



改革，往往牵一发而动全身。而“不动产登记”事关产权保护、市场主体、经济体制改革和营商环境优化等方方面面，它的改革，更加涉及千家万户、影响各行各业。

2020年12月29日，“2020广东营商环境改革创新案例”发布。其中，东莞市自然资源局不动产登记中心的“‘不动产+’业务一体化再创新，东莞实现不动产全程电子化登记”案例在全省132件候选案例中脱颖而出，入选“十大优胜案例”。



一方面，对于房地产企业来说，建档（楼盘表建立）、备案（商品房买卖合同备案及预告登记）、确权（商品房首次登记）是楼盘项目落地的必经环节。

“‘建档’环节的快慢，关系到商品房何时能够公开签约销售，改革后，这个流程从原来的10个工作日缩减至3个工作日，有利于企业抢抓节假日等节点销售”，某房地产企业签约经理翟炜良介绍说，“还有‘备案’环节也可以全程网办，提交资料后最快1小时内办结、一次也不用跑；‘确权’环节也减少了曾经的反复跑动，

现在网传资料预审通过后，只要到窗口交一次纸质材料，第二天就能收到不动产登记中心发放的电子证照。”



“通过电子签章系统在线签章签名、签订商品房买卖合同，通过数据共享获取维修资金票据、银行进账、契税缴纳、企业营业执照等相关证明材料，审核完成后颁发不动产电子证照，我们希望尽力实现企业群众办事‘少跑动’‘零跑腿’”，谢晓明说，“另外，我们从2018年底就提前预测到‘电子签名不能用于不动产登记’这项规定可能会取消，于是提前开始搭建全程电子化审核的网络平台，如今才能让房产预售登记环节实现全程电子化的这项改革成果领跑全国”。

据统计，东莞推行“互联网+不动产登记”改革后，全市房产企业资金回笼时间从开售后平均7个月下降到1个月内，一年能为企业节省融资成本约30至50亿。目前东莞还在持续推进全程网办改革措施，提升业务效率和服务质量，为优化东莞营商环境、加快推动投资稳产助力。

一窗受理、全市通办

办不动产证和办结婚证一样快

10:40走进东莞市民服务中心一楼的不动产公积金专区，10:55在综合办证窗口提交了所有材料，11:35收到领取不动产证的短信通知。来自东莞寮步的市民何先生最近购入了一套新建商品房，来到市民服务中心办证不到一个小时，红封皮、烫金字

的证件就被他握在了手上。



截至目前，该专区综合窗口已受理一手商品房办证4万宗，并于2020年1月中旬推出优化模式的二手商品房过户（暂时仅限东城、南城、莞城、万江、高埗、石碣6镇街）和商品房抵押权登记业务。此外，该专区还开设了不动产登记资料查询、商品房买卖合同（注销网签、注销备案）等业务专窗和企业服务专窗，力争让企业群众获得最优质便捷的服务体验。

推进窗口服务改革的同时，市不动产登记中心已推出市民办理一手商品房业务、不动产登记证明查询以及开发企业办理商品房首次登记预审等全程网办业务，从业务受理、提交材料到后台审核全程电子化操作，原则上当天申请当天办结。“如果申请人需要纸质证书，可以不用来实体窗口，直接选择邮政寄递送证上门”，东莞市不动产登记中心工作人员表示，“这是真正为群众实现‘零跑动办证’的方式。”

除了个人购房办证越来越方便，东莞的60余万家企业的办事需求也在窗口服务提质增速的改革下，逐渐被一一满足。

2020年底，东阳光集团有一批涉及28栋房屋的抵押登记业务需要集中办理，相关材料非常复杂庞大、时间也非常紧张。而东莞市不动产登记中心了解到企业的实际需求后，从前期咨询、指导整理资料，到办理过程都非常的耐心、高效，受到了企业的好评。



“不动产+金融服务”让融资不再难

作为粤港澳大湾区先进制造中心，东莞制造业企业的融资需求十分强烈，通过商业银行进行抵押贷款是相对便捷、主流的融资渠道。

从2019年开始，东莞市不动产登记中心联合市内商业银行推出“不动产登记+金融服务”，通过在银行网点设置“不动产登记便民服务窗口”，建立“不动产+金融”数据接口，实现不动产登记系统与银行系统深入对接，大幅压缩融资周期，有效缓解企业，尤其是中小微企业和个人的资金压力。



此功能上线后，对于业主来说，办理不动产抵押登记将不再受到时间和地域的限制，而且电子材料规范性更强、操作流程可追溯、安全系数高；而对于银行来说，则减少了抵押登记服务专窗的建设压力，节省审批人员的工作量，减少人力成本。

谢晓明表示，“不动产+金融服务”智能化审核主要有三个方面的改变：一是招商银行与申请抵押的客户之间只用APP相连，不需要见面审批；二是招商银行与不动产登记中心采用电子合同传输，可以利用结构化字段直接生成申请表发送至登记系统；三是登记系统收到全电子化的申请材料后，将申请信息与登记系统信息进行自动匹配，可以实现“秒批”。



而从2020年3月31日起，建设单位申请商品房、单位自建房首次登记权籍调查，以及商品房预告登记权籍调查，均可以使用权籍调查系统办理相关业务。改革后，从组织到协调全部由市不动产登记中心权籍调查科负责，企业只需要向一个科室提出诉求，在线上系统提交电子材料，就可以“坐等”调查结果了。

“不动产权籍调查的改革和提速，是不动产登记改革和提速的基础，实现了流程更精简、时间更短、费用更低、办理更便利等目标，企业可以更多地关注自身的项目建设，专业的事交给我们专业的人来做即可。”

东莞市不动产登记中心权籍调查科工作人员表示，权籍调查改革始终把党风廉政的要求摆在第一位：一方面，整个不动产登记中到现场查看缩减为在权籍调查环节查看一次，大大降低了对企业的干扰；此外，权籍调查办理流程全程透明，企业可以在线全程实时掌握，更加的公开、透明。

广东粤海控股集团有限公司在谢岗打造的粤海工业园就是此次权籍调查改革的受益者。“今年11月，公司总共有17栋建筑交付，用了10个工作日左右就完成了权籍调查，而在改革之前，这项工作的时间通常需要50个工作日，企业所需的权籍调查费用也下降了40%”，公司副总经理徐健说，“以往企业需要沟通镇街部门和市登记中心相关科室办理权调，现在只需要权调科全程协调配合，完全不需要企业操心。”

无独有偶，实施权籍调查改革之前，望牛墩镇某化工产品生产企业的仓库项目办理权调前后花费了60个工作日；2020年改革之后，该企业新建的车间、办公楼等办理权调的时间只花了15个工作日，费用同样下降了40%左右，跑动环节也压缩至只跑一趟，十分方便快捷。

接下来，东莞的权籍调查改革还将根据企业的实际，积极回应来自社会各界的诉求，进一步将改革事项拓宽至单位自建房抵押、在建抵押、转移登记权籍调查等业务，为提升全市营商环境助推助力。

【记者】于羽佳

【策划】郭文君

【图片】黄伟兴

【作者】于羽佳 郭文君 黄伟兴

【来源】南方报业传媒集团南方+客户端

来源：南方+ - 创造更多价值