

普陀不动产登记中心： 擘画产权蓝图 优化营商环境 助力经济腾飞

□记者 袁甲 通讯员 谢建娜 屠一帆

不动产登记不仅是产权保护的基石，更是经济发展的助推器。

作为一项重要的行政管理工作，不动产登记对于保护产权、促进经济发展和维护社会稳定具有重要意义，它不仅关系到每个公民的切身利益，更是国家治理体系和治理能力现代化的重要组成部分。

今年，普陀不动产登记中心(以下简称“中心”)在舟山市自然资源与规划局党委、普陀分局党组的坚强领导和区政务服务中心党组大力支持下，深入贯彻习近平新时代中国特色社会主义思想，紧紧围绕“十四五”规划，以高质量发展为目标，精耕细作“小窗口”，助力服务“大提升”，为优化营商环境、服务乡村振兴做出了积极贡献。中心各项工作呈现出稳健推进、增效添彩的良好态势，群众幸福感与满意度持续提升。

改革创新提升登记效率 助力项目快速落地

2024年对于普陀不动产登记中心来说，是收获的一年，更是领先的一年，多个改革创新项目成为“舟山首次”。

8月初，恒尊置业有限公司向中心提出了能否加快东港新区48-7住宅地块登记的诉求，因该项目土地出让金是分期支付的，正常情况下需在土地出让金全额缴纳后才能做不动产权证书，之后才能开具施工许可证，整个过程至少要半年以上。鉴于目前的经济形势，这对企业带来了很大的资金压力。中心得知后，工作人员从商品房预告登记的做法中得到了启发，随后翻阅了很多法律法规，又向省外的一些不动产登记中心学习咨询，发现了别的省份有“土地使用权首次预告登记”业务，可以凭借土地出让金一期支付凭证和土地出让合同，做不动产登记未来产权的证明，且凭此证明可以开具施工许可证。而这样的业务在我省尚未开展，第一口螃蟹要不要吃？

普陀不动产登记中心研判后，认为此举值得借鉴和学习，在全市范围内创新提出土地使用权首次预告登记业务。8月底，中心为恒尊置业有限公司做了预告登记。随后，9月又为舟山网驿产业园管理有限公司的浦西单元一地块办理了首次预告登记。

“这样的做法让企业减少了至少半年的等待期，节省了大量的运营成本和资金成本，对企业来说是非常利好的。中心的改革创新就是要为企业实实在在地省钱省心，这样才能真正地优化营商环境。”该中心相关负责人说。

普陀不动产登记中心以“聚焦需求，找准切口”为目标，不断探索“增值服务”新路子，土地使用权首次预告登记业务还只是其中一例。今年，中心充分发挥规划、住建、不动产集中入驻审批中心的优势，主动靠前，与前端审批验收部门密切沟通协作，将国有建设用地使用权申请时间节点前移，又创造了一个“舟山首次”。

12月17日，舟山市首个“竣工即交证”项目——中国海洋石油东海有限公司舟山员工周转业务大楼建设项目在普陀不动产登记中心完成。

据悉，“竣工即交证”是普陀区为提升企业全生命周期登记服务而推出的一项创新举措。通过深度融合“一码管地”理念，普陀不动产登记中心主动前移服务，提前与企业对接开展地籍调查，实现了土地供应、规划许可、规划核实、竣工验收和不动产登记各环节的信息共享与并行办理。在项目竣工阶段，根据企业申请，相关部门同步完成竣工验收、地籍调查和不动产登记工作，确保企业在项目验收通过的同时即可领取到不动产权证书。

“通过‘并联办理’新模式，联合验收与不动产登记同步进行，真正打通了工程建设项目审批服务的‘最后一公里’，极大地加快了建设项目的拿证速度，这一举措大幅度缩短了企业前期等候时间，为企业的提早投产运营提供了便利，极大地缩短了运营成本和时间成本。”中心相关负责人介绍。

今年以来，普陀不动产登记中心继续贯彻落实国家、省市关于深化“放管服”改革、省“营商环境优化提升一号工程”任务，深入推进不动产登记制度改革工作，不断提升政务服务水平，多举措优化营商环境，提升便民利企服务。

日前，普陀区虾峙镇东白莲岛一家工业企业向中心咨询办理土地合并登记相关事宜。该企业于2014年至2024年间陆续取得岛上7宗国有建设用地使用权，鉴于企业厂区内土地非一次性取得，在建设过程中遇到诸多问题，且后续运营存在一定不便。

中心在了解相关情况时，经翻阅历史登记档案，发现7宗土地出让年限截止日期各不相同，且因土地出让时各种条件限制导致界址坐标转换存在误差、建设设计指标存在差异，合并土地存在一定困难。中心立即与市自然资源和规划局普陀分局相关业务科室进行会商，在尊重企业意愿、为企业解决实际困难的前提下，最终经政策、技术处理，为企业顺利办结宗地合并登记业务。

一件事实证明，普陀不动产登记中心通过探究政策和创新实践，显著提升了不动产登记效率，有效减轻了企业负担，为优化营商环境和推动区域经济发展提供了有力支撑。



诸葛晓明 摄

优化服务流程便民利民 提高政务服务水平

众所周知，不动产登记是政府服务民众的窗口，以高效、便捷的服务，让民众在每一次产权转移中都能感受到温暖和安心。今年以来，普陀不动产登记中心积极践行“马上就办、真抓实干”的理念，大力推进“一件事”改革，努力实现办证业务“只跑一个窗口、一站式服务、一次办成”。

