

以不动产登记

赋能粤澳深度合作和发展

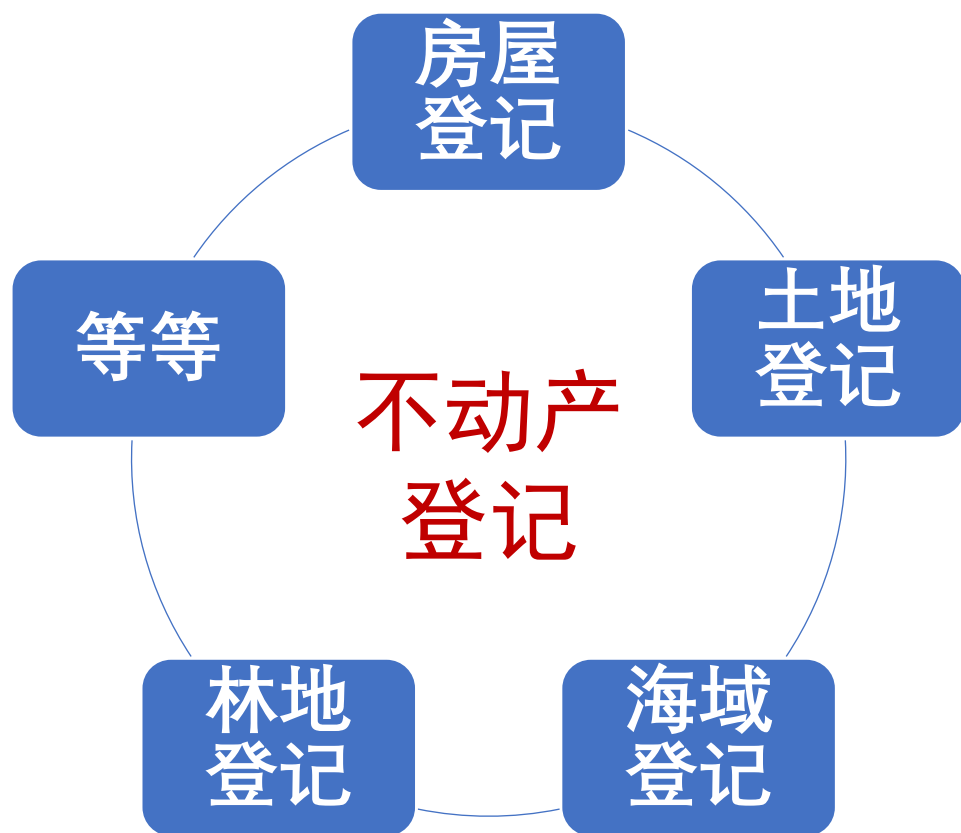
珠海市不动产登记中心
刘晨光

2021年11月



以不动产登记赋能粤澳深度合作和发展





◆**不动产登记**是国家法律确立的一项物权制度，是指经权利人或利害关系人申请，由不动产登记机构将有关不动产物权及其变动事项记载于不动产登记簿的事实。

◆不动产登记在**维护**和**实现**不动产登记自然属性、金融属性、社会属性上，起到重要作用。

◆随着大湾区的深入发展，不动产登记将在金融投资、民生融合中发挥更大的作用，对**配套不动产登记制度、政策的探索**，也到了关键时刻。



◆如何以不动产登记赋能粤澳深度合作和发展呢？

