

不动产登记服务改革

一、背景缘由

党中央、国务院高度重视营商环境改革工作，习近平总书记、李克强总理多次作出重要批示，上海市委、市政府大力推进以高效办成“一件事”为目标的业务流程革命性再造，深入推进“一网通办”各项服务改革措施。不动产登记工作是营商环境的重要组成部分，世界银行《全球营商环境报告》将财产登记（即不动产登记）作为评价我国营商环境的考核指标，市委、市政府高度重视，全社会广泛关注。

按照市委、市政府构建优质的营商环境和高效便捷服务于人民群众的要求，本市通过三轮不动产登记服务改革，针对不动产登记办理时间长、程序复杂的痛点堵点，围绕不动产登记、交易、纳税业务流程改造、“互联网+不动产登记”系统升级和跨部门协同数据资源共享，达到办事体验明显提升、审批效率明显提高、成果应用明显优化的总体目标。

二、基本做法

不动产登记服务改革主要有三个方面：全面服务、网上办理、信息互通。

（一）全面服务

只找一个窗口、办理时限缩短。一方面提供一站式服务，将原先不动产交易、登记和税收办理需要分别跑交易、税务、登记3个部门，整合调整为一口受理、内部流转、并联审批、统一时限，即由受理窗口统一收件后，房屋状况查询、税收征管和不动产登记内部流转，并提供EMS快递服务。实现申请人赴一次现场，核定身份、提交材料，窗口一次受理后即可完成不动产交易登记的全部申请手续。另一方面，大幅缩短办理时限。针对一般类不动产登记，实现5个工作日和当日办结两种类型。

2019年12月31日，上海市自然资源确权登记局、国家

税务总局上海市税务局、上海市房屋管理局联合发布《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》（沪自然资源登[2019]38号），设立企业服务专区，企业间办理所有类别不动产转移登记实行一窗收件、当场缴税、当场发证、一次完成。改革后，将原有分部门分窗口办理的登记、缴税、缴费领证业务集成在企业服务专区综合窗口办理。企业只需在综合窗口一次性提交申请登记和缴税的材料，窗口工作人员录入系统同时传递纸质材料给审核人员（15分钟内）；审核人员同步完成核定税收和登记审核工作后，系统即时将缴税金额推送窗口工作人员，将登记审核结果推送缮证工作人员当场打证（5分钟内）；最后窗口工作人员将新权证和缴税凭证一并递交企业，平均耗时1个小时左右，即便是批量业务，全程也不超过90分钟。通过系统流程优化和内部资料流转，企业在一个窗口面对一个工作人员即可办理全部业务，无需再跑其他窗口办理缴税和领证。

（二）网上办理

网上申请办理、最多跑一次。申请人可以通过网上政务大厅预约受理大厅直接上传申请材料申请预审，房管、税务、登记部门通过数据共享互认，协同办理，办理工作进度将通过网上政务大厅全程公开，预约、预审的结果将主动推送。对网上提交申请材料，并且通过预审的，通过网上或现场缴纳登记费和税费后，可以进入不动产登记窗口的绿色通道，现场核对资料后直接领证，尽可能减少市民现场办理的次数和现场等待的时间，真正实现办理不动产登记“最多跑一次”。2019年4月1日，在市政府“一网通办”平台、“市民云随申办”APP和全市各区登记大厅提供不动产登记资料自助查询服务，2019年8月开通法院查封登记“网上办理”，2019年12月开通银行办理不动产抵押登记“不见面审批”。

（三）信息互通

信息互通共享、避免重复提交。打破行政壁垒，实现政

府部门间信息互通，让数据多跑网路，才能让群众少跑马路。通过数据共享协同机制，将交易、税务、登记三部门申请材料扫描前置至受理环节，实现“一家采集信息，三家共享使用”，进一步提高审批效率和工作质量。同时，按照“一网通办”数据共享服务工作要求，一方面不动产登记的数据成果开放给市大数据中心，另一方面从市大数据中心获取不动产登记业务办理需要的数据，不再要求申请人重复提交，减少群众办事成本。

三、主要成效

在世界银行发布的《2020 年全球营商环境报告》中，对 2019 年以来本市不动产登记服务改革各项举措予以了认可，报告显示我国财产登记全球排名第 28 位，较之前上升了 15 位。企业群众办理不动产登记更便捷、更高效，获得感和感受度明显提升。

（一）流程更加精简

以企业之间办理的转移登记为例，原流程为签订合同与缴税、进行房地产登记、交付登记费用和获得新不动产权证等 4 个串联的环节。不动产登记服务改革实施后，开设了企业服务专区，在登记受理大厅的专区内即可完成申请登记、缴税、领取权证全部流程，仅需一个环节，并且可以做到当场办结，产证立等可取。而一般类不动产登记也缩减为受理和发证两个环节。

（二）时间大幅压缩

交易、税务、登记工作实行并联审批、内部流转后，一般类不动产登记的办理时限已经由原来的最长 41 个自然日缩短为 5 个工作日和 1 个工作日两种类型。涉及 15 个登记类别中的抵押权、地役权、预告登记注销，异议登记，查封登记和文件登记六类实行当日办结，首次登记、转移登记、变更登记、抵押权登记、地役权登记、预告登记、注销登记、更正登记和补证九类实行 5 个工作日办结。

（三）登记信息化水平显著提高

2018年，本市不动产登记网上预受理信息系统在全市范围内上线运行。2019年，市民和企事业单位可以通过市政府“一网通办”平台，扫描上传资料，就新建房屋买卖预告登记及抵押登记，新建房屋买卖转移登记及抵押登记，存量房屋买卖转移登记及抵押登记，不动产权利人配偶间变更的变更登记等事项提出不动产登记预受理申请。为方便市民缴费，各区登记大厅开通了支付宝、微信绑定银联卡支付登记费的便民利民措施，2019年10月还将实现电子票据功能。自不动产登记资料自助查询服务开通以来，让数据跑路，实现市民足不出户即可自助查询登记资料。

（四）数据互连互通进一步加强

依托政务服务平台，持续推进政务服务“一网通办”，与市大数据中心及相关政府部门实现数据互联互通，推行不动产登记电子证照协同互认。政务服务方面，为法院、市场监管、民政、公积金等多部门提供数据共享和实时查询服务；便民服务方面，为银行开通在线查询系统。目前，已向市大数据中心汇交全部不动产登记存量数据约1033万条，新增数据已实现实时汇交。

四、推广价值

不动产登记是情系民生的大事情，能否解决群众问题、推进事业发展，是我们衡量“四史”学习教育成效的关键所在。不动产登记服务改革更是贯彻落实国家深化“放管服”改革、优化营商环境的典型案例，目前我们在探索为企业群众办成“一件事”为核心，打破部门壁垒，破解办事难点痛点方面进行了有效尝试，改革经验得到世行营商环境考评团队的认可，对全国不动产登记工作具有一定示范引领作用，改革成果给企业群众带来真正实惠，受到社会广泛好评。随着不动产登记服务改革的不断深入，将继续将“不忘初心、牢记使命”落实在实际工作中，陆续推出一系列便民利民、

值得推广的好经验、好做法，努力践行“从历史中汲取精神力量、汲取经验智慧、汲取坚守人民立场的定力，为奋力夺取疫情防控和实现经济社会发展目标双胜利提供强大思想保障”的工作要求，进一步提升人民群众满意度和获得感。