

“最多跑一次”，衡阳不动产登记贴心服务群众

■本报记者 吴 帅 通讯员 王 翊



不动产登记中心内市民正井然有序的办理各类登记

今年5月以来，衡阳市不动产登记中心结合我市实际情况，以问题为导向、以群众需求为目标、以依法依规为前提，深入推进不动产登记“最多跑一次”的各项改革，新设立的“立等可取”窗口按照“最多跑一次”标准，对多项业务实现了提速增效，同时推出了多项便民特色服务，受到了市民广泛赞誉，“最多跑一次”服务提质成效显著。

抓住机遇，全面推行“最多跑一次”改革

2016年6月28日，我市全面实施不动产登记统一登记，并迅速完成机构组建、数据整合、平台建设、流程再造、窗口改造等系列工作。“和全国很多地方一样，我们在工作之初也出现了排队取号、时限过长等现象，群众对此表示不满。”市不动产登记中心副主任彭小林坦言。

房屋落宗工作强度大、登记平台未能有效应用、业务问题处理难、窗口人员压力大、内外关系未理顺。这是衡阳市不动产登记中心成立之初面临的“五大难题”。为了克服这“五难”问题，市不动产中心通过简化办理流程、整合登记模式、优化服务规范、解决历史难题等多措并举，衡阳不动产登记工作效率

有了根本性的改善和提高，群众满意率噌噌往上攀升。

“虽然通过一系列的措施，取得了一定的成绩，但要想从根本上解决问题，还必须要继续深化改革。”彭小林说。

2018年初，湖南省国土资源厅等四厅（局）联合出台《关于推进不动产登记“最多跑一次”改革的意见》（湘国土资规〔2018〕5号）和《省税务局、省国土资源厅关于印发〈信息共享和管理协同工作实施方案〉的通知》（湘税发〔2018〕27号）文件，衡阳市不动产登记中心紧紧抓住这一机遇，主动担当，积极作为，全面推进不动产登记“最多跑一次”改革。



不动产工作人员正在导询机上向市民展示窗口调整后的办事流程

深化改革，“最多跑一次”进入全面实施阶段

2018年5月2日，衡阳市不动产交易登记“立等可取”窗口正式挂牌，宣告我市不动产登记“最多跑一次”改革试运营全面启动，办理不动产登记证从受理审核、收件计费到打印出证，整个流程不到30分钟，而以往像这样办一本证最少需要5个工作日。

“我们将在2018年9月底前实现不动产登记‘最多跑一次’目标，重点是将相关业务融合、信息共享，做到不动产登记、房屋交易管理、税费缴纳等业务‘一窗受理、一站办结’，通过‘进一扇门、交一套材料、一次性缴费、领一次证（提供邮寄服务）’，从而真正便民利民。”

9月3日，按照“最多跑一次”的要求，克服诸多办事“痛点”“堵点”“盲点”，我市不动产登记中心办事大厅窗口进行全面重新调整，设置了不动产专项业务区及不动产综合

业务区两大区域，开设85个服务窗口。同时，设立登记、税务、交易并联合受理大窗口，由住建、税务和登记人员共同组成，联合受理业务，实现“一窗受理、并行办理”。

在市政务中心一楼B区，窗口上方的LED字幕已经变为“不动产综合业务区”，部分市民正在二手房、商品房、抵押、注销以及换证、更正等登记业务。正在办手续的刘女士说，原来房屋登记要跑住建、税务和不动产登记中心三个部门，这些部门本不在一个地方，要全城各处跑，要是材料不规范还有反复跑的可能，这些都会影响办事效率。

现如今，市不动产登记中心打通不动产登记流程，把三个部门的工作人员安排到同一地点办公，不动产登记窗口旁便设立了税务缴纳窗口；如此一来，前来办事的群众即可

依序在综合窗口一次性办理相关业务。一方面缩短了业务流程，方便群众办事；另一方面也避免了市民跑动的时间。此外，该中心特意配备了导询人员，负责办事群众的业务咨询、指导填表、排队取号、现场引导等工作，现场解决该窗口运行之初的磨合问题。

综合受理窗口的设立，标志着我市不动产登记进入“最多跑一次”进入第一批实施阶段，通过这一改革举措，有效解决了群众反复取号排队、重复提交材料的问题。彭小林介绍，综合受理窗口以不动产登记、房屋交易管理、纳税申报等法定和房地产调控政策所需申请材料为基础，同类材料整合合并，没有法律法规依据的一律取消，制订并统一发布申请材料目录清单，由向多部门递交多套材料改为向联合受理窗口统一递交一套材料。

