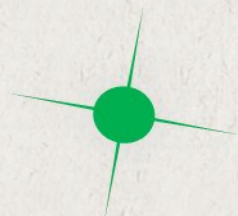




不动产登记流程



再造中的问题与建议

徐州市不动产登记局 张浩

二〇一五年十二月十八日





在不动产统一登记工作中，除了登记机构与人员的整合以外，恐怕就数登记流程的再造是重点和难点了。如何科学合理地确定不动产登记流程，规范不动产登记程序，制订统一的收件标准是搞好不动产登记的先决条件。流程再造中一般包括确定登记类型与程序、梳理登记流程、制订收件标准等几个方面的内容。但在实际整合过程中，我们发现，在现有的不动产登记种类中，主要是土地登记与房屋登记，其登记类型却不统一，登记流程有差别，收件标准不一致，这给不动产登记流程再造工作造成了相当大的困难。



具体内容



登记流程再造中存在的问题



登记流程整合的基本原则



建议





一、登记流程再造中存在的问题



登记程序
相一致

登记类型
不一致



登记与交易
流程混合

业务类型
复杂不统一



房屋登记时
没有考虑到
土地相关问题



收件标准
不一样





1. 登记程序相一致，而登记类型不一致

《土地登记办法》

申请



受理



审查



登簿



发证

《房屋登记办法》

申请



受理



审核



登簿



发证

《不动产登记暂行条例》

申请



受理



查验



登簿



发证



1. 登记程序相一致，而登记类型不一致

《土地登记办法》

- 总登记
- 初始登记
- 变更登记
- 注销登记
- 抵押登记
- 地役权登记
- 更正登记
- 异议登记
- 预告登记
- 查封登记

《房屋登记办法》

- 初始登记
- 转移登记
- 变更登记
- 注销撤销登记
- 抵押登记
- 预告登记
- 更正登记
- 异议登记

《不动产登记暂行条例》

- 首次登记
- 变更登记
- 转移登记
- 注销登记
- 更正登记
- 异议登记
- 预告登记
- 查封登记

1. 登记程序相一致，而登记类型不一致

对比项目	土地登记办法	房屋登记办法	不动产登记暂行条例
制订机关	国土资源部	建设部	国务院
发布时间	2007. 11. 28	2008. 1. 22	2014. 11. 24
施行时间	2008. 2. 1	2008. 7. 1	2015. 3. 1
程 序	申请 受理 审查 登簿 发证	申请 受理 审核 登簿 发证	申请 受理 查验（查看） 登簿 发证
登记类型	总登记 初始登记 变更登记 注销登记 其他登记 (包括更正登记 异议登记 预告登记 查封登记)	初始登记 转移登记 变更登记 抵押登记 地役权登记 预告登记 其他登记 (包括更正登记 异议登记 注销登记、撤销登记)	首次登记 变更登记 转移登记 注销登记 更正登记 异议登记 预告登记 查封登记等



2. 登记与交易流程混合，业务类型复杂不统一

我市**土地登记**工作起步较早，业务基础扎实，地籍管理基础和自身信息化具有优势，制订了土地登记规范操作手册，规定了国有和集体的土地总登记、初始登记、变更登记、他项权利登记、其他登记等共**6大类，100余种登记类型**。**房屋产权登记**部门也根据建设部的要求，积极推行登记交易一体化建设，在日常登记工作中，共分为**6种登记类型**：即初始登记、转移登记、变更登记、抵押登记、预告登记、注销登记。也有**100余种登记类型，房屋登记和土地登记类型总共约300种**。

从这两个部门的登记类型和工作方式上来看，都是实现了交易环节和登记流程一体化，**交易和登记环节互有交叉**，但在现实操作中也无法完全区分开来。

如在原房屋登记中，商品房抵押预告登记既包含交易又包含登记；

如净地抵押登记，在原土地登记类型中就把交易与登记合并办理了。



3.房屋登记时没有考虑到土地相关问题

土地权能 体系复杂

在土地使用权中，分为国有土地使用权与集体土地使用权；国有土地使用权的类型中又分为出让、划拨、作价出资、授权经营、租赁、储备等多种，各种土地使用权的权能又不尽相同，使得在实际变更登记与抵押登记中又要根据不同的权能设置相应的流程。



