

义乌市人民政府办公室文件

义政办发〔2020〕3号

义乌市人民政府办公室 关于义乌市不动产登记“综合创新” 改革的实施意见

各镇人民政府，各街道办事处，市政府各部门：

为贯彻落实《国务院办公厅关于压缩不动产登记办理时间的通知》，以及自然资源部确权登记局《关于在浙江义乌和安徽黄山开展不动产登记“综合创新示范”工作的通知》、浙江省自然资源厅《关于开展不动产登记“综合创新示范”工作的通知》等文件精神，进一步深化我市不动产登记“最多跑一次”改革，对不动产办理模式、申请方式、材料形式进行全方位改革创新，确保不动产登记工作规范高效实施，提升不动产登记便民服务水平，根据《中华人民共和国物权法》《电子签名法》《不动产登记暂行条例》《政务信息资源共享管理暂行办法》《国务院关于在线政务服务的若干规定》等法律法规规定，结合我市不动产登记改革实际，制定本实施意见。

。

一、基本原则

(一) 坚持依法依规，风险可控原则。在不动产登记相关法律法规，以及国务院政务服务改革精神的框架内，并在省自然资源厅、自然资源部试点要求及指导下实施，确保改革整体方向不走偏，做到风险可控。

(二) 坚持质量优先，兼顾效率原则。不动产登记改革需在保证登记质量标准不降低的前提下，创新“互联网+不动产登记”办理模式，为群众提供快捷、高效的服务。

二、适用范围

不动产登记“综合创新示范”改革实施后，各类不动产登记业务办理、不动产登记信息查询、不动产登记数据共享、不动产登记档案管理等行为，适用本实施意见。

三、明确效力

为保障不动产登记“综合创新示范”改革工作顺利实施，改革成果推广应用，对于不动产登记办理过程中涉及在线身份认证、电子文书、电子证书（证明）以及电子档案的效力予以明确。

1. 申请人通过在线身份认证的，不再进行现场身份认证，在线身份认证与现场身份认证具有同等效力。

2. 申请人提交经电子签名（电子签章）的各类不动产登记业务委托书、不动产登记申请书、不动产交易合同等电子文书的，不再提供相应的纸质文书，电子文书与纸质文书具有同等效力。

3. 登记机构提供经电子签章的不动产登记受理凭证、不予受理通知书、不予登记通知书、补正通知书等电子文书的，原则上不再

提供相应的纸质文书，电子文书与纸质文书具有同等效力。经申请人同意，可通过“浙江政务服务网”或“浙里办”等政务平台进行送达，不再书面送达。

4. 登记机构颁发的经电子签章的不动产权证书、不动产登记证明、不动产权属查询证明等电子证书（证明），与纸质证书（证明）具有同等效力。经申请人同意，可通过“浙江政务服务网”或“浙里办”等政务平台进行送达，不再书面送达。

5. 登记机构制作的符合归档要求的各类不动产登记电子档案，与纸质档案具有同等效力。

6. 登记机构可以通过数据共享方式获取各类共享资料的，不再要求当事人提供相应纸质资料，共享资料与纸质资料具有同等效力。

四、在线申请方式

全面实行不动产登记网上（掌上）办理模式，采用可信任的第三方认证平台“在线身份认证”和“电子签名（签章）”技术替代现场申请的“面签”问题，实现不动产登记“零”跑办理。

1. 在本市行政区域范围内办理各类不动产登记业务、不动产查询业务、不动产咨询业务等，均可以通过“浙江政务服务网”或“浙里办”等政务平台进行申请。确因特殊原因暂时无法进行网上（掌上）申请的，可以到登记机构指定的现场通过自助设备或人工服务办理。

2. 申请人登录“浙江政务服务网”或“浙里办”等政务平台时，应当进行实名注册，并使用“浙江政务服务网”采用的第三方可信任认证平台，进行身份实名认证。通过实名认证的，登记机构不再