多措并举，打造群众最满意的美丽“窗口”

“以前陪亲戚来办过一次不动产登记业务，办理全过程要跑多个部门，至少要等10天以上；现在，只要跑一趟，就办好了所有的手续。”昨日上午，前来衡阳市不动产登记中心办理不动产登记业务的姜先生忍不住向记者赞叹，他坦言，改革后，办件时间缩短，流程顺畅，让老百姓有实实在在的获得感。

“改革的目的是要简政放权、方便群众办事、优化营商环境的理念和目标”，彭小林告诉记者，下一步，市不动产登记中心将充分运用“互联网+政务服务”和大数据，拓展税务、住建、财政、国土等部门合作，继续简化不动产登记业务流程，提高不动产登记办事效率，让群众办事更有获得感、幸福感。

据了解，办理不动产登记时，群众需要提交的材料很多出自各个职能部门，群众需要多跑路。为了让群众少跑路，市不动产登记中

心将借助政府建立大数据平台的机遇，积极与政府相关部门建立数据互通共享机制，真正实现国土、住建（房管）、财政、税务、银行、公积金等部门间信息自动交换和实时共享，并逐步推进与法院、公安、民政、教育等部门的信息共享。预计12月底前，联合受理将再次升级为综合受理，由综合受理窗口的不动产登记机构一次性收取不动产登记、房屋交易管理和纳税申报所需全部材料，并做到“前台受理、后台办理”。

与此同时，衡阳的不动产登记部分业务也将充分利用互联网、大数据、身份识别、人像识别、在线支付等技术，推行“互联网+不动产登记”，依托政府网上政务中心，建立不动产“网上（掌上）登记中心”，向房产开发企业、中介服务机构和广大群众开放业务终端，由不动产登记中心统一受理不动产登记，房

屋交易管理、纳税申报网上申请，并提供网上预约、网上查询、网上支付和网上开具电子证明等服务，全面推行线上统一申请、线上联网审核、线下核验、一次办结，为群众提供零距离服务。

由“群众跑腿”变为“信息跑路”，由“群众四处找”变为“部门协同办”……衡阳不动产登记中心，已由原先高高在上的“政府管理部门”，变成想群众所想、急群众所急的贴心“政府服务窗口”。随着“最多跑一次”纵深推进，衡阳不动产登记中心的“小窗口”亦牵动着“大改革”，把衡阳不动产登记窗口建设工作最规范、办事最方便、服务最周到、群众最满意的美丽“窗口”。



拾金不昧正能量 好人好事在身边

■胡 萍

“你们拾金不昧，急人所急，不动产登记人的优秀品质令人钦佩，让我一个外地人暖心！”近日，市不动产登记中心内，从外地赶来办理过户交易的杨某拉着工作人员唐梓宣的手，连声致谢。

当日下午2时许，市不动产登记中心交易服务科窗早已聚集了许多办事群众；此时，工作人员唐梓宣经过大厅过道时发现一个黑色钱包掉在地上，他连忙捡起来并马上报告了科长。因政务大厅是中午1点半上班，想到人可能还未走远，他来不及去查看视频监控，当即与科长在大厅呼喊询问，不多时，杨某闻声赶来，经核对包内的银行

卡、身份证和现金无误后，正是失主本人。当得知自己的钱和证件失而复得，杨某惊喜之余，连声致谢。

相隔不久，同样让人感动的一幕又出现了，政务大厅某局窗口的刘某握着交易服务科胡诗伟科长的手激动不已，再三感谢。这又是什么情况呢？事情是这样的：8月6日上午8时许，不动产登记中心工作人员胡诗伟正在政务大厅食堂吃早餐，突然发现不知谁的一部苹果手机落在了旁边的凳子上。他连忙捡起来准备交到大厅的前台帮助寻找，突然，手机铃声响了，胡诗伟急忙拿起手机接通了电话，而这个电话正是失主刘某打来

寻找手机的。随后，俩人约定在政务B厅办理交接手续。失而复得的手机让刘某激动万分。据了解，这是刘某刚买的手机，而且因为业务关系里面存有许多重要的联络资料，一旦丢失麻烦可就大了。刘某拿着手机高兴地与胡诗伟合影留念，说：“这样的正能量，这样的好人好事，让我觉得政务大厅很温暖！真是太感谢你了！”面对失主的热情致谢，胡诗伟称：“这只是举手之劳，换作其他的不动产登记人员也会这样做的。”