3.房屋登记时没有考虑到土地相关问题

房屋登记与土地登记脱节

当开发商取得土地，办理土地初始登记手续，开发完毕后，仅办理房屋初始登记，就直接可以办理房屋转移登记，购房人也不办理土地变更登记（实际上是转移变更登记），有了房屋所有权证就以为取得了完全产权，就可以进行转让、抵押了，房屋登记部门也完全抛开土地登记部门而直接予以办理登记。

有的地方的国土部门，职责不到位，完全放弃了为购房人办理分户土地登记的职责，这往往在机构整合与流程再造中就缺少了话语权。

法院判决房产是划拨用地的，要补办出让手续。



4.收件标准不一样

房屋登记收件时，注重的是要明确产权人，物权是谁的，重点审核权利人的身份证明及关系。比如，对自然人身份证、户口簿、结婚证等，也要搞清楚是父子关系，还是夫妻关系等等；对法人的审核，甚至要当事人提供公司章程、董事会决议等，搞清楚股权结构，表决权多少等。在抵押登记中，甚至要求提供经过备案的房地产评估报告。申请表格类型较多。

存 根

徐不动产抵注字 号

抵押人	房屋坐落	
抵押权人	建筑面积	
注销原因		
经办人	领证人	
办理日期	申请日期	

徐州市不动产抵押登记注销证明

徐不动产抵注字 号

兹有申请人_____于_____年_____月_____日，因_____在我中心办理不动产抵押登记注销，抵押不动产坐落于_____，建筑面积_____平方米，土地使用权面积_____平方米，不动产单元号_____，抵押档案号_____。

特此证明

经办人：

审 批：

徐州市不动产登记交易服务中心

徐州市不动产抵押（按揭）登记注销申请书

抵押权人	名称			(单位盖章)
	地址		电话	
	法定代表人	身份证号码		
	委托代理人	身份证号码		
抵押人	名称			(单位盖章)
	地址		电话	
	法定代表人	身份证号码		
	委托代理人	身份证号码		
不动产登记证明		抵押登记日期		
注 销 原 因				
备 注				
填表人			填表日期	

徐州市不动产抵押登记申请书

申 请 人	名称 (姓名)			(单位盖章)
	地址		电话	
	法定代表人	身份证号码		
	委托代理人	身份证号码		
抵 押 人	名称 (姓名)			(单位盖章)
	地址		电话	
	法定代表人	身份证号码		
	委托代理人	身份证号码		
债务人及对应担保合同情况				
抵押权分类 (选择打勾)		<input type="checkbox"/> 一般抵押权 <input type="checkbox"/> 最高额抵押权		
抵 押 物 概 况	坐落			
	不动产单元号			
	建筑面积	土地面积	用途	
	不动产权利证明			
	不动产出租使用情况			
不动产设定他项权情况				
不动产 (价值)		<input type="checkbox"/> 经 <input type="checkbox"/> 评估机构; <input type="checkbox"/> 双方约定。(选择打勾) (人民币大写为): _____元		
被担保主债权数额 (最高额抵押时为最高债权额)		(大写)		
债务履行期限 (最高额抵押时为债权确定的期间)		个月,自 _____年 _____月 _____日起至 _____年 _____月 _____日止		
抵押人、抵押权人保证上述内容据实填写,对抵押合同内容已充分了解,坚决履行抵押合同之规定,决不反悔。				
抵押人: (签字)		抵押权人: (签字)		
		申请日期 _____年 _____月 _____日		

4.收件标准不一样

土地登记在注重对权利人身份证明的审核的基础上（其实，房屋登记时已经替我们把关了），一方面要审核土地权属来源，理清承继关系，明确是国有还是集体土地；另一方面还要注重对土地各项权能的审核，重点审查土地使用权类型、年限、用途、出让金缴纳等。这使得土地收件标准远比房产复杂，需要设置的登记流程也要多。

