

浅析优化营商环境背景下綦江区不动产登记服务改革

程芮琳

(重庆市綦江区规划和自然资源局,重庆 401420)

摘要:经济发展活力来自市场主体,市场主体发展离不开良好营商环境。在深化“放管服”改革、贯彻落实《优化营商环境条例》和《国务院办公厅关于压缩不动产登记办理时间的通知》等有关要求的大背景下,綦江区作为重庆主城区都市圈重要支点城区,在优化营商环境上进行了很多有益尝试和探索。不动产登记程序简化、“互联网+不动产登记”的应用等都在登记服务工作中发挥了显著作用。

关键词:优化营商环境;不动产登记;服务改革

【DOI】10.12231/j.issn.1000-8772.2023.10.028

1 綦江区不动产登记服务工作现状

1.1 “一窗受理、并行办理”全面铺开

为深化“放管服”改革,进一步优化营商环境,全国地级及以上城市和具备条件的县市在2020年底前开始实施“一窗受理、并行办理”全覆盖,一般登记和抵押登记办理时间全部压缩至5个工作日以内。而在綦江区,二手房交易办理承诺时限为60分钟,专网抵押登记办理承诺时限为1个工作日。2022年以来,共受理办结“一窗受理、即办即取”业务4589余件。同时,以让企业群众办事“最多跑一次”为目标,强化“一站式”服务,积极推行“综合窗口受理、并联集成审批、一个窗口出件”工作模式,优化提升服务体验。实现“一个窗口”综合服务、“一张表单”整合材料,综合窗口统一收件、发件、咨询目标。一是纵向对接兄弟单位,实地学习先进经验;二是横向对接区税务局,协商双方合作模式;三是优化办公场所。开辟综合窗口和企业服务窗口,配备专门人员,配齐办公硬件设施,保障能够真正实现“一窗受理、即办即取”;四是加大宣传力度,充分利用宣传展板、海报、QQ群、微信群等宣传方式,提高企业知晓度。

1.2 “互联网+不动产登记”应用广泛

随着对互联网在不动产登记领域中的利用,各项事项的办理时限、流程都有了极大的改变。如“不动产登记+金融服务”,将不动产登记与金融服务的延伸与融合,建立专网申报系统。通过对“不动产登记+金融服务”等共享领域平台的打造,实现信息集成共享,缩短和减少时间、经济成本,同时减少人工误差。通过建立专网申报系统,将不动产抵押登记、抵押变更登记、抵押注销登记等服务向金融机构延伸。申请人只需在金融机构现场完善抵押登记等相关手续即可,通过专网申报、信息共享机制,只需在网上进行提交审核,不需要再到登记中心办公场所办理相应登记业务,达到了审核过程全程无纸化操作,节约办理耗时和成本。又如2021年开始推广的电子版不动产权属证书证明,不动产权利人可通过“渝快办”、不动产登记系统开发企业端等途径获取自己的电子版不动产权属证书证明,在办理

社会事务时与纸质版证书证明具有同等效力。

1.3 系统数据的数量质量双提升

目前不动产登记系统主要是对国有土地上房地产信息的记录,但根据《自然资源部自然资源确权登记局关于进一步做好农村不动产确权登记工作的通知》以及《重庆市规划和自然资源局关于印发〈重庆市完善农村土地房屋登记数据库实施方案〉的通知》文件要求,我区开始对宅基地使用权和房屋所有权状况进行全面清查,并将建立完善全区农村土地房屋登记数据库,实现全区农村土地房屋登记成果数字化管理和信息化应用。同时,针对已有的国有土地上房地产信息,也正在对其数据的准确性、关联性进行核实校对,这将大大提高不动产登记业务办理的实效性和群众办事的快捷性。

2 大型省市不动产登记改革现状

2.1 北京市不动产登记改革现状

北京市作为首都,在不动产登记政务服务改革方面有着非常明显的优势和话语权。早在2018年北京市就制定了“互联网+不动产登记”改革实施方案,实现了不动产登记业务一窗办理,将主要登记业务办结时限压减到了5个工作日。