衡阳地下车库（位）不动产登记工作浅析

■衡阳市不动产登记中心 李贻平

停车位的产权争议由来已久，到底是归开发商所有还是归全体业主所有，一直未有定论，全国各地实践不一。结建的地下车库及车位（以下简称“车库（位）”）作为停车位常见形式之一，成为近年来新建商品房项目的“标配”。据调查，截至2016年底，衡阳市共134个建设项目配建了近8万个车库（位），涉及建筑面积约230万平方米，但因产权归属不明确等原因，80%以上车库（位）未销售、未使用，马路旁、人行道车满为患而影响交通秩序，多名购房人买了车库（位）却迟迟拿不到产权证而多方上访维权。为缓解社会矛盾，衡阳市研究政策、走访调研，按国土资源部打通“中梗阻”工作部署和《关于进一步做好不动产登记工作的通知》（湘政办发〔2017〕39号）文件精神，结合实际于2017年8月出台《国有建设用地下建筑物及土地使用权确权登记实施细则》，明确了四点：一是产权归属方面，合法建造的车库（位）先归属建设单位，依法转让的可办理转移登记；二是土地处置时，对已依法取得土地、合法建造地下空间的项目，不再要求补办出让手续、补缴土地价款；三是属于人防性质的车库（位）也可办理不动产登记，但须注明人防工程性质；四是登记规则方面，车库（位）共享地表使用权，但不分摊地表土地面积。

一、车库（位）确权的依据

各部门为鼓励开发利用地下空间而相继行文，如不能将合法建造的车库（位）先确权给建设单位，各项优惠、扶持政策将无法落实。

2014年国土资源部颁行的《节约集约利用土地规定》第13条指出“鼓励建设项目用地优化设计、分层布局，鼓励充分利用地上、地下空间”；2016年住建部发布《城市地下空间开发利用“十三五”规划》第4条第4款指出“制定优惠扶持政策，鼓励社会资本积极参与中心城区地下停车场设施建设运营，提升城市地下空间开发利用的质量和水平”；2016年湖南省政府出台的《关于进一步加强节约集约用地的意见》指出“引导土地立体开发利用，在兼顾国防、人防、防灾等需要的前提下，鼓励合理利用地上地下空间。土地使用权人建设地上地下一体式建筑的，经批准后地下部分可不计算容积率，不计算建筑规模，出让时不计土地价款”；就连人防工程这一特殊用途的地下空间，《湖南省人民防空工程建设与维护管理规定》（省政府令 第270号）也明确指出“人防工程属于国防设施和社会公益设施，平时实行谁投资、谁所有、谁受益、谁维护，战时由人民政府统一调配使用。”综上所述，中央、湖南省政府对地下空间的开发利用是持鼓励态度的，对地下空间权利归属也是明确的，合法建设的车库（位）应先确权给建设单位。

司法解释、物权法等法规已明确车库（位）的原始权利归属。

《最高人民法院关于审理建筑物区分所有权纠纷案件具体应用法律若干问题的解释》（法释〔2009〕7号）第五条规定，建设单位按照配置比例将车位、车库，以出售、附赠或者出租等方式处分给业主的，应当认定其行为符合物权法第七十四条第一款有关“应当首先满足业主的需要”的规定。该司法解释从侧面支持：建筑区划内符合规划条件并按配置比例建设的车库（位）应先确权给建设单位，只有这样，建设单位才能名正言顺的出售、附赠或者出租车库（位）给业主。

按物权法第七十四条第二款，小区规划车位由开发商建造，可以通过法律行为约定归属；按《合同法》第一百三十条、第一百八十五条、第二百一十二条关于买卖合同、赠与合同、租赁合同的定义，买卖、赠与、租赁都应以合法的财产权利为前提，即符合规划的车库（位）权属是开发商因建设行为而原始取得，再由当事双方通过签订合同等法律行为进行约定。

按法释〔2009〕7号文件第六条规定，物权法第七十四条第三款所称的“属于业主共有的”

车位是指建筑区划内在规划用于停放汽车的车位之外、占用业主共有道路或者其他场地增设的车位。

我市原房屋登记机构将车库（位）初始登记给建设单位的做法并不鲜见。在实施不动产统一登记前，我市原房屋登记机构就曾将中泰峰境等多个项目的数千个车库（位）初始登记给建设单位，为购房人办理分户转移登记并颁发房屋所有权证。

