

打造不动产登记“江苏模式”

李 闽

自 2013 年底国务院部署不动产统一登记制度改革以来，全省自然资源系统在省委、省政府的领导下，认真履职、攻坚克难、锐意进取、改革创新，在机构、依据、簿证、平台“四统一”的基础上，形成了“一证首发、一面旗帜、一窗受理、一周办结、一城通办、一键申请、一网共享、一号咨询、一指评价、一部法规”的“十个一”不动产登记江苏模式，较大提高了办事企业和群众的满意度和获得感。



制度落地，实现登记机构、依据、簿册、平台“四统一”

2013 年 12 月 29 日，全国第一次不动产统一登记工作会议在南京召开，拉开了我国不动产统一登记工作序幕。我省落实职责整合，加快资料移交，完善制度建设，在全国省（区）中率先全面实现不动产统一登记，实现了不动产登记机构、登记簿册、登记依据和信息平台“四统一”。

设立统一登记机构，为开展不动产统一登记创造条件。2014 年 4 月，省编委印发《关于整合不动产登记职责的通知》，明确由原省国土资源厅负责指导监督全省不动产统一登记工作，将土地、房屋、林地、草地、海域等登记职责统一整合到原省国土资源厅。2014 年 12 月，省编办批复同意在原省国土资源厅设立不动产登记局，我省在全国第三个完成省级机构设置。2015 年 8 月，省编办批准成立省不动产登记中心。同年 9 月，我省在全国省（区）中率先完成职责机构整合任务。同年 11 月，省、市、县三级不动产登记事业经办机构全部建立。全省共有 37 个县（市、区）将房产交易事业经办事项或行政管理职责一并整合到不动产登记机构，登记交易一体化模式方便了群众办事。

使用统一登记簿证，全力保护公民合法财产权益。2015 年 3 月 1 日，徐州颁发了全国第一本不动产权证书。2016 年 6 月前，我省全部实现“颁新停旧”，在全国省（区）中率先全面实现不动产统一登记。我省为常州市武进区的农户颁发了全国第一本农房（宅基地）抵押登记证明，为宿淮铁路颁发了全国第一本铁路项目不动产权证书，为南水北调东线淮安段颁发了全国第一本重点水利工程不动产权证书。此外，还在全省各地先后颁发了海域、林权不动产权证书，从而实现了各种不动产登记类型的全覆盖。

建立统一登记制度，为规范开展不动产登记提供依据。出台了《江苏省不动产登记条例》，这是全国首部由省人大常委会制定的专门规范不动产登记的地方性法规，今年5月1日起正式施行。无锡市出台了全国地市级第一部不动产登记法规《无锡市不动产登记条例》。省自然资源厅制定了证书、证明印制管理、窗口建设、党员先锋岗、信息共享等配套制度、标准和规范，开展了“四全”（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）服务模式登记窗口、不动产登记代理等课题研究。

建设统一信息平台，保障交易安全并实现信息共享。2016年6月底前，全省各地全面完成本地不动产登记信息系统建设，满足了日常登记发证、信息共享需要。2016年底，全省各地不动产登记信息系统在全国率先接入国家级信息平台。目前，省级不动产登记信息管理基础平台已基本建成，实现了不动产登记增量数据的实时汇交，开展了省级审批的海域使用权不动产登记。通过省级不动产登记信息平台“三级联动、精准查询”功能，省自然资源厅为法院、民政、公安等部门提供552万次查询服务。

便民高效，营商环境评价全国第一

我省在统一登记制度落地的基础上，深入贯彻以人民为中心的发展思想，全力推进“3550”改革等重大决策部署，优化业务流程，压缩办理时限，创新服务举措，营造最优营商环境。在国务院第五次大督查营商环境评价中，抽查的我省不动产交易登记案例时间最短、环节最少、材料最简，名次位列全国第一。

坚持党建统领，实现党建业务融合。省自然资源厅党组深入开展不动产登记窗口“党员先锋岗”创建活动，全省37家不动产登记窗口基层党组织获得“党员先锋岗”称号。为充分发挥辐射带动作用，各“党员先锋岗”党组织正在按照“市结对县、县结对乡（镇）”的方式，与不动产登记基层党组织开展结对共建。省厅全力建设“苏小登@党员先锋岗”的江苏党建与登记业务融合品牌。“苏小登”是我省不动产登记形象代言，他们佩戴党（团）徽和全省统一的不动产登记工牌，体现了党建与业务的有机结合，寓意江苏省不动产登记工作人员在小窗口做出大服务，做好“店小二”。在“苏小登@党员先锋岗”的统一品牌下，各地结合实际打造“党建+不动产登记”模式，发挥品牌特色，树立品牌形象，如南京的“红色登塔”、徐州的“不动产登记徐州+服务”、连云港的“云证达”、宿迁的“宿登记”等。全省20家窗口列入“全国百佳不动产登记便民利民示范窗口”创建候选名单，数量居全国第一。