进行现场身份认证。

3. 通过实名认证登录“浙江政务服务网”或“浙里办”等政务平台后，申请人可以通过“义乌市不动产登记在线服务平台”申请办理在线委托、在线签约、在线申请登记、在线承诺、在线查询和在线咨询等业务。

4. 申请人在线填写的委托书、合同（协议）、申请书、问询笔录、承诺书等电子文书，经省政府认可的第三方平台进行电子签名（电子签章）后，作为不动产登记依据。申请人应当对电子文书真实性、准确性负责。

5. 不动产登记所需资料，无法通过数据共享获取的，申请人通过扫描、拍照等方式上传的影像材料，可以作为不动产登记依据。申请人应当对扫描、拍照等方式上传的申报材料与相应纸质材料的一致性及其真实性负责。

6. 申请人完成实名身份登录、在线电子签名（电子签章）、在线提交材料后，即为正式提交申请。

五、材料的获取及要求

打破各部门数据孤岛，积极推动信息共享机制的应用，不动产登记所需材料信息通过共享获取或承诺方式替代，实现不动产登记材料数字化，力争做到“零”材料办理。

1. 登记机构能通过信息共享方式获取不动产登记所需申报材料的，不再要求申请人提供；对确实无法通过信息共享方式获取的必备材料，可以要求申请人通过扫描、拍照等方式在线提供，相应纸质材料不再收取。

2. 相关部门和单位应当通过市数据管理中心集中提供共享信息；对暂时不具备通过市数据管理中心集中提供共享信息的，可以通过网络接口直接与登记机构共享。

3. 共享信息应当包括结构化电子数据和电子影像材料两种形式，电子影像材料应当加盖信息提供方的电子签章，通过市数据管理中心集中提供的加盖市数据管理中心电子签章，通过信息提供单位直接共享的加盖信息提供单位电子签章。

4. 共享信息提供方应当对共享数据的真实性、准确性、一致性负责。登记机构可以依据获取的结构化电子数据或者电子影像材料进行审核，不再对共享数据的真实性、准确性、一致性进行审查，不再要求申请人提供相应纸质材料。

5. 登记机构对获取的共享数据认为存在异议或不符合要求的，可以要求信息提供方进行校核，信息提供方应当在1个工作日内将校核结果反馈登记机构。

6. 市数据管理中心应当督促相关部门和单位做好信息共享工作，及时、完整、准确地提供不动产登记所需的共享信息，同时，指导监督做好数据安全、保密工作。

7. 对不能共享获取或拍照、扫描上传，且在有关部门明确在线承诺范围内的登记资料，申请人愿意承担不实承诺法律责任的，可以以在线承诺的方式替代，其真实性由申请人负责。

六、电子证书（证明）

全面启用电子不动产权证书（证明），并在市域范围内全力推行不动产权电子证书（证明）的应用，确保改革成果落到实处，让

群众便捷的利用和使用不动产登记信息。

1. 电子证书（证明）由登记机构负责制作，其内容应当与自然资源部监制的纸质证书（证明）基本保持一致，其样式在国家和省未统一前，由登记机构自行设计。

2. 经权利人同意，登记机构不再打印和颁发纸质证书（证明）。权利人需要纸质证书（证明）的，可以通过自助设备打印一份纸质证书（证明）。

3. 本市行政区域内的行政部门、事业单位、国有企业等单位，应当接受并推广电子证书（证明）的使用，对于已提供电子证书（证明）的，不得要求提供纸质证书（证明）；在使用过程中需严格依法使用，并确保信息安全。

4. 电子证书（证明）应当实现在线验证、下载存档等功能。电子证书（证明）时应当在线查验后使用，以确保电子证书（证明）使用时相关信息的实时性。

5. 本意见实施后，依法办理首次登记、转移登记、变更登记、注销登记、更正登记或申请换证的，原颁发的纸质证书（证明）由登记机构公告作废，不再收回。

6. 本意见实施前已经颁发纸质不动产权证书和不动产登记证明的，由登记机构统一制作相应的电子证书（证明）；持有土地证、房产证、他项权证、登记证明的，暂不启用电子证书（证明）。

