

不动产登记

案例与实务

徐金广 主编



法律出版社

不动产登记

案例与实务

徐金广 主编



海洋出版社

图书在版编目(CIP)数据

不动产登记案例与实务 / 徐金广主编. —北京: 海洋出版社, 2018.12


ISBN 978-7-5210-0308-6

I. ①不… II. ①徐… III. ①不动产—产权登记—案例—中国 IV. ①D923.25

中国版本图书馆 CIP 数据核字 (2018) 第 298674 号

责任编辑: 鹿源

责任印制: 赵麟苏

 海洋出版社 出版发行

<http://www.oceanpress.com.cn>

北京市海淀区大慧寺路 8 号 邮编: 100081

北京玺诚印务有限公司 新华书店北京发行所经销

2019 年 1 月第 1 版 2019 年 1 月第 1 次印刷

开本: 889mm × 1194mm 1/32 印张: 14.875

字数: 292 千字 定价: 68.00 元

发行部: 62132549 邮购部: 68038093 总编室: 62114335

海洋版图书印、装错误可随时退换

不动产登记

案例与实务

编委会

主 编
副 主 编
编辑委员会

徐金广

李军晶

陈国栋

林 颢

刘彦辉

周亚民

冷宏志

陈幸德

蔡 辉

张应南

何 平

吕建平

庠运涛



法律出版社

前言

2015年3月1日，随着全国第一本不动产权证书在徐州市的颁出，我国不动产统一登记开始正式实施。最新调查统计显示，目前全国335个地市、2853个县区共设立3001个不动产登记办事大厅、3.8万个窗口，8万多一线登记工作人员平均每天为30多万企业和群众提供不动产登记服务。

两年多来，各地不动产登记部门创新思路，攻坚克难，不动产统一登记工作取得了巨大成果。

开展不动产统一登记，是国家治理体系和治理能力现代化建设的内在要求，同时，也是社会主义市场经济发展的必然选择。自然资源部的成立，给年轻的不动产统一登记事业带来了新的机遇与挑战。

今年8月初，部领导指示：“不动产登记工作要从正面发挥舆论影响力，不要总是给人负面印象”，要求结合目前放管服和专项整治大形势，希望把自然资源报刊上已刊发的不动产正面典型报道做个梳理，汇编成册。

为贯彻落实部领导指示，中国国土资源报社、部自然资源确权登记局、不动产登记中心三家单位共同策划推出了《不动产统一登记案例与实务》一书。本书分上下两篇，共30万字。上篇精选67个典型案例，覆盖了省、地市、县三个层面在不动产统一登记工作中的创新与实践。下篇为理论实务，提出了许多在实践中遇到的问题，希望为大家带来启发。

编者

2018年10月18日

CONTENTS

目 录

上篇：案例

- | | |
|-----------------------|----|
| 江苏：开启“不见面”服务新时代····· | 3 |
| 浙江：把窗口建设成“最美名片”····· | 9 |
| 湖北：打造群众满意的窗口····· | 14 |
| 吉林：探路国有林区确权登记····· | 18 |
| 山西：破解“办证难”····· | 22 |
| 天津：创新海域使用权登记模式····· | 26 |
| 四川：满足群众需求的模式创新····· | 31 |
| 河北：不动产登记做好为人民服务····· | 35 |
| 青海：统一登记制度全面落地····· | 40 |
| 甘肃：打造不动产登记服务铁军····· | 44 |
| 台州：“最多跑一次”进阶攻略····· | 49 |
| 开封：不动产登记进入“智慧时代”····· | 54 |
| 桂林：分类处理历史遗留问题····· | 58 |
| 武威：丝绸之路上埋头苦干····· | 62 |
| 广安：“中梗阻”这样打通····· | 65 |
| 温州：变“多次跑”为“一趟清”····· | 68 |
| 沙坪坝：优质高效服务群众····· | 70 |

