省通办”，让异地群众上网就可以完成房屋过户、贷款抵押办理，助力疫情期间企业的融资、生产；线下大厅取“一次号”、跑“一个窗口”便可完成登记、交易和缴税以及水电气过户等全部事项；一般登记业务 3 个工作日办结，常见登记类型 1 个工作日办结，并实行最快 60 分钟办结制和即时办结；提供多渠道不动产登记信息及地籍图可视化查询服务。

（二）优化了登记领域营商环境。建设项目全流程一码

管地工作机制、“多测合一、成果共享”、税费“一次收缴、后台自动清分入账（库）”、不动产“一码一价”核价计税“智能化、秒办结”、“交地即办证、拿地即开工”、“交房即办证”等一系列“店小二式”涉企服务改革举措落地实施，据统计，年均为企业群众节约材料、人力、交通等办证成本以及贷款融资、回笼资金等财务成本超 7100 万元。

（三）锻造了一支有情怀、有担当、人民满意的不动产登记铁军队伍。主动、有序、高效地解决历史遗留“登记难”问题 4.82 万件，基本实现群众办证“无障碍”。黄山市不动产登记机制、业务、技术、服务等自主创新成果总计达 29 项，已报批待发布地方标准 2 项，共获得 12 项软件著作权和 1 项作品著作权。