询问笔录

询问人：
 询问抵押权人：
 1、申请登记事项是否为申请人真实意思表示？
 回答：_____

2、申请登记所提交材料是否为真实有效的？
 回答：_____

3、其他需询问的有关事项：

经被询问人确认，以上询问事项均回答真实，无误。

被询问人签名（签章）：

询问抵押人：
 1、申请登记事项是否为申请人真实意思表示？
 回答：_____

2、申请登记所提交材料是否为真实有效的？
 回答：_____

3、申请登记不动产是单独所有、共同共有、还是按份共有？如按份共有，共有份额为多少？
 回答：_____

4、申请办理不动产是否与实测量图纸上所示位置相一致？
 回答：_____

5、其他需询问的有关事项：

经被询问人确认，以上询问事项均回答真实，无误。

被询问人签名（签章）：
 询问日期： 年 月 日

徐州市不动产期权注销申请书

申请人	出	名称				
	让	地址	联系电话			
	方	法定代表人	身份证号			
		委托代理人	身份证号			
	受	姓名	联系电话			
		地址				
	让	坐落				
	方	不动产单元号				
		建筑面积	用途			
		商品房备案证明书号码				
	商品房购房合同号码					
注销原因						
	申请日期					

委 托 书

项目	姓名	性别	年龄	籍贯	工作单位及职业	住址或通讯处	签名盖章
委托人							
受委托人							
委托人与受委托人关系							
委托代理不动产坐落							
委托原因							
委托权限							
委托人：					年 月 日		
备注							
证 明 书							
今证明_____系我单位_____上列							
委托书确系其本人亲自出具							
特此证明							
证明单位_____					年 月 日		