威海：打造“1113”新模式·····	75
临沂：为民服务零距离·····	78
遂宁：打通“神经末梢”·····	82
营口：群众事，无小事·····	86
南宁：不动产登记“进化”样本·····	89
襄阳：群众办证不再难·····	94
邢台：“不能让群众坐冷板凳”·····	97
南通：试水责任保险制度·····	99
安庆：以制度建设优化服务·····	101
保定：解决历史遗留问题的探索·····	104
荆州：打好便民“持久战”·····	108
衢州：“最多跑一次”启示录·····	110
赣州：完善档案管理工作·····	114
鄂州：化解市民扎堆办证难题·····	117
衡阳：创新服务解民忧·····	121
桐城：让登记工作从有到优·····	125
徐州：这里，党旗飘扬别样红·····	129
广州：“全心登记，情暖万家”·····	133
海淀：一窗办理，全心服务·····	137
西宁：打造高效能服务窗口·····	140
泸州：多措并举推进不动产统一登记·····	144
益阳：打造“五零五心”服务·····	148

玉树：打造高效的不动产登记	152
葫芦岛：登记人的精气神	156
武汉：不动产登记“八办”服务	160
芜湖：打造“四最”窗口	164
巴中：将群众利益放心上	168
日照：标准化建设的“模板”	171
南平：全面推进林权类统一登记	176
普洱：翻越“关山”砥砺前行	180
宜春：服务到家凭真心	182
无锡：“四大工程”，提升登记能力	186
邵阳：无人机领飞新领域	192
惠山：不动产登记“立等可取”	196
淳安：智慧不动产，细节见品质	199
岐山：更快的速度 更优的服务	202
沙湾：跑出不动产登记“加速度”	211
天长：优质高效 服务至上	214
高平：“四化”助力 便民利民	219
金坛：打造“最美窗口”	223
福清：农房调查的“3251”	227
定海：办证不出岛 一次不用跑	233
龙江：“打通最后一公里”	236
永春：夯实农地登记发证基础	242

长兴：试点自然资源统一确权登记·····	245
睢宁：“工匠精神”创一流窗口·····	249
玉环：办登记不用再跑城里了·····	252
大榭：海域使用权登记的探索·····	256
六合：农村房地登记“二合一”·····	260
歙县：“问诊”历史遗留问题·····	266

下篇：实务

住房买卖合同网签备案易发问题·····	273
关于自然资源确权登记的思考·····	283
如何架构高效的权籍调查机制·····	289
存量数据整合的难点及思路·····	295
如何做好农村不动产权籍调查·····	299
历史遗留三大问题的破解之道·····	303
统一登记视野下的错误赔偿·····	307
正确理解不动产单元设定与编码·····	312
不动产登记赔偿责任宜“行政”·····	318
略论房地一体化之登记原则·····	320
不动产单元编码应注重的问题·····	324
宅基地的问题转移登记解析·····	327
不动产登记赔偿责任应之原则·····	331
超值抵押并非不动产登记障碍·····	335

落实“三权分置”，须加快立法·····	339
抵押权优先受偿范围与登记簿记载·····	343
征收登记的有关法律问题·····	346
不动产登记错误的矫正与救济·····	350
建筑物区分所有权的理解与应用·····	354
构建不动产继承登记新程序·····	357
继承登记需准确把握“三个证明”·····	361
对我国水流确权登记的思考·····	365
不动产登记公告制度解析·····	369
构建农村不动产权利救济制度·····	373
小区规划路面停车位归属探讨·····	379
多宗地合并如何确定终止日期·····	383
继承法律关系下的机构审查职责·····	386
依职权注销登记及其适用·····	390
不动产登记中的抵押权从属性原理·····	394
建设用地使用权量化登记研究·····	398
国家公园登记单元的制度设计·····	403
农村房地一体登记权利主体之确认·····	407
统一确权登记试点工作难点和对策·····	411
自然资源统一确权登记的基本问题·····	416
自然资源与不动产登记的区别与联系·····	422
《物权法》中自然资源所有权问题·····	426

房地统一登记的“虚”与“实”	432
公证遗嘱与不动产继承转移登记	438
高速公路用地确权登记问题研究	442
《物权法》与不动产登记簿公信力	449
不动产登记审查的价值取向	456