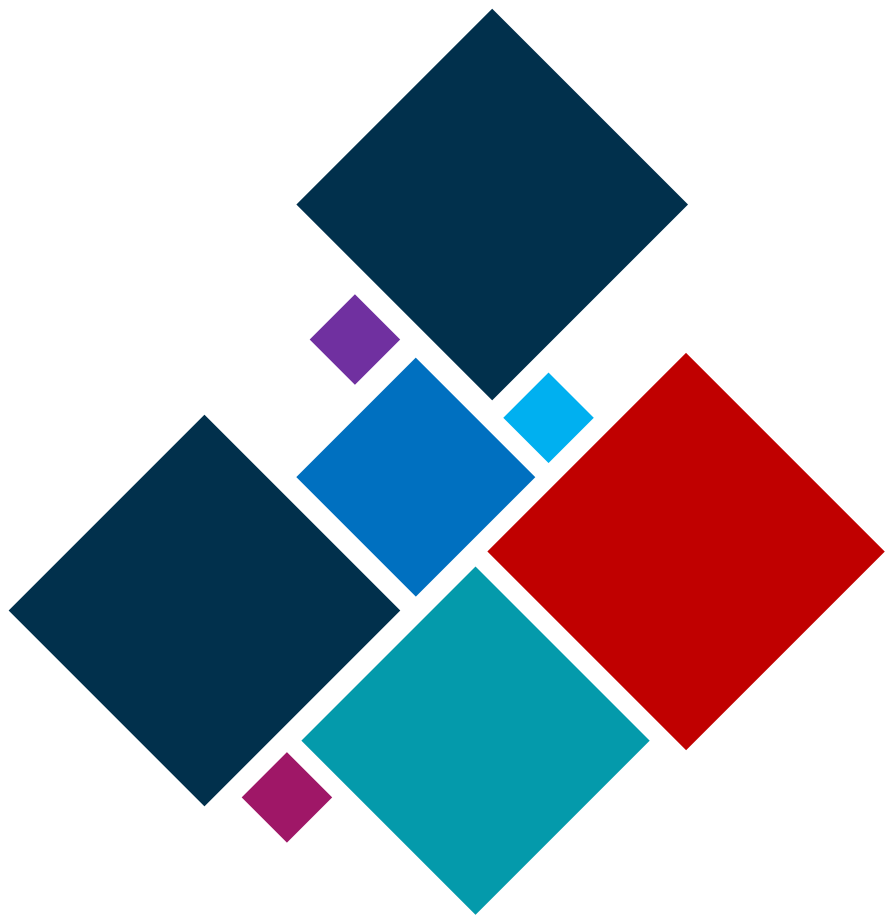
这是一个全新的课题。

以下是从不动产登记工作实际出发，形成的一些思考和探索。

目 录

- ◆ 不动产登记涉港澳简要情况
- ◆ 主要工作成效
- ◆ 未来工作构想





1

不动产登记 涉港澳简况



不动产登记涉港澳简况

01 市场层级

横琴商品房市场以一手房市场为主



02 房产类型

港澳居民在珠购置的住宅和非住宅占比相当



03 房产用途

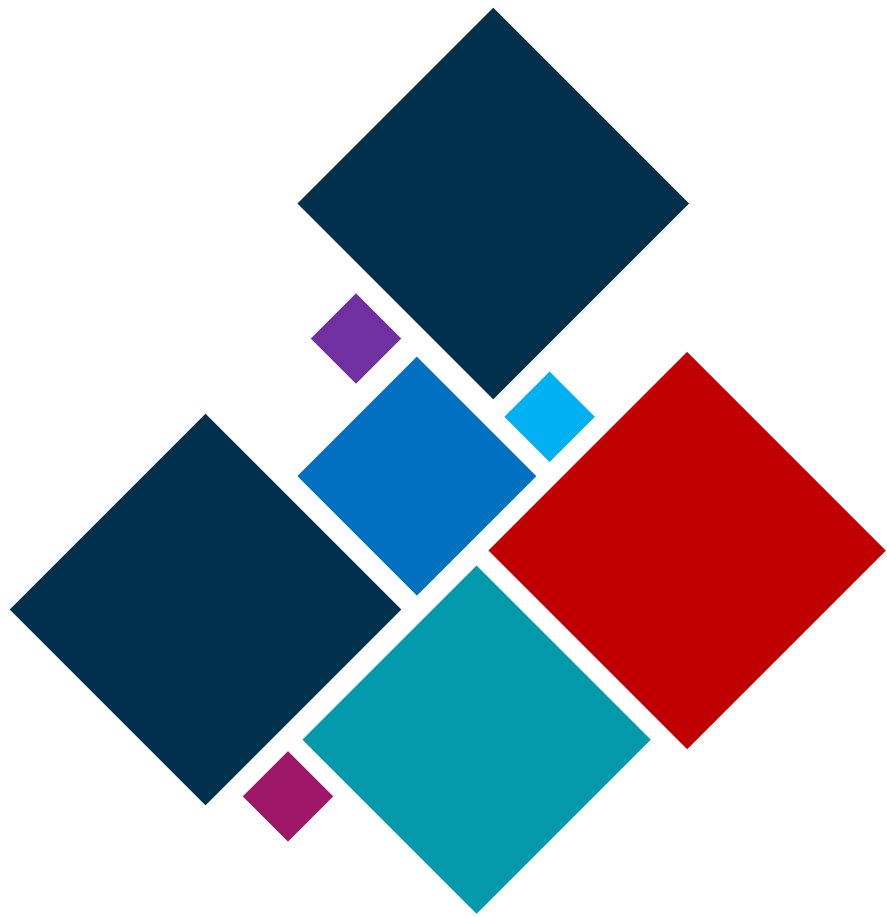
港澳居民在珠购房的金融属性特征明显



04 薄弱环节

以港澳企业法人为产权人的登记数据单薄





2

不动产登记 主要工作成效

(1)

