

# Optimization of Real Estate Registration Management Business—Taking the Real Estate Registration Center of Honghu City, China as an Example

Zhenggang Hu Yuxiang Wang\*

Hubei Urban Construction Vocational and Technological College, Wuhan, Hubei, 430000, China

## Abstract

The detailed rules for the implementation of the *Provisional Regulations on Real Estate Registration* does not explicitly stipulate the specific procedures of real estate business process, with the deepening and refinement of the real estate registration in Honghu City, China, some problems of registration are constantly appearing. In order to further explore the multiplicity of the optimization process of real estate registration management, this paper puts forward some implementable countermeasures and suggestions through the problems in the registration process.

## Keywords

real estate registration business ; process problems; organization structure

# 不动产登记管理业务优化——以中国洪湖市不动产登记中心为例

胡正罡 王玉香\*

湖北城市建设职业技术学院, 中国·湖北 武汉 430000

## 摘要

《不动产登记暂行条例实施细则》未明文规定不动产业务流程的具体程序,随着中国洪湖市不动产登记的深入和细化,一些登记所面临的问题不断显现出来。为深入探讨不动产登记管理优化流程的可行性,通过登记过程中出现的问题提出一些可实施性的对策和建议。

## 关键词

不动产登记; 业务流程; 组织结构

## 1 引言

不动产统一登记是基于健全整个市场经济的需求,统一不动产登记是维持权利人的物资财产最有力的保障依据。国家成立不动产登记中心,是中国重视物权保护的历史性进步。以前,产权登记是由不同单位进行登记,涉及到多个部门,如住建部门、国土部门、房管部门等。住建部门负责建设规划,国土部门负责土地登记,房管部门负责房屋所有权登记等。各部门登记标准不同,制度不一样,这就出现了严重的误登、

【作者简介】胡正罡(2002-),男,中国湖北洪湖人,大一学生在读,从事控制测量及工程测量研究。

【通讯作者】王玉香(1974-),女,中国湖北武汉人,研究生学历,副教授,从事控制测量及工程测量研究。

重复登记等现象,使得权利人的利益得不到保障,社会得不到稳定性,危害到国家的利益。实施不动产统一登记,将土地与房屋等归合到一个产权证书下,统一规范,统一标准。各部门协调配合就能减少权属纠纷,确保权利人的物权界定,提高登记办理流程效率,大大提高人民群众办事效率。

## 2 问题与矛盾

### 2.1 “四个统一”机制未落实到位

第一,登记机构未统一到位,办理不动产相关部门负责人员因所在单位不同导致申请户需要到多家单位进行逐一办理,还有一些部门的登记职能未能整合移交。例如,中国洪湖市房屋预售许可所在的住建部门未能把职能移交给国土部门,这就给开发商办理房屋预售和房权登记带了障碍。

第二,人员未划转到位,职能没有明确的分工。城镇片区的人员划分没有明确的界限,测绘人员的配比没有固定下来,人员能力的大小未进行及时的调整。

第三,大数据共享体系未搭建完善,还无法全面实现各个部门信息数据共享<sup>[1]</sup>。目前,不动产中心只是建立了土地和房屋之间的信息共享,还未建立税务、评估、公安、消防、监管等部门实施共享联系。

## 2.2 历史遗留问题矛盾凸现

不动产登记实施以来,各种问题矛盾集中显现。信访案例数不胜数,行政热线、局长信箱接连不断。主要是反映“两证”问题上,小开发商所建设的房屋没有办理土地出让金的问题,如何继续办理审批机制、审批流程问题,有产权证书而无登记档案的认定和办理程序问题,国有划拨土地、办理划拨出让土地问题,原测量数据与现测量数据不相符合问题,两证齐全、小区占地超规划土地红线问题等。

## 2.3 数据重整难度大

城乡的不动产数据存档电子资料 and 制作材料处于全面应用阶段,电子和纸质资源正有序的持续推进中。目前面临最大的问题是不动产成立以前都是纸质档案,没有电子数据档案,这就造成了在不动产成立以前所办理的申请人员在换取不动产权证所属资料时不足以证明。原有数据与现有数据不符,通过数据补测,原始数据会有所改变,实现房地一体化开展难度大,相关技术人员缺乏,资金来源没有保障。