二、登记流程整合的基本原则

1

坚持不动产登记
四统一的原则

2

简捷便民
提高效率

3

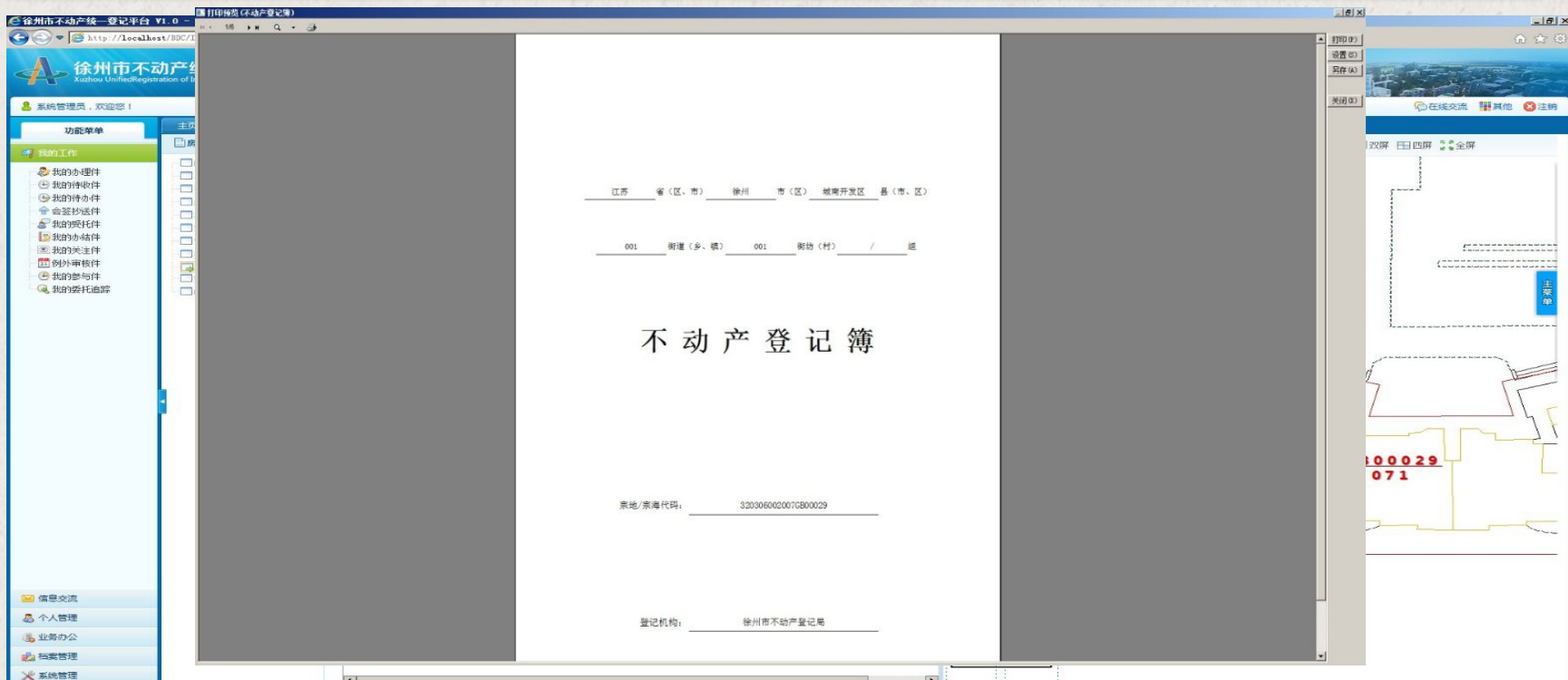
强化土地环节的
审核，严防国有
资产流失

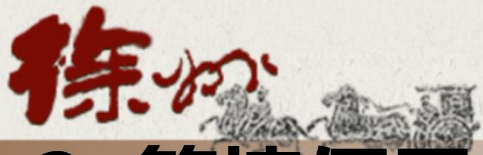
秉承依法高效的工作宗旨，积极、稳妥、有序推进和完善不动产统一登记制度，确保不动产登记簿的公信力。严格保护权利人的合法权利，保障交易安全，保证国有资产不流失，促进土地节约集约利用，最大限度便民利民。



1. 坚持不动产登记四统一的原则

按照国务院确定的不动产登记四统一的原则：即登记机构、登记簿册、登记依据和信息平台“四统一”，通过整合四家事业单位成立了市不动产登记交易服务中心。自2013年9月起，我局就与技术公司合作，共同研发不动产统一登记平台，通过对房屋登记和土地登记数据库的分析研判与整合，在前期与合作单位技术研发的基础上，研制出了不动产统一登记信息系统，统一了登记的簿册，所有的业务流程都在网上完成。在此基础上，深入研究了各项业务类型，对受理要件标准化，统一了收件的标准和依据。





2. 简捷便民，提高效率

结合省厅提出的国土资源“四全”服务模式，即全流程优化审批，全区域便民服务，全业务网上办理，全节点效能监管，我们通过梳理，对权籍调查、审批事项前置，并在完善监管的基础上，进一步减少审核环节，授权下放核定登簿权限。针对个人商品房预告登记等登记类型，进一步简化登记流程，缩短办证时间，授权受理人员直接完成登记，进一步推动“立等可取”。现阶段，商品房预告登记、预告抵押登记、抵押注销登记等都实现了立等可取。





3. 强化土地环节的审核，严防国有资产流失

众所周知，土地不仅是宝贵的自然资源，更是一笔很大的资产。而在日常登记工作中存在着大量的划拨用地转让、改变土地用途、调整容积率、用地材料缺失等情况，有可能通过房地产转移登记、变更登记等方式合法化，如果监管失职，极易造成国有资产的流失，针对这类登记行为严格审核，严把核定关。

该审批前置的事项，坚决放在事前审批，作为不动产登记的一个不可或缺的要件。



1

业务分类清晰

2

登记流程优化

3

登记标准统一



1.业务分类清晰

根据《条例》的规定，又要考虑到在实际操作中的便利性，科学地把握各种业务流程的内涵。可以把业务类型分为首次登记，变更登记，转移登记，抵押登记，其他登记，其中，其他登记包括注销登记、更正登记、异议登记、预告登记、查封登记等。对于还有一些《条例》中没有规定的其他业务类型，但我们日常工作中经常遇到的，比如，丢失补证、换发证书等。在各大类项下又细化，分为若干小类，保证分类明确，层次分明，便于操作、查询，并考虑到以后的统计汇总要求。[详见不动产登记业务流程简表](#)



2. 登记流程优化

在不动产登记业务办理环节，一般分为受理（初审）、复审、核定（登簿）、制证、发证、归档等几步。严格按照《暂行条例》规定，有机融合房屋、土地登记类型，以严密、全面为标准，对于两种或两种以上的流程需要合并办理的，以最长的核定流程为主流程，该核定时间为登簿时间，并取消了财务审核。通过对各项主要业务的梳理，进一步明确了各环节的权限、办理时限、并压缩了流程环节。

