

## **8.创新不动产登记工作模式**

### **（中国（福建）自由贸易试验区提供）**

中国（福建）自由贸易试验区（以下简称福建自贸试验区）实施不动产登记查询证明、不动产登记、房屋交易、申报纳税“四合一”工作模式，并先后推出了网页版、手机版、自助申报终端三个网上办事平台，实行“外网提交、内网审核、现场核验”不见面审核工作模式，实现了群众随时随地提交申请，现场最多跑一次的积极成效。2018年10月，福建省政府将该项措施在全省范围推广实施。

#### **一、主要做法**

##### **（一）以平台建设为基础。**

**1.智慧办事系统。**根据群众不同需求，目前已实现通过电脑、手机、自助申报机三种方式办理，有效区分单件业务、批量业务，既适宜金融机构、开发企业、中介组织等办理批量业务，也满足群众办理个人单件业务，同时根据老年人群体办证需求，将自助申报机服务延伸到基层社区，打通群众办证的“最后一公里”。系统整体实现群众、企业外网“不见面”预申请，预审系统办理件“不见面”预受理、预审核，不动产登记系统现场核验（正式受理和审核）、登簿、缮证，税务系统实现纳税申报缴交。“外网提交、内网审核、现场核验”工作模式基本实现。

**2.系统功能模块与接口模块。**一是福建省不动产登记网

上申请系统。系统开发了在线预申请、在线预审核、在线查询、在线预约等多项功能。其中在线预申请模块实现 17 类不动产登记业务在线预申请；在线预审核模块实现在线查看填报信息和材料并进行预审核；在线查询模块实现实时跟踪业务办理进度；在线预约模块实现双向预约现场核验功能。

**二是预审系统。**系统对接电子证照数据库及不动产登记数据库，开发了信息自动比对模块。对房源信息、个人信息等进行比对，并对查封、抵押等异常信息给予警示，提示预审人员在办的不动产是否存在异常，提升预审效率。**三是接口模块建设。**系统接口可按需配置，对交易登记业务合一或者能获得交易管理数据的地区，可直接调用登记、交易数据信息；对交易登记职能分离或者无法共享交易管理数据的地区，可将登记、交易、税务的信息推送到相应部门的业务系统。

**3.系统安全性建设。****一是保障系统运行环境安全。**福建省不动产登记网上申请系统部署在政务云平台，运行环境达到三级等保要求，并取得了《信息系统安全等级测评报告》证书。**二是持续开展系统第三方检测。**组织福建省计算机软件测试实验室对系统功能、性能、信息安全性开展第三方检测，测试结果显示，系统在适应性、互操作性、安全保密性、时间特性方面均满足要求，并获得国家版权局计算机软件著作权。**三是规范系统技术标准。**编制了系统需求说明书、技术详细设计、数据库设计、接口设计、技术总结、操作手册

等一整套完整的技术资料，从需求调研、设计开发到组织实施等各个环节做到有章可循。

## **（二）以数据共享为支撑。**

**1.整合完善不动产登记数据库。**一是开展落图落宗工作。通过分析原有的房产交易数据库和土地登记数据库，技术单位通过挂接匹配进行落图落宗，各分局及中心通过调阅档案资料，进行无效数据清理。二是开展数据整合工作。根据自然资源部、福建省自然资源厅关于不动产存量数据整合的工作部署与要求，采取“自主整合”与“先关联、再处理”的工作思路，完成中心城区有效房地数据整合工作，并顺利向自然资源部汇交数据。

**2.构建电子证照共享数据库。**建成由公安、民政、自然资源、规划等多部门共享的电子证照数据库，不动产登记所需的数据列入首批优先建设内容。通过电子证照查询接口，在线查验并下载电子证照信息，实现跨部门数据共享，为不动产登记网上办事提供了强有力的数据支撑。

## **（三）以业务流程再造为保障。**

**1.推行“四合一”办证模式。**目前，福建自贸试验区福州片区依托不动产登记和交易中心的不动产登记系统及税务部门的金税三期系统，实行不动产交易登记缴税“四合一”工作模式，将申请契税优惠需查询家庭住房情况嵌入房产交易、不动产登记和税务部门的一窗受理环节，群众无需再到查档

窗口开具证明，只需提交 1 份材料，即可实现查询证明、不动产登记、房屋交易、申报纳税等四个事项同步申请、同步办理，在领证时，一并开具发票、缴税，实现“一站式”办理，避免群众往返奔波和多次排队，极大地方便了纳税人。

**2.优化设置网上办事流程。**根据不动产登记网上办事规程及系统建设情况，规范并再造了预审、计税、复审、核验、登簿、缮证、发证网上办事流程。**一是**规范预审。申请人将外网申请信息提交后直接推送到内网进行比对预审。通过内、外网信息比对，完成预受理和预审核。与民生密切相关的个人单件业务，如新建商品房转移登记、二手房转移登记、拆迁安置房转移登记等列入“最多跑一次”事项。**二是**加强现场核验。现场核验通过人脸比对系统及递交的纸质材料，确保信息的真实性、有效性、可靠性。**三是**即时缴交税费。通过现场核验后，当场进行登簿并出具税单，申请人缴税后即可领证。

## **二、实践效果**

### **（一）群众获得感明显增强。**

建成不动产登记网上申请系统，实现不动产登记“外网申请、内网审理”的全程网络申请办理模式，打通服务群众“最后一公里”，企业办事最多跑一次，受到群众的广泛欢迎。截至 2018 年 12 月，全省“外网提交、内网审核、现场核验”工作模式申请的业务量已达 98.6 万宗，以福州市为例，外网申

请人已逾 40 万宗，占业务总量的比重由最初的 0.71% 上升到 50% 以上。目前，提供网上办理的登记业务类型包括房、地、林等 12 类，覆盖业务类型的 90% 以上。

## **（二）办证时间明显缩短。**

通过网络平台，申请人无需专门去窗口排队申请，只需在外网窗口办理现场核验，通过后即可直接缴纳税款，实现最多跑一次。以二手房转移登记为例，办结承诺时间由原先的 30 个工作日减少为 5 个工作日，实际耗时由原先的 1—3 个月降低到最少仅需 1 小时，实现“跨越式”精简。

## **（三）办证方式更加便利。**

提供网页版、手机版多种选择，并提供移动支付通道，体验更好、操作更顺。群众在收到审核通过短信通知后，还可以自主预约到窗口办理的时间点，有效解决“排队长、取号难、等待时间久”的困境。

## **三、下一步工作思路**

继续改进提升不动产登记网上申请系统，加强数据共享，推动移动支付税费，加快县级不动产登记和房屋交易职能整合，再造不动产登记流程，重点解决数据对接、办事服务时限、不动产登记遗留问题、存量数据整合、信息平台建设等问题，持续改进和提升服务，更加方便群众办事。