之后,北京市先后实现了不动产登记电子证照核发、企业间存量非住宅房屋交易登记全程网办和一个环节、一天办结的业务办理标准。2020年,北京市推出住房公积金贷款网上办理抵押权登记和7个“区块链+不动产登记”应用场景,开展企业间非住宅不动产交易登记,抵押登记智能审批,抵押注销登记智能审批,一证办理夫妻间房屋转移登记,存量房交易登记一网通办流程优化,一网通办业务填报材料进一步精简,不动产登记电子证照数据上链及应用推广,实现了申请信息、共享数据和登记结果等内容的不可篡改和可追溯。

2022年,“全程网办”服务上线15类高频业务,包括抵押权首次登记、抵押权注销登记、企业间存量非住宅不动产转移登记、个人间存量商品房交易登记业务、查封登

记、预购商品房预告登记、预售商品房抵押预告登记、夫妻间房屋转移登记等。在这特殊时候,“全程网办”既能够保障登记业务正常开展,又能够更好地保护办事人的安全。

2.2 上海市不动产登记改革现状

上海市作为国家金融中心,2020年发布了《关于进一步开展不动产登记服务改革,设立企业服务专区的通知》《关于开通企业网上办理不动产登记服务的通知》等6个文件,形成了上海市不动产登记服务新举措3.0版本,实现将当场办结业务从个人业务范围扩大到所有企业间不动产权转移业务,办结时限缩短为90分钟。在登记大厅设立企业服务专区,开通企业间不动产权转移网上办理业务。

推行“一网通办”,提升政府服务效率。“一网通办”总平台接入2035个政务服务事项,实现行政审批全覆盖,90%的审批事项实现只跑一次、一次办成,356项事项全市通办。同时,推进“线下进一窗”,申请人等候时间平均减少了三分之一。并实现二手房买卖“即时办证,同窗出证”,当场等待时间不超过60分钟。

2.3 广东省广州市不动产登记改革现状

为服务粤港澳大湾区建设,优化营商环境,广州市不动产登记机构协同相关部门探索不动产登记“1+N”服务模式,此前已推出“不动产登记+金融服务”“不动产登记+税务服务”“不动产登记+民生服务”等,获得企业群众的好评。广州市规划和自然资源局通过整合业务流程、删减办理环节、优化窗口设置、借力“互联网+”,不断升级不动产登记服务。协同税务部门推出“登记、税务一窗办理”服务模式,协同住建部门取消企业之间商业、办公、厂房存量房交易网签环节。设立企业专窗,企业办理登记,实现“在一个窗口、交一套材料、与一人互动、一个小时办结领证”。2020年,推出“广州市不动产登记网上申请系统”,为企业和群众提供不动产交易、税务、登记线上“一网通办”服务。电信部门入驻广州市不动产登记大厅,进一步扩大“不动产登记+民生服务”覆盖范围。企业、群众在办理不动产转移登记时,可以一并申请办理电信过户等业务,一套资料、同窗受理、并联审批、省时省力。同时,在街镇社区、公积金中心、公证机构、房地产中介机构设置便民服务点及推广应用互联网式自助查询服务终端,提供不动产登记咨询、网上申办指引和不动产登记资料查询等服务,将不动产登记延伸至镇街、公积金中心、公证机构、中介机构等。

3 不动产登记改革中存在的问题

3.1 登记系统技术有待完善

随着科学技术的广泛利用,不动产登记服务不仅仅是人对人的服务,还越来越体现在“系统”对人的服务。系统的简便操作依托于强大的数据库支撑。目前,虽然不动产登记系统已经与税务、公安等部门联通,在相关信息核对上提供便利,但规划管理、建设管理、产业布局、市场监管、商务服务、生态控制和民生保障等主管部门间的数据共享机制还未完全建立打通,跨地区、跨部门、跨层级、跨业务