上篇：案例

从数百篇报道中精心挑选了67个典型案例，其中省级10个、地市级40个、县级17个，比较全面系统地反映了自不动产统一登记工作开展以来，各地的创新与实践，为下一步工作的推进提供参考。

江苏：开启“不见面”服务新时代

李倩 王旭雁

“这次，我就没和登记中心的工作人员见上面。”2018年1月，江苏省徐州市沛县金牌药业有限公司的出纳刘娟，仅用10分钟，就在附近银行办好了抵押贷款手续，第二天便拿到贷款。“以前银行、登记中心两边跑，没两周时间搞不定。”

曾发出全国首批不动产权证的江苏省，在全面实现“一窗受理、集成服务”的基础上，不动产登记机构依托“互联网+”和大数据服务，与金融机构深度融合，已有300多家银行网点可以办理不动产抵押登记业务，实现群众办事更加方便快捷、实体企业融资成本降低、金融机构从源头防控风险的多方共赢。此外，江苏省国土资源系统为民服务基因，深度融合“互联网+”理念，点亮创新之路，不断拓展服务领域，江苏不动产登记正全面迈入“不见面”服务“2.0新时代”。

多方共赢，“不见面”服务释放红利

镜头一：“‘互联网+不动产抵押登记’解了我们两家的心病。”苏州恒丰进出口有限公司因抵押贷款到期，着急重新办理抵押登记获取周转资金。企业没进登记机构的门儿，只用了两个工作日就在农业银行抵押登记代理点办理完全部业务，企业、银行都为这种新方式点赞——按照过去的流程，事情可没这么简单：公司和银行得先办理抵押权注销登记，银行再办理抵押资格预审签订借款合同，不动产登记机构办理抵押登记，银行在收到不动产登记证明后才能发放贷款，整个流程下来耗时约15天。

金融是现代经济的血液，不动产登记是实体企业信贷过程中的重要环节。长期以来，不动产登记信息和金融信息封闭形成信息孤岛，间接增加了企业融资的时间和金融成本。

落实“放管服”的责任感和使命感，让江苏省不动产登记机构和金融机构的力量拧到了一起。据江苏省国土资源厅负责人介绍，2017年12月，江苏省国土资源厅、省金融工作办公室、中国人民银行南京分行、中国银监会江苏监管局达成一致，四家单位联手部署实现互联互通、信息共享，提升不动产登记服务水平，支持金融服务实体经济。2018年初，江苏省国土资源厅将开展不动产登记“不见面”服务试点纳入今年全力服务促进高质量发展的重要工作，部署在银行增加不动产登记抵押便民服务点。

从2018年3月30日起，细心的人会发现，建行苏州分行三香路网点门前新挂了一块“‘互联网+不动产抵押登记’办理点”的铭牌。这一天，苏州市国土资源局与中国农业银行苏州市分行、中国建设银行苏州市分行举行了“互联网+不动产抵押登记”签约仪式。

“当事人只需在银行签订借款抵押合同时，同步申请抵押登记，不再需要在银行、登记两部门间来回跑，真正实现了‘只进一扇门’‘最多跑一次’。”据苏州市国土资源局副局长邵繁荣介绍，依托“互联网+”和大数据技术，不动产登记机构与银行等金融机构协商并签订合作框架协议，明确委托受理登记收件、印章效力、审查方式、双方职责边界、信息安全、法律责任承担等事项。

群众不仅少跑腿，申办材料也大幅度“瘦身”。苏州建立金融机构信息备案数据库并定期更新，金融机构申请抵押登记时，再也不用重复提交营业执照、金融许可证、委托书、法人代表身份证明等材料，近百页的主债权合同和抵押合同被简化为一张结构化数据表，抵押注销登记将不再提供纸质还款证明，纯抵押登记和商品房首次转移抵押、合并登记不再提供作价协议或评估报告，银行原需查询的登记簿信息简化为一张不动产登记信息查询记录表……

更加给力的是，不动产抵押登记实现了全流程网上办理，效率大大提升。如办理抵押注销登记，只需银行网上发起申请，群众办事时间由以前的一天甚至更久缩短为20分钟；纯抵押登记提