信息集成 提升效能





不动产登记主要工作成效

◆ **“登记财产”** 是世界银行评估一个地区营商环境的十大标准之一。不动产登记是该指标的主要组成部分。

◆ 近年来，珠海市不动产登记中心以信息技术赋能数字化转型，以线上线下融合促进服务提升，打造**一次办、指尖办、跨境办、智能办**的**不动产登记互联网“1+N”创新服务体系**，推动不动产登记业务从**“跑N次”**变为**“跑1次”**乃至**“零跑动”**。



不动产登记互联网“1+N”创新服务体系





抵押登记

- 2018年5月，珠海市在省内率先上线不动产登记“互联网+金融服务”模式，与银行合作提升抵押登记便利度。
- 抵押登记“零跑动”办理，1个工作日办结；七成抵押登记“智能秒办”。
- 目前，此模式有合作金融机构约50家，服务网点超过150个，基本覆盖珠海市内的商业银行，并在全省推广。



一手房

“不动产登记+房地产开发企业服务”

- 建设珠海市开发企业网上申办系统，采取“在线申请预审+现场核验登簿”的模式，现场核验后当场领证；
- 2020年，近170家合作开发企业通过此模式办理各类一手房登记业务约2万宗；

“交房即发证”

- 优化办理登记前的竣工验收、地价核准、报税缴税、项目确权等环节的办理流程，让业主在收楼的同时领取不动产权证书。





二手房

“不动产登记+中介服务”

- 在房产中介机构设立**不动产登记便民服务点**，登记机构派驻人员提供“**面对面**”登记服务，将服务窗口延伸至交易一线。

- 服务点设有**港澳服务专窗**，首个港澳服务专窗临近拱北口岸和港珠澳大桥出口，方便出关后“就近办证”。

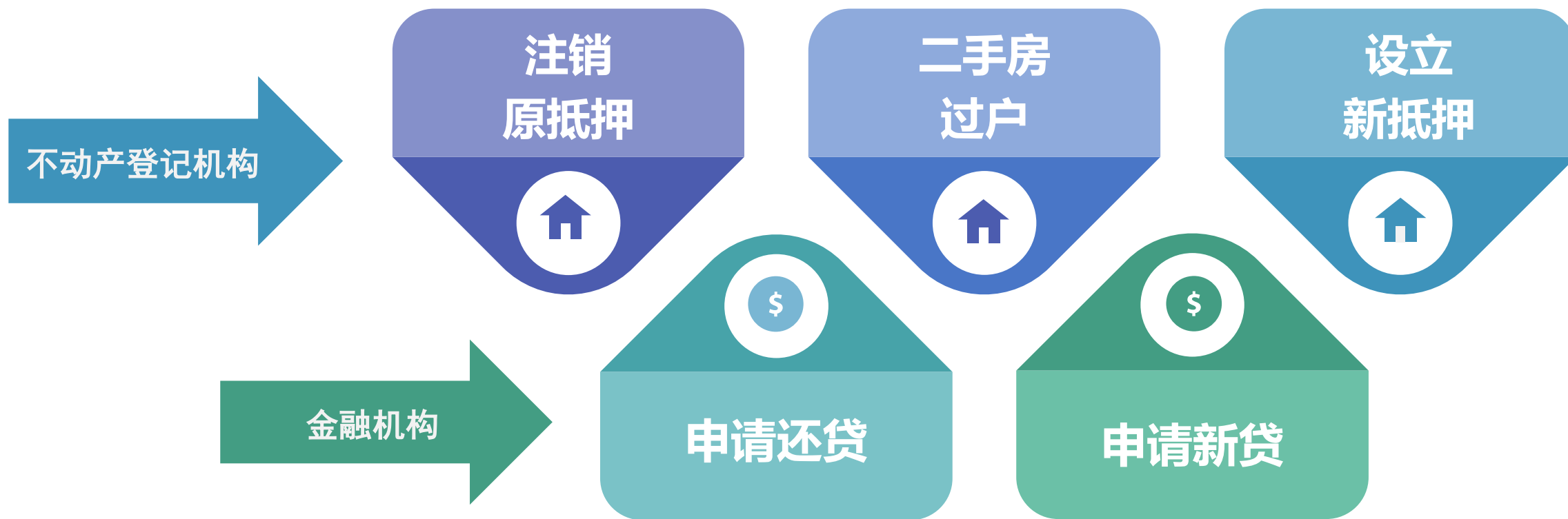




二手房

“二手房带押过户”五合一

购房者在银行一次办好赎楼、解押、过户、贷款、抵押“五件事”





