# 流程至简 服务至优 青岛市不动产登记服务便利化改革纪略

10月24日，青岛市不动产登记中心与青岛市中级人民法院共同走进李沧区新禧苑项目现场开展便民服务活动，为依法化解的因司法原因无法办证的700余户居民办理不动产权证。现场，工作人员将办证服务送到居民家门口，利用“互联网+不动产登记”，完成人像采集、受理审核、税费缴纳登记全流程服务，社区居民“零跑腿”拿到自己的不动产权证书。

今年是我国不动产登记制度改革的第10个年头，我国全面实现不动产统一登记。这也意味着，经过10年的努力，从分散到统一，从城市房屋到农村宅基地，从不动产到自然资源，覆盖所有国土空间，涵盖所有不动产物权的不动产统一登记制度全面建立。

不动产统一登记以来，青岛市不动产登记部门（以下简称“青岛登记部门）始终秉承以人民为中心的服务理念，围绕“流程至简、服务至优”的工作目标，持续推进不动产登记服务标准化、规范化、便利化改革，切实把群众的期盼事办到心坎里，给群众吃下“定心丸”。

1打通“证”结，揭开百姓“心”结买房后最怕碰到什么？拿不到“房本”！自2021年以来，一场针对不动产登记历史遗留问题的“清旧账”行动在青岛展开。不动产统一登记制度实施以来，原分散登记时形成的历史遗留问题大量显现，导致无法按《不动产登记暂行条例》进行登记，造成不动产“登记难”。

“小房本”连着“大民生”。“买房多年难求一证”是不少购房者的“糟心事”。近年来，青岛持续推进针对不动产登记历史遗留问题的“清旧账”行动，通过打通“证”结，逐渐解开了百姓心结。

2021年，青岛登记部门积极开展“我为群众办实事”实践活动，分类别、分情形在责任主体补位、用地手续完善、规划核实补办、涉税手续办理等方面大胆突破，推动城镇居民住房产权历史遗留问题化解，惠及居民近十万户。2023年，持续开展房屋产权确权颁证历史遗留问题专项整治，做到“应登尽登”“愿登尽登”，切实维护购房人合法权益。

今年以来，青岛登记部门开展登记服务进社区活动20余次，将服务群众的“最后一公里”变成“最美零距离”，攻克群众办证法律障碍，维护居民财产权益。

2摸清“家底”助推高质量发展土地是农民最重要的财产，也是农村最重要的资产。将农村土地承包经营权纳入不动产统一登记，不仅是维护广大农民群众切身财产权益的重大举措，也是妥善解决农户承包地块面积不准、四至不清等问题的有力措施。

近年来，青岛登记部门夯实农村不动产和自然资源确权登记，统筹推进集体土地所有权登记成果更新汇交，2023年全面完成。同时，开展农村宅基地房地一体确权登记工作，积极推进农村土地承包经营权纳入不动产登记；启动自然资源统一确权登记，印发《青岛市自然资源统一确权登记工作方案》《青岛市自然资源统一确权登记清单（重点区域）》，完成22处自然资源调查核实工作。

3便捷高效，打通办证“最后一公里”扎实开展登记队伍作风常态化建设。党建与业务相融合，不断增强干部职工政治意识和服务意识。强化党支部在一线窗口的战斗堡垒作用，组建先锋队，设立先锋岗。

2023年，青岛市14个登记服务大厅、500多个服务窗口，开展作风建设“体检”，建立问题台账并实时销号管理。坚持以赛促学，成功举办了三届不动产登记业务技能竞赛，全面夯实业务基础，提高业务技能，提升服务能力。

全面统一登记程序和标准。根据国家及山东省相关规定，结合青岛市不动产登记工作实际，制定《青岛市不动产登记操作规程（试行）》《青岛市不动产地籍调查成果审查操作规程（试行）》《青岛市不动产登记服务和管理规范（试行）》等规程规范，统一不动产登记、成果审查、服务管理等方面标准和流程，推动全市域登记业务同标准办理。从企业和群众角度出发，参照自然资源部、省自然资源厅不动产登记指导性流程图，对不动产登记事项进行详细分类，编制78项服务指南和流程图，通过登记大厅、网站、微信公众号进行公示公开，让企业和办事群众方便、快捷了解登记业务和服务措施。

巩固提升登记数据质量。根据国家不动产登记信息管理基础平台建设方案、不动产登记数据库标准和技术规范要求，制定全市不动产统一登记信息平台建设及数据库整合技术规范，建设全市统一的不动产登记信息管理平台。全面提升登记增量和存量数据质量，印发了《青岛市不动产登记质量提升工作方案》，制定了《青岛市不动产登记质量提升数据标准V2.0》和《市本级不动产登记数据质量提升技术处理规程（试行版V2.0）》，多措并举提高登记数据完整性、及时性、一致性、稳定性和登簿规范性。

强化监督评价，保障登记质量。完善不动产登记质量监督管理体系，对各类不动产登记业务进行全流程、环节、时限、业务量区域分布及人员工作效率监督检查，及时发现和纠正错误案卷，确保各类不动产登记业务按照规定办理时限和流程完成，提高工作效率，预防廉政风险。全面建立不动产登记服务“好差评”制度，畅通不动产登记监督投诉渠道，主动接受社会各界监督评价，评价结果作为服务窗口、人员考核评价和改进登记服务的重要依据。