速至3个工作日办结，其中实体经济企业提速至1个工作日办结；商品房首次转移、抵押合并登记提速至2个工作日办结。

这项改革创新让金融机构也受益良多。中国建设银行苏州市分行数据管理部副总经理徐臻算了几笔账。一是银行员工不用来回往返于登记机构，节省了银行人力成本。二是申请材料电子化、精简化，节约了每年数百万元的纸张费用。三是有效防控了风险，比如电子权证有利于防范证明造假、权利灭失及证明传递过程中的风险，以及抵押登记未落实和顺位抵押、查封等金融风险。

徐臻表示，“互联网+不动产抵押”提升了银行抵押类业务的竞争力和服务社会的能力，已成为银行服务实体经济、降低企业融资成本、推进普惠金融的重头“产品”。

金杯银杯，不如“不见面”服务的群众口碑

镜头二：江苏大族粤铭激光科技有限公司以其不动产作担保向中国建设银行申请贷款2000万元，当日完成受理、审核、登簿及证明领取工作。徐州市民袁刚夫妇以其不动产作担保向农商银行申请贷款63万元，次日即领取登记证明。最近由徐州当地多家媒体联合举办的“2017为民办实事·市民口碑榜”投票评选活动中，“不动产办理线上登记提高办证效率”案例以第一名荣获“最佳案例奖”。

据徐州市不动产登记交易服务中心主任孙吉军介绍，徐州深度挖掘“互联网+不动产登记”潜力，先后推出了“线上登记”服务、不动产抵押登记及不动产登记“不见面”查询等服务。2017年8月15日，徐州市建成不动产登记“线上登记”平台，率先实行“外网申请，内网审核，当面查验，即时领证”的线上登记模式，群众只需跑一次，15分钟就能办结。

简洁美观的操作界面，通俗易懂的语言，吸引着越来越多的徐州市民采用线上登记。截至目前，徐州线上登记微信公众号的关注数量突破6万人次，线上登记业务受理量达到了4.5万宗，累计发放不动产权证书3.8万本、证明2.6万份。

据徐州市不动产登记交易服务中心党支部副书记李亚斌介绍，线上平台设计充分考虑了不同年龄层次群众的需要。群众可随时通过手机微信端、政务网 PC 端、江苏政务服务 APP 等多种渠道享受 24 小时不间断在线服务。

尤为引人注目的是，平台具备随时随地、想评就评的电商式不动产登记服务评价体系，涵盖线上、线下所有登记业务，评价和留言反馈作为登记工作人员考核的参考依据，促进登记机构不断提升服务水平。2018 年 5 月 17 日，自然资源部党组成员、副部长王广华调研徐州线上登记窗口时，对这套线上评价系统给予了高度评价。

利用“线上登记”的便捷优势，徐州将建设便民服务网点和“线上登记”相融合，在多家银行设立不动产登记便民服务点。目前，徐州市民可在中行、交行、江苏银行等 6 家银行的 11 个便民服务网点办理抵押登记全业务类型，最快 1 个工作日办结。

在徐州，如果现在你还跑到实体登记窗口查询不动产信息，那就 OUT 了。据了解，线上登记平台采用目前先进的面部识别技术，市民在手机上可“刷脸”查询个人住房状况信息，然后直接网上推送至税务机关，真正实现不动产登记查询的“不见面”服务。据统计，自 2018 年 5 月 2 日正式开通以来，已有 1000 余人次体验了“一机在手、登记无忧，人脸一扫、事情办完”的舒心与畅快。

“不见面”再升级 实现政务服务最大化

镜头三：买到二手房办完不动产登记就万事大吉了？有过类似经历的人都知道，您还得为水、电、气、网络、有线电视的过户不停奔波。这让人跑断腿儿的事，在常熟、太仓等地市已成历史。群众在江苏省政务服务网上办理不动产在线登记预审时，可同时提交在线办理水、电、气、网络、有线电视等过户申请，同时领到不动产权证和水、电、气等卡证。据江苏省国土资源厅不动产登记局相关负责人介绍，联动办理这项服务今年将在全省全面推广。