就近办理

“跨城通办”

- 珠海与广州、深圳、江门、东莞等地的不动产登记的“跨城通办”已成功落地。

不动产登记业务“跨城通办”

“全流程网办”

- 运用人脸识别、电子签名的“全流程网办”正在试点推进。





改革创新收获社会各界肯定

创新事项	获得荣誉
不动产登记“一证一码”	作为自由贸易试验区第六批改革试点经验在全国复制推广（国务院）
“不动产登记+公证服务”	广东自贸试验区第四批制度创新案例
不动产登记“互联网+金融服务”模式	广东自贸试验区四周年制度创新最佳案例
“不动产登记+仲裁”联动服务新模式	入选广东自贸区第七批改革创新经验
不动产跨境抵押“不出关模式”	广东自贸区第七批改革创新经验
不动产登记“以图查房”	广东自贸试验区第五批制度创新案例

(2)

澳门所需 登记所能



制度创新

试点突破

持续发力





制度创新

率先推行不动产跨境抵押登记

●2019年第四季度，珠海在省内率先推行不动产跨境抵押登记，解决港澳银行办理不动产抵押登记的身份证明材料限制问题，为港澳居民通过当地银行按揭购房、港澳企业开展跨境抵押融资等带来便利。





制度创新

率先推行不动产跨境抵押登记

- 2020年，办理跨境抵押登记超过1000宗。2021年上半年，办理超过700宗。在疫情防控的情况下，依然有较明显增长。

*上述数据不含抵押权注销登记。

- 恢复不动产跨境抵押登记获广东省自然资源厅肯定，自2020年9月1日起，在广州、深圳、佛山、惠州、东莞、中山、江门、肇庆等珠三角九市推广。





试点突破

不动产跨境抵押登记“不出关办理”取得阶段成效

- 2020年初，试点推动跨境抵押登记“不出关办理”。
- 至2021年10月，有合作澳门银行11家，香港银行4家。推行至今，为超过3000人提供“不出关”的不动产抵押登记服务。
- 入选广东自贸区第七批改革创新经验。