土地处置的依据。国土资源部和国家工商行政管理总局制定的《国有建设用地使用权出让合同》模板在总则第四条规定，出让宗地空间范围是以合同中的界址点所构成的垂直面和上、下界限高程平面封闭形成的空间范围。虽然通常签订的出让合同都未明确地下空间的具体界限，待规划报建时才在规划设计总平图中明确地下车库（位）的具体设置方案，但这并不影响出让合同的效力。所以，建设单位通过签订《国有建设用地使用权出让合同》，获得的是该土地占地范围内立体空间的土地使用权。

二、衡阳市的做法

关于权属调查。一是结建的地下建筑物（含车库（位），下同）共享地表使用权，土地性质、用途、使用年限与地表使用权一致，不记载分摊土地面积。地下建筑物的整宗土地范围，已确权登记的，原则上继续延用原权属调查成果；未确权登记的，按出让合同或划拨决定书中载明范围、结合地表使用情况确定。二是依据规划、消防竣工验收的图纸，确认地下建筑物内设置的车位等无间隔墙的基本权属单元。三是结建的地下建筑物，可以与地表的房屋共同组成一个自然幢或逻辑幢。分期开发验收的地下建筑物，可以合理划分自然幢，也可以划分逻辑幢。

关于登记要件。建设单位申请车库（位）首次登记的，除房屋首次登记的材料外，登记要件还包括：（1）作为人防工程报建的，提供人防工程规划资料（含图件）、人防行政管理部門参与的综合竣工验收资料（含图件）；未作人防工程报建的，提供人防工程异地建设审批书、异地建设费缴纳凭据；（2）消防单独验收的项目，需提供地下建筑物消防验收合格证明材料；（3）地下建筑物不动产权籍调查成果（含一体化测绘报告）。

属于人防工程的，加以标注。属于人防工程的车库（位），依法对外销售的，可办理不动产转移登记，并在登记簿和证书上注明“人防工程，战时无条件服从政府调用”。原已登记过的车库（位）可直接换发不动产权证，不再复核是否属于人防工程。

做好新旧政策的延续。一是尚未完成车库（位）首次登记的项目，车库（位）可与地表的房屋一体申请首次登记，也可单独申请首次登记，依法出售、赠与的可办理转移登记。二是已办动（即办完初登、办了部分分户登记）的项目，参照原模式依法办理转移登记。三是原办理了车库（位）房屋登记、土地登记的，登记结果继续有效，凭房产证、国土证可直接换发不动产权证。

三、工作成效

自2017年9月1日实施细则实施以来，截至2018年6月30日，衡阳市不动产登记中心共受理并办结光明街改造工程、铭仕大厦等23个项目、9465个车库（位）的首次登记，涉及建筑面积约33万平方米；办理近2000个车库（位）的分户转移登记，涉及建筑面积约6万平方米。车库（位）不动产权利的明晰，既改善了衡阳停车乱象，为创建文明城市加分；又保障了车库（位）购买人合法权益，促进了社会和谐；还缓解了开发建设单位资金压力，维护了房地产市场健康稳定；更增加了政府税费收入，助推本地城市经济发展。



不见也会想念

——致明天退休的杨萍大姐

您不是愚公，却移去了一座座案山，愚公挥汗打通了家门的通途，你带病洒汗却为自己的工作生涯画上了一个美丽的句号，明天您将退休，这句号像十五的碗月，晶莹通透，洁白无瑕，照亮接班人的漫漫征途。

掐指一算，与您同事700余日，你不曾给这个小家增添任何麻烦，就在这之前3个月，你的腿生骨刺，一蹶一拐推着你的档案车一路前行，因为大家都忙各尽其责，无人助你，你没说半句，你向我请假抬腿，面露歉疚，好像犯了错，生怕影响工作，而我却因为档案移送工作不能缺少你，在病假条上吝啬地为你减短，你依然微笑，还说谢谢。

今天你神情复杂地跑到我办公室，说：科长，感

谢你两年的照顾，这几天档案我全移送了，近2000个，明天我就退休了，以后家里有什么喜事告诉我，我好参加！我放下电脑鼠标猛一抬头，今天我才明白，我犯了错，因为忙于科室事务，忘了明天就是你的退休日，你简短的告白，平淡如水，我却内心极为复杂，似乎又回到当年部队退伍季，辛酸辣泪，世界上最悲伤的莫过于离别，我此时能做的只是抬手一拍，你在岗位上最后的奉献，你的无私无求无欲彰显了你高大的身影向无限延长……也许以后很难再遇见你忙碌的样子，只愿你退休后健康快乐平安！（封胜利）