序号	业务名称	权籍调查	业务流程									办理时限					备注
			受理	初审	复审	核定	制证	收费	发证	归档	合计	受理	初审	复审	核定	制证	
1	首次登记(初始登记)																
1.10	开发公司商品房竣工验收初始登记	√	√	√	√	○	√	√	√	√	7		3	1	1	2	
2	变更登记																
2.18	个人	更址登记	√	√	√	○	-	√	√	√	3		1	1		1	
2.19		更名登记	-	√	√	○	-	√	√	√	3		1	1		1	包括证件类型和号码变更
2.23	根据房证换领不动产证	有土地分割证	-	√	○	-	-	√	√	√	2		1			1	符合办理不动产证条件
2.24		无土地分割证	-	√	-	○	-	√	√	√	3		1	1		1	符合办理不动产证条件

3. 登记标准统一

根据业务的需要，以依法高效便民为原则，逐项逐条对照相关法律法规的要求，拟定了收件标准，目的是明确每一大类中各种细化分类中的每一项业务在受理时，权利人（申请人）必须要提交的材料格式、标准，以前房、地分别登记需重复提供的材料现只需提供一份，一次收件一次办理一次领证。规范工作人员行为，杜绝出现人情证、违规操作现象的发生。同时，也为不动产统一登记规范化建设提供了很好的业务规则与纪律保障。

办证指南

不动产登记

所需材料和办理时限

依法 便民 高效 廉洁

徐州市不动产登记与不动产登记交易服务中心办理地点
地址一：徐州市泉山区建国西路80号（国土资源大厦三楼）
咨询电话：0516-85800133
地址二：徐州市鼓楼区观子岭9号（中和大厦）
咨询电话：0516-83572547
地址三：新城昆仑大道（徐州市行政服务中心四楼）
咨询电话：0516-83576057
地址四：徐州经济技术开发区陇山路19号（平安时代广场一楼）
咨询电话：0516-87730195

不动产登记

出让国有建设用地使用权初始登记

一、申请登记程序
不动产籍调查——领取调查表、宗地图、成果入库——提交资料申请受理——交费领证

二、申请登记提交资料

1. 登记申请书；
2. 组织机构代码证、营业执照副本复印件（核对原件）；
3. 法定代表人身份证明书及授权委托书；
4. 法定代表人身份证明和委托代理人身份证明；
5. 不动产权证书（原国有土地使用证）；
6. 用地批准通知书（用地批复）；
7. 项目备案批复；
8. 国有建设用地使用权出让合同、补充协议；
9. 土地出让缴款通知书；
10. 契税完税证明；
11. 规划定点手续（规划许可证、定点通知书、定点图）；
12. 权籍调查表；
13. 宗地图及宗地界址坐标；
14. 其他权属证明材料。

注：2006年以前，金山桥开发区协议出让用地遗留问题可以不需要用地批准通知书（用地批复）。

三、收费标准
工本费20元/本，综合交易服务费1.5元/平方米。

四、工作时限
自登记受理次日日起，7个工作日交费领证。

把方便让给群众 把麻烦留给自己

不动产登记

商品房办证

一、申请登记程序
缴纳契税——缴纳维修基金——登记申请提交资料——交费领证

二、申请登记提交资料

1. 不动产登记申请书；
2. 备案证明；
3. 土地分割转让证；
4. 商品房销售合同；
5. 申请人夫妻双方身份证、户口簿、结婚证复印件或单身证明（需查验原件、夫妻双方到场）；
6. 契税税票、购房发票、维修基金收据；
7. 房屋初始登记证明或房屋所有权证；
8. 特殊情况还需提供其他必要材料。
注：商销的提供商销证明；农销的提供死亡证明。

三、收费文件及标准
苏价服[2002]62号，苏价服[2008]167号，苏价服[2009]278号，苏价服[2004]304号，苏价服[2008]160号，苏价服[2015]62号；
住宅：登记费80元/套，配圈费20元/套；
非住宅：登记费550元/套，交易费5元/平方米，配圈费20元/套。

四、工作时限
自登记受理次日日起，1个工作日交费领证。

把方便让给群众 把麻烦留给自己



谢谢！