规范登记行为，提升工作人员素质。各地积极贯彻实施《江苏省不动产登记条例》，利用登记大厅场所优势积极开展宣传，组织开展业务培训，累计培训222期9000人次，提升了工作人员的法律意识。深入贯彻落实《国务院办公厅关于压缩不动产登记办理时间的通知》，开展不动产登记“质量提升年”行动，严格规范登记行为，优化业务流程，进一步提升窗口服务水平。继去年在全国率先举办首届技能竞赛后，今年省自然资源厅、省级机关工作委员会、省人力资源和社会保障厅、省总工会联合举办了第二届江苏省“苏小登杯”不动产登记业务技能竞赛。该竞赛列入了全省20个职工职业技能竞赛名单，是江苏省百万技能人才技能竞赛岗位练兵活动省级一类竞赛。通过举办竞赛，起到以赛代练、以赛促学的积极效果，全面提升了全省不动产登记工作人员的业务素质。

推行“一窗受理”，不断优化服务模式。2017年9月，全省全面实现不动产登记、房产交易、缴税“一窗受理、集成服务”办理模式，该模式被评为江苏政务服务创新成果奖，被自然资源部在全国推广。不动产登记机构在办公服务场所设立集成窗口814个，群众只领一次号、排一次队、交一套材料就可以办理不动产登记等相关业务。南京、无锡、徐州等地54个独立发证地区建立了不动产登记与房产交易、缴税全业务一体化平台，实现一人收件、数据共享、业务协同、全程监管。全省基本实现不动产登记与水、电、气、网络、有线电视等关联业务的集中联动办理，有效提升了政务“一站式”服务水平。

压缩办理时限，推动实现三日办结。不动产统一登记制度实施后，我省持续多轮压缩办结时限。2017年底，在全国率先实现一般不动产登记5个工作日内办结，提前三年完成《国务院办公厅关于压缩不动产登记办理时间的通知》规定的任务。目前，全省90%以上地区实现一般不动产登记3个工作日内办结。

增设服务网点，积极服务实体经济。各地按照窗口布局科学、服务半径合理的要求增设网点，常态化满足业务办理需求。全省共设置登记服务网点1250个，其中有719个不动产登记机构服务网点，群众在同一个征税区域内可以同城通办不动产登记业务。各地设置了实体经济企业绿色通道，方便企业办理登记业务。首创银行不动产抵押登记便民服务点，在银行、公积金中心等场所设立不动产抵押登记便民服务点531个，企业、群众申请贷款时可一并办理抵押登记，与登记机构“不见面”，实现群众办事更加方便快捷、企业融资成本降低、金融机构从源头防控风险的多方共赢。省自然资源厅在全国率先开展省级层面不动产登记机构与金融机构的战略合作，与中国银行江苏省分行、江苏银行签定了战略合作协议。今年，《国务院办公厅关于压缩不动产登记办理时间的通知》中明确要求“将登记服务场所延伸至银行网点”，将江苏首创的经验推广至全国。

强化作风建设，接受群众监督评价。不动产登记工作直接面对千家万户，是自然资源部门对外服务的重要窗口，其工作作风和服务水平直接关系到企业、群众的切身利益。省自然资源厅高度重视不动产登记窗口的作风建设，向社会公布了不动产登记“一窗受理、集成服务，同城通办、就近服务，限时办结、高效服务，公开收费、透明服务，文明礼貌、廉洁服务”五项社会承诺，聘请了省级不动产登记行风监督员，在全国率先启用全省统一的不动产登记服务热线“96510”，月均接听群众来电5万次，方便群众咨询业务。建立健全不动产登记窗口明察暗访机制，2018年以来组织业务骨干、行风监督员、第三方单位累计暗访106个服务大厅，形成评价报告并督促地方对有关问题限期整改到位。在全国率先建成不动产登记窗口服务评价系统，覆盖全省120个不动产登记主要办事大厅，实现评价结果直接上报省厅，累计接受群众评价56万条，满意率99%以上。

深化“互联网+不动产登记”，推进登记服务改革创新。推进“线上登记”服务，全省大部分地区提供“外网申请、内网审核、现场核对、即时领证”的不动产登记“线上登记”服务，并将网上预约、查询、“线上登记”等服务集成链接到当地政务服务网。省自然资源厅在江苏政务服务移动端上线了不动产权属查询应用程序，实现权利人可以在线查询全省的不动产登记信息。加快不动产登记电子证照建设，省自然资源厅编制了全省统一的不动产登记电子证照规范，制定了二三维一体化不动产登记电子证照系统建设总体方案，在自然资源部试点地区徐州新沂市颁发了全国首批二三维一体化不动产登记电子证照。二三维一体化不动产登记电子证照还原了不动产三维的本质，让产权内容表达更加直观准确，同时使地下管道等非标准建筑有了更好的表现形式，增强了群众的获得感。