的政务服务一体化思路还未完全形成。此外,由于我市的不动产登记系统服务器的承载量不足,有时会出现服务器崩溃的情况,造成业务办理停滞。

3.2 改革配套资金缺口大

在改革过程中,由于部分事项是创新提出的,属于新兴事务,在财政上需要较多的经费支持。但由于近两年受到全球经济下行以及新冠疫情带来的影响,大部分政府存在财政紧缺的情况,这直接导致改革费用投入后劲不足,造成涉及不动产登记领域一些重大项目,如智能化设备采购、不动产登记数据库建立和完善、不动产登记档案清理建库等亟待进行的项目,虽然在极力推进,但仍然存在客观困难。

3.3 登记工作人员综合素质有待提高

据统计,全国有不动产登记窗口约4万个,涉及工作人员约10万人,每天为约40万人提供服务。作为自然资源部门面向广大群众最直接的窗口,其工作人员的服务水平和质量将会直接作用到老百姓身上,给老百姓最直观的感受。而目前,我区乃至全国的不动产登记领域,工作人员综合素质均不够理想,业务水平、责任意识都有待提高。其主要原因是近些年登记业务的迅速增长,而受编制限制,窗口人员多为聘用制。由于身份的特殊性,导致工作人员流动性大,对单位、工作的归属感、责任感不强,专业性人才匮乏。

3.4 登记服务触角延伸不够

目前,全区不动产登记政务服务采用不动产登记中心整体入驻政务大厅的模式进行,随着群众对服务便捷性要求越来越高,以及农房登记业务的上线运营,登记业务的内容包含更广,对比其他城市不动产登记中心服务窗口开设到街镇的服务机制,在便捷化服务方面做得还不够。

3.5 登记业务线上办理率偏低

为减少群众办事时间和跑腿次数,政府部分事项采用线上办理方式。但在不动产登记领域,群众能线上办理的业务较少,且由于办事群众的固有观念和宣传不到位等原因,全区不动产登记业务线上受理和办结率较低,距真正实现“数据多跑路、百姓少跑腿”的发展目标还有一段距离。

4 有关参考建议

4.1 信息化建设方面

建议全区不动产登记信息化改革工作严格按照全国一体化平台建设要求,推进政府部门信息统筹集约建设,重点围绕全市“渝快办”政务系统进行功能架构延伸和数据完善,避免重复投资、条块分割、烟囱林立、信息孤岛等问题,按照“应上尽上,全程在线”原则,增加不动产登记事项纳入政务办理线上平台,如产权证遗失补发、部分司法裁决过户等通过线上提交资料,登记人员线上审核并寄发产权证的方式来实现全程“不见面”完成登记业务。另外,也可将不涉及产权人改变的变更登记业务纳入线上办

理范畴,并逐步扩展至其他业务。实现网上咨询、网上预约、网上办理和网上评估等功能,努力实现从“有平台”到“有服务”转变,着力建成信息畅通的“数字登记机构”。

4.2 智能化建设方面

建议协调科技管理部门加强与重庆大学等高等院校合作力度,重点研发智能交互、数据采集、数据处理、数据查询和自动取件设备,充分依托“渝快办”政务平台,秉承“联网为原则,不联网为例外”理念,全面梳理数据共享需求,强化依法有序共享,着力构建以数据为核心业务为引领、决策为目标的智能数据共享平台。在此基础上,加快研发应用电子证照、电子签名、电子印章和电子档案技术,实现受理渠道统一、数据汇聚统一、身份认证统一、服务标准统一的一体化智能财产登记政务服务平台。基于“渝快办”App产品架构,深度开发掌上办理财产登记服务,努力让全区企业和群众享受和网络购物一样便捷的政务服务。提高身份认证技术、电子签名技术等,逐步完善平台功能,提高服务器质量,将数据整合、调取、利用充分发挥起来。探索在全区重点街镇便民服务中心开设不动产登记便民服务窗口,将服务触角尽量延伸到基层一线,进一步拓宽服务范围。