4不动产统一登记的“青岛经验”近年来，青岛登记部门不断改革创新提升便利化水平，促进不动产登记提质增效，以“至简至优“服务理念，打造“青易登”高质量服务品牌，深化登记、交易、纳税、金融、水电气暖等“一件事”主题服务场景建设，推进全流程电子化、无纸化“零材料”办理，实现高频业务 “零跑腿”，构建起青岛特色不动产登记“一零零”满分服务体系，满足企业群众对不动产统一登记服务的新要求、新期待。

推行登记、税务、交易“一窗受理，并行办理”。2019年，实行信息共享、流程、人员集成，启用“一窗受理，并行办理”服务模式。2021年，进一步整合登记、税务受理平台，推行“一窗办理”，实行“一人一机一窗一系统”服务模式。同时，以为企业群众“办好一件事”为标准，实现二手房转移登记与水、电、气、暖等7项过户业务“免填编号”协同办理。2023年，推行不动产登记“税费同缴”，实现登记费、税费“前台一次收缴，后台自动清分入账（库）”。

深入实施“互联网+不动产登记”。2018年底，开发建设了青岛市不动产登记远程服务平台，对接登记系统与金融、公证及房地产交易业务系统，进行线上合作、数据共享，企业群众在入网机构办理涉不动产业务时，可一并申请不动产登记，无需到登记大厅现场办理，在全国率先进入“不见面、零等候”服务时代。2020年，开发建设了青岛市不动产登记“一网通办”平台，全方位整合网上查询、网上预约、网上申请、网上缴费、网上缴税、电子证照下载等网办服务资源，持续优化服务体验，推动登记事项从“线上可办”向“线上好办”转变。

拓展“跨域通办”服务范围。2019年,依托青岛市统一不动产登记信息管理平台，创新推出“异地申请、属地审核”的“全市通办”服务模式，业务涵盖首次、变更、转移、注销、更正、换发登记等情形，企业群众可根据自身需求就近选择办理地点。2021年，为进一步提升跨区域不动产登记服务水平，依托不动产登记“一网通办”平台，采取异地申请、线上受理、后台审核、网上支付、EMS寄送等方式，实现预告登记、抵押登记、不动产登记资料查询、新建房屋转移登记等高频事项“跨省通办”“全程网办”。

开展金融登记业务联办。开发建设了不动产登记远程服务平台，延伸网点700余处，基本实现青岛贷款机构全接入。企业群众在入网机构办理贷款业务时，可同步申办抵押登记。平台在全国首创推出抵押不动产异动提醒服务，强力支撑金融机构贷前、贷中、贷后管理，防范化解金融风险，加快贷款审批速度。依托远程平台，创新开展存量房“带押过户”线上办理，实现登记、贷款、放款、还款无缝衔接，有效解决含押二手房过户中“转贷”办理时间长、资金负担重、交易效率低等问题。

建立智能审核系统，辅助人工审核。2019年建立智能审核辅助人工审核工作机制，线上通过远程服务平台申请的全部登记业务，以及线下通过窗口申请的预告登记、新建商品房转移登记、抵押注销登记等业务，实现即收即办。智能审核案卷，不动产登记系统正式受理后，由系统自动对比有关信息，全过程无人工干预，不到一分钟即可完成审核。据统计，智能审核案卷平均每卷为申请人节省办理时间20分钟。

免费办理非公证继承登记。2017年6月，率先响应国家取消房屋继承强制公证要求，在山东省首家开展非公证不动产继承（受遗赠）权属调查服务。业务开展以来，办理流程、办理时限、受理查验、申请材料等环节,实施告知承诺制替代证明材料，建立了持公证遗嘱简化办理制度，引入了遗产管理人制度，通过购买法律服务提供优质高效服务，利用信息共享减少纸质材料提交，切实为申请人减轻负担，最大限度满足办理需求。

推进“交房即办证”便民服务常态化。2020年起，将所有建设项目纳入“交房即办证”服务，完成首次登记且具备交房条件的项目，购房人在交房现场仅持“一证”（身份证）即可申办不动产登记，实现住权、产权同步。2023年上线“交房即办证”手机端办理服务，利用开发企业电子印章和个人电子签名，集成登记税务“一窗办理”，实现不动产登记申请、纳税、领证全流程数字化办理，购房人可随时随地收房办证。

提升登记信息查询便利度。2016年初，档案数字化扫描开工，开启了青岛市不动产登记档案数字化管理利用时代。2019年，不动产登记“网上查询”系统上线，提供不动产登记信息网上查询和开具查询证明服务。2020年至2023年，启动不动产登记地籍图公开查询系统建设，拓展提供不动产登记信息在线可视化检索和查询服务，上线破产管理人网上查询功能，满足从共性到个性多方面查询需求，进一步提升登记信息利用效率。

打造高质量政务新媒体。开通“青岛不动产登记”微信公众号和视频号，提供不动产登记“全方位”服务指引和“一站式”在线办理渠道。创新“多元化”宣传形式，推出“登记微课堂”“新技能GET”等专题微视频及“便民利企—服务直通车”等系列图解，持续高质量、高频率推广不动产登记标准化、规范化、便利化工作成效和经验做法，打造成为不动产登记领域“明星账号”。

全面实现不动产统一登记对宏观经济发展具有积极意义,可以更好地发挥不动产对金融、市场和产业的带动效应，带动宏观经济有序发展。新时代新征程，青岛登记部门将坚定践行以人民为中心的发展思想，以“保护产权更加有力”为根本点，以“便民利企更加全面”为关键点，以“数治转型更加有效”为突破点，以“队伍作风更加过硬”为支撑点，促改革、强能力、勇担当、敢作为，推动开创不动产登记工作新局面，为地方经济社会高质量发展做出应有贡献。

青岛市自然资源和规划局 2024-3-28