七、电子档案的管理和利用

申请人通过网上（掌上）在线填报和上传的电子材料、登记机构通过部门共享获取和登记过程中生成的电子材料形成电子档案。

逐步推进不动产登记“一证办”“智能办”“零跑办”的无纸化办理模式。

1. 全面建立不动产登记电子档案制度，本实施意见实施后，各类不动产登记档案均以电子方式立卷、归档、保存、使用，不再制作纸质档案。

2. 不动产登记电子档案的立卷、归档、保存、使用应当符合档案部门的有关规定，登记机构应当建立健全安全管理制度和技术保障体系，确保电子档案安全。

3. 不动产登记电子档案包括结构化电子数据和电子化文本资料两种形式。具体内容包括：

（1）申请人在线提交的申请不动产登记必需的结构化电子数据和电子化文本资料；

（2）登记机构共享获取的审核不动产登记必备的结构化电子数据和电子化文本资料；

（3）登记机构审核核定不动产登记时形成的结构化电子数据和电子化文本资料；

（4）登记机构制作的电子不动产登记簿、电子不动产权证书（证明）。

4. 不动产登记电子档案查阅和利用，按照《不动产登记资料查询暂行办法》有关规定执行。不动产登记客体信息可以面向公众主动公开。

5. 任何单位和个人不得擅自修改电子档案数据库和电子文件，确保电子档案的真实性。

6. 查阅和使用不动产登记电子档案的单位或个人，应当严格遵守安全保密规定，确保信息安全。

八、工作要求

登记机构须全面做好不动产登记“综合创新示范”改革中的各项工作，各相关部门单位应积极配合做好系统对接、信息共享等方面的保障。

1. 登记机构建立不动产登记网上办理大厅，负责在线办理通过网上（掌上）申请的各类不动产登记业务、不动产查询业务、不动产咨询业务等。市建设、税务等相关单位应各司其职，共同做好在线办理工作。

2. 对于涉及不动产登记“一件事”关联事项的各相关部门和单位应当严格按照“一个平台受理，在线传递办理”改革要求，逐步实现不动产登记及“一件事”关联事项全流程网上在线办理。各相关部门和单位原则上不得再要求申请人通过线下进行身份认证、提交纸质材料等操作。

3. 登记机构应当通过提升数据质量、完善系统功能等手段，对具备条件的业务采用计算机自动审核方式，完成受理、审核、核定、登簿、制证等环节的智能办理，实现24小时全天候、全流程服务。通过智能办理的业务，受理、审核环节自动显示“义乌市不动产登记中心”，核定、登簿环节自动显示“义乌市自然资源和规划局”，不再签署具体经办人姓名。

4. 税务部门应当通过提升数据质量、完善系统功能等手段，实现计算机自动计税、网上自助缴税、开具电子税单等智能办理方式，

实现纳税业务全程网上办理。

5. 其他部门应当通过加快信息化改造，确保实现不动产登记全流程在线办理。

6. 登记机构应当建立在线办理、智能办理的质量监控机制，及时预防和化解可能存在的登记风险，确保不动产登记质量。

7. 对因特殊原因申请人前往现场提交申请，经现场工作人员初审符合受理条件的，统一纳入在线办理程序操作。

8. 登记机构应当建立和完善城市信用信息在不动产登记领域的应用，按照登记标准不降低的要求，认真分析研究承诺风险，制定细则；明确可承诺替代的事项、登记业务类型、办理的情形、虚假承诺的惩戒等内容。

9. 对不动产登记方面的历史遗留问题，登记机构应当按照依法依规、实事求是、尊重历史的原则，积极应对、妥善解决、分类提出处置意见。

本实施意见自公布之日起实施，有效期五年。

义乌市人民政府办公室

2020年1月3日

（此件公开发布）