4.3 数据化管理方面

规范数据管理,建立档案数据资源中心。研究编制不动产登记电子文件与电子档案管理规范、数据安全与备份策略等规范性文件,为不动产登记档案电子文件及元数据采集、数据备份提供指引,确保不动产登记档案数据格式规范、数据内容完整、数据质量到位、数据安全有保障。不动产登记工作,涉及大量的档案信息调用。对不动产登记档案数据进行规范、系统的收集与管理,同时加大对其的利用程度,以提高不动产登记档案数据高效性。另外,将数据的异地备份、实时备份等制度建立起来,避免不动产登记数据的意外损坏。

4.4 具体发展思路建议

4.4.1 短期发展建议

建议充分借助大数据查询技术,尽量减少不动产登记要件收取。定期组织全区房产开发商、产业园区、房产中介、司法机关、律师事务所、房产评估机构、房屋测绘单位等管理服务对象和兄弟单位召开不动产登记事业改革座谈会,广泛听取各方意见,脚踏实地制定改革举措。通过优化登记流程,下放审批权限,进一步压减登记时限。充分利用减税降费政策,进一步压缩登记成本。合理配置登记服务资源,进一步做优登记服务。切实理顺不动产登记管理职能,将不动产登记行政管理职能和窗口服务职能细化,增设优化营商环境服务示范窗口专职服务重大项目和重要登记事项,成立不动产登记政策督导落实工作组,在重大项目中,探索试行“综合协调专员”“提前服务”“容缺受理”“附条件通过”等新举措,确保全区不动产登记政策紧跟改革要求。同时,提高从业人员综合素质,加强对不同领

域知识的培训,锻炼人员的实践技能,以满足不动产登记工作的需求。还可在登记中心内部进行轮岗制度,这不仅能加强内部管理,防范廉政风险,还可以提高从业人员全面掌握业务的能力,争取做到全员业务无盲点、全通晓。

4.4.2 长期发展建议

由于不动产登记工作涉及面广、业务种类多、对数据利用的要求非常高,且农房登记系统上线无疑是对系统的数据收集整理手段提出更高的要求。因此,加大对科学技术的投资力度,大力推广信息化管理技术,建立安全方便的管理信息平台十分必要。提高身份认证技术、电子签名技术等,逐步完善平台功能,提高服务器质量,将数据整合、调取、利用充分发挥起来。建议明确不动产登记领域历史遗留问题处理机制,确保彻底解决遗留问题。长期发展中,要按照信息化、智能化、便捷化、人性化发展思路,优化线上办事流程,研发优化掌上办事App和预约办事小程序,做优自动扫码取件和邮寄送件服务,确保稳步提升在线服务成熟度。成立不动产登记事业改革领导小组,探索开展跨省跨区政务服务互信互认机制,争取早日融入国家政务平台。以群众办事“减时间、减环节、减材料、减跑动”为着力点,合理利用互联网、大数据、人工智能等技术支撑,全面督导落实全区“一网通办”“一窗受理、限时办结”“最多跑一次”和“线上办理”,努力实现“一次注册,全网通行”的一体化政务服务体系。

5 结束语

不动产登记服务与群众生活息息相关,几乎每个人都会办理不动产登记业务。党的十九届四中全会审议通过《决定》提出,要创新行政管理和服务方式,加快推进全国一体化政务服务平台建设。为了向群众提供更好的服务,在优化营商环境的大背景下,依托互联网信息技术的不断发展,不动产登记服务愈加优化、便捷,群众的体验感、获得感也越来越好。这是国家提高基础行政工作效率的落实,也是社会发展所必须实现的方面。乘着这改革的东风,一项项意在优化营商环境、激发市场主体活力的举措陆续落地并取得显著成效,不动产登记服务也在质上得到飞跃。

参考文献

- [1]曾婷,危娅婷,戢玉珍,等.政务改革背景下不动产登记档案信息化建设问题对策与成效——以武汉市为例[J].办公室业务,2022,6(上):89-91.
- [2]叶佳.政务新媒体视角下的不动产登记服务新模式[J].中国房地产,2022(1):45-48.
- [3]沈婕,吴可越.不动产登记“最多跑一次”改革[C].丽水年鉴,2021:278-279.

作者简介:程芮琳(1991-),女,汉族,重庆人,本科,中级房地产经济师,研究方向:不动产登记。