## 2.4 服务质量与服务效率离人民群众期盼有差距

满足各类企业,个人快速办证需求、回应关切、提高服务效率、服务质量、服务企业良性发展显得尤为重要。存在的主要问题有以下几点:

第一,产权确定与登记之间的安全矛盾不可调和,要素齐全,是符合法律形式受理审核法定职责的底线,不可逾越,导致矛盾多发。

第二,快速办证需求与业务量大之间形成的对冲不可能满足所有企业个人立等可取,最多跑一次的服务体验。

## 3 不动产登记解决措施

### 3.1 加大宣传力度,解决化解社会矛盾

加大法律宣传力度,让企业和群众充分了解不动产性质,规定和办理流程。合理引导企业和人民群众在法律的框架下依法进行维权,为解决不动产登记工作及矛盾的化解营造良

好的氛围。对于历史遗留问题,各个部门人员必须与政府进行对接,由政府成立专班针对历史遗留问题进行开会讨论,以尊重历史为前提,有针对性的进行取舍。按照省部《关于全面排查不动产登记中的“中梗阻”问题的通知》文件<sup>[2]</sup>,由当地政府出台针对性文件和解决方案,逐一解决人民群众办事难度大,办证难的问题。

### 3.2 细化内外组织结构

不动产登记工作构架的改进主要包括两个层面:对外,积极协调资产评估部门和税务部门的工作人员的统一协调部署。对内,不动产工作组的相关人员,通过各科室的职能重新进行人员的工作分配,对各科室人员的能力大小要进行优化。不动产受理、审批、发证的科室人员与资产评估人员和税务办理人员要默契配合。对于技术方面的人员要以不动产为中心,为不动产提供数据方面的支持和保障,确保数据的准确性和实效性。办公室、财务科、法制科负责不动产的后勤保障,为其他各科室人员的管理提供坚实的基础。

### 3.3 整理不动产登记管理平台

建立不动产登记查询系统,重组数据资料库,融合土地坐标数据,房产登记数据和楼盘信息表。该数据库系统应与省市政府进行联网控制,实现登记数据,交易数据,信息化共享。还应当一月一备份,防止数据系统破坏,电子资料无法恢复的情况。

### 3.4 拓展电子业务,实行“互联网+”

不动产中心与软件公司联合开发不动产登记平台,申请成功后,申请人只需在不动产登记平台上根据相关要求上传相应资料,由不动产中心人员线上进行受理,符合要求后即可缴纳费用后即可到不动产登记中心确认领证。其办理动态信息时时进行更新,办理完成后可在不动产平台上进行查询。

### 3.5 重置不动产大厅窗口

按不动产的业务需求,重新确定不动产工作流程体系,建立不动产登记服务大厅,土地由国有转化为划拨性质、房管交易、测绘管理、资产评估、税收、银行缴费、档案管理等相关职能部门工作人员入驻,统一化,集中化办公,实行“一站式”服务。将窗口分为咨询登记区,税收缴费区,档案查询区,综合集中办理区四个服务窗口。

### 3.6 提升不动产登记服务质量

一是市政府和市局分管领导加大统筹协调,建立不动产

登记工作制度管理办法,定期调研召开不动产登记制度工作会议,对发现的问题要及时解决并认真研究有针对性、可持续性的工作方案。

二是深入研究“停发旧证,不换不变”的登记政策,探讨过度时期登记所遇到的问题,认真优化设计,以简代繁,对不能快速登记换证的要开辟便民服务绿色通道,为他们在登记过程中所遇到的问题及时提供帮助。

#### 4 结语

实行不动产统一登记,可以更好地落实物权法规定,保障不动产登记交易安全,保护权力人的利益安全。同时,还

需强化改革手段和措施,破除体质机制障碍,确保数据信息准确无误,资源最大化合理利用,减少运营成本,进一步厘清政府与市场经济关系,创造良好的登记环境,发挥市场积极作用,服务人民群众。

#### 参考文献

- [1] 王勇.优化营商环境进一步深化不动产登记改革——以重庆市南岸区为例[J].中国房地产,2020,(13):77-79.
- [2] 施晓娟.两部委发文治不动产“中梗阻”防止小产权房合法化[EB/OL].中国经济网 [https://www.sohu.com/a/193314554\\_120702](https://www.sohu.com/a/193314554_120702),2017-09-20