“现在真是方便了很多！我的房子是划拨土地，过户需要补交土地出让金，以前得楼上楼下跑好几个窗口，今天在这边一个窗口就搞定了土地出让金的缴交和房产过户。”今年8月，在中心办理完过户手续的市民贺先生满意地说。

为持续升级便民利民服务，提高办事效率，中心不断探索需跨部门、跨窗口办理的“一件事”环节整合和流程优化。今年7月22日开始，中心对普陀区个人住宅划拨国有建设用地使用权补办出让和不动产过户流程进行了融合简化。市民在办理不动产转移登记时，可直接在不动产登记窗口同步办理国有建设用地划拨补办出让手续，流程高效便民。推出“划拨补办出让+转移登记”以来，共办理115件，涉及补办出让土地面积1663平方米，补办出让金250.5万元。

同时，普陀不动产登记中心常态化开展“不动产登记+金融服务”“不动产+公证”一件事、“互联

网+不动产”等协同服务，全年共办理组合登记带押过户52笔、“不动产+公证”203件、不动产智治平台办理登记3031宗，其中办理抵押登记206宗，转移登记1141宗，预告登记286宗。

中心还积极探索推广“房产变更+抵押变更”“海域续期+抵押变更”等多项组合业务服务，共受理各类创新抵押组合类业务12笔，逐步提高融资效率。

2024年，是普陀不动产登记加速度的年，提升了便民利民新高度，主打一个“让群众少跑腿，让服务多跑路”。

保障产权明晰 确权登记促进经济发展

产权明晰化是市场经济健康发展的基石，确权登记则是这一基石的坚实构建者，它为经济活动提供了清晰的产权界定，保障了经济交易的公正和效率。确权登记也是不动产登记工作的核心内容。

今年，普陀不动产登记中心共受理登记业务30287件，其中抵

押登记12210件，转移登记5134件，预告登记291件，发放不动产权证书16565份，发放不动产权证明9706份；不动产登记档案查询5803件，查封业务1037件，继续见证完成334件。

在问题房产确权登记方面，中心咬定问题、稳控风险、注重破题，完成区档案馆、区文旅集团、舟山国际水产城、区殡葬所等11家单位22宗房产的不动产登记；完成区住建局直管公房产权登记118宗；完成东港新兴园小区不动产确权登记126宗；开展恒大御海庄园“保交房”产权登记工作，已完成1300余户业主产权登记。“在御海庄园作证中，因涉及购房业主数量多，登记时间持续较久，为了

避免整个小区一次性首次登记后被法院再次查封风险，我们化整为零，变简为繁，将整个小区统一首登分解为按幢首登，将1次可以完成的业务分解为14次完成，有效防止因开发商其他问题而使购房业主办证受阻的可能性，极大提升了办证过程中的安全性与效率。”该中心相关负责人介绍。

特别值得一提的是，11月5日，普陀不动产登记中心成功为青龙山革命烈士纪念碑颁发全市首本烈士纪念馆设施不动产权证，实现了“零”的突破。此次不动产权证的颁发，不仅为青龙山革命烈士纪念馆提供了法律上的产权保障，也为今后的保护、管理和利用奠定了坚实的基础。

推进农村各项确权登记 服务乡村振兴

确权登记在农村，是经济发展的助推器，它激发了农村土地的潜力，为农业现代化和乡村振兴开辟了新天地。

2024年，普陀不动产登记中心顺利通过了农村房地一体宅基地确权登记颁证和登记成果省级评估。今年区本级累计受理农村宅基地确权登记983件，其中首次登记808件、注销登记117件、转移登记50件、变更登记8件。完成农房数据修入库512宗，权籍调查内业审核890宗，外业核实372405宗。

东极镇东福山大树湾项目也传来了“全市首次”的好消息，该项目已成功获得全市首张农村集体经营性建设用地不动产权证。去年11月，普陀区新农村投资开发有限公司竞得了这块试点地块，计划打造集海岛民宿、乡村休闲、研学基地于一体的综合体。

东福山大树湾地块是浙江省历史文化(传统)村落保护利用的重点区域，企业在取得土地后，其开发建设活动必须严格遵循历史文化保护的要求，并且地块内保留的38幢受保护建筑

的房屋所有权需与土地使用权一并登记。

为确保登记信息的准确无误，中心对该地块进行了周密的现场核查工作，成功解决了权属确认、用途界定及性质判定等一系列复杂问题，为后续的开发建设奠定了坚实基础。该项目的成功推进盘活了农村闲置低效用地，促进农村经济发展和城乡要素流动，助推海岛乡村建设。

此外，普陀不动产登记中心试点开展桃花镇、步步岛集体林权权属落界工作。已完成桃花镇51个林地区块林权权属落界工作，步步岛41个林地区块正在开展前期调查工作。

今年，中心还积极开展各类自然资源确权登记工作，已完成10个登记单元(9个水流资源类型和1个风景名胜区的)省级核查；配合省厅开展东极镇3个无居民海岛所有权确权登记工作；规范有序推进集体土地所有权确权登记成果更新应用。

在不动产登记的蓝图上，以精准的笔触，绘制出服务区域发展的宏伟画卷。展望2025年，普陀不动产登记中心将继续突出政治导向、问题导向、创新导向、实绩导向，扛起营商环境争先进位的“硬担当”，为区域经济发展和社会稳定提供更加坚实的支撑。



本版图片除署名外由普陀不动产登记中心提供