试点突破

设置在工银澳门的珠海市不动产登记便民服务点

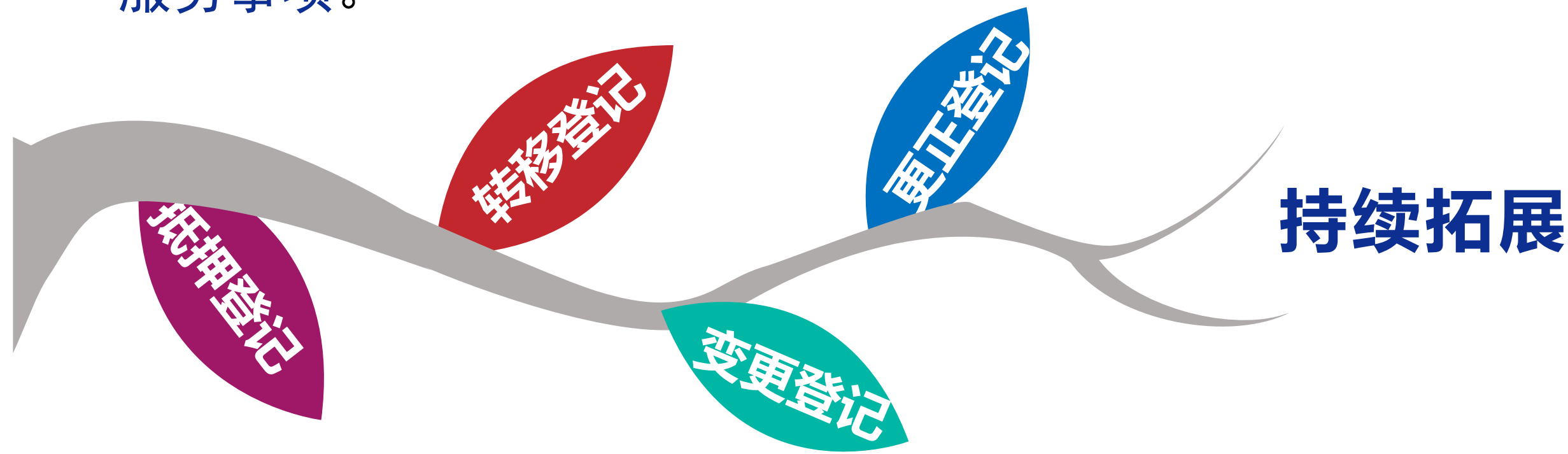


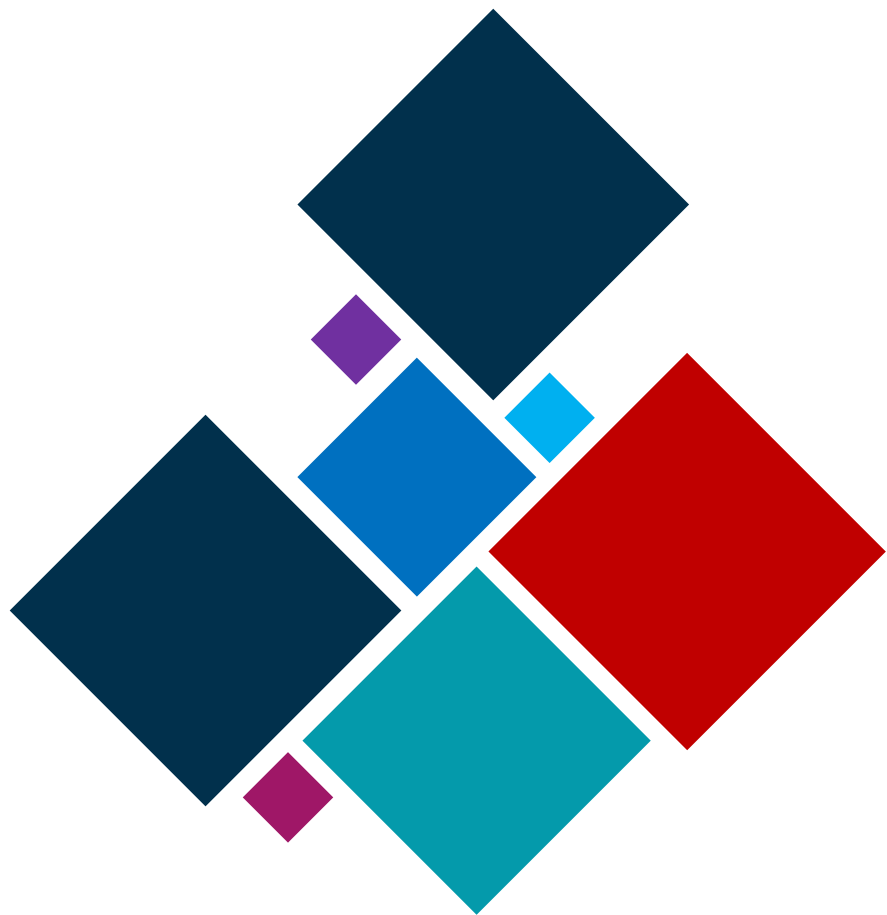


持续发力

“不出关办理” 办理业务持续拓展

●2021年7月，“不出关办理”的不动产登记业务，从抵押登记拓展至二手房转移登记，后续还将拓展至更多高频服务事项。





3

未来工作构想



未来工作构想

未来工作构想

01

建立证明材料互信机制

基于横琴粤澳深度合作区特殊的区位优势 and 定位，在此区域内实现两地部门间出具的证明材料的互认互信。澳门居民可以直接凭澳门本地政府部门出具的证明材料，在合作区范围内办理所有政务或民生服务事项。反之，内地政府机构出具的证明材料，在合作区范围内也可直接在办事环节中采信，从根本上降低制度差异造成的办事成本。

02

善用特区立法权破除融合发展制度障碍

落实《广东省人民政府关于印发广东省深入推进资本要素市场化配置改革行动方案的通知》要求，深化跨境金融改革，打通资本要素跨境流动渠道，支持横琴粤澳深度合作区特色金融创新发展。在“不动产登记+金融服务”领域，优化对港澳金融机构、企业的金融外汇管制，优化针对港澳企业法人、非企业法人设定的申请主体和办事材料的限制。

03

打造更优跨境“不动产登记+金融服务”体系

共建“二手房交易登记+金融服务”深度合作模式，依托在银行设立的不动产登记便民服务点和已搭建的“不动产登记+金融服务”信息平台，运用信息共享、人脸识别、电子签名、大数据核验等技术，通过线上申请、线上审批、线上缴费、邮寄送证等环节，让粤港澳大湾区企业和居民“足不出关”享受更多便捷不动产登记服务。

谢谢！

欢迎对珠海市不动产登记
工作提出宝贵意见和意见！

2021年11月

