

浅谈不动产登记中的区块链应用

陈超

深圳市瀚兰区块链地产 | 技术总监



01

不动产登记背景



不动产证 VS 房产证

名称不同

不动产权证和房产证最大的区别就是名称不同，房产证全称为中华人民共和国房地产权证；不动产证全称为中华人民共和国不动产权证书。

内容不同

房产证和不动产证在内容上就有很大的区别：房产证包含房屋所有权人、共有情况、房屋坐落、登记时间、房屋性质、规划用途、房屋状况和土地状况；而不动产权证对比房产证增加了镭射区、不动产单元号、适用期限等内容。

发证机关不同

不动产权证和房产证的发证机关不同，房产证印章：发证机关是市（县）房地产管理局（房产管理局）或市（县）人民政府。不动产权证印章：不动产登记机构由县级以上人民政府依法确定的、统一负责不动产登记工作的部门，如：“XX县国土资源局不动产登记专用章”。
职途圈—专业的职场人报告咨询平台 (zhituquan.com)

版本不同

很多购房者都不知道，不动产证是有两个版本的，包括单一版和集成版：单一版书记载一个不动产单元上的不动产权利；集成版书记载同一权利人在同一登记辖区内享有的多个不动产单元上的不动产权利。而房产证只有一版本。

费用不同

在办理不动产证和房产证的时候，需要缴纳的费用也是不一样的，在办理房产证的时候需要按照土地面积、房产面积分别进行两次测绘、缴纳两次测绘费用，缴纳两次制证成本费。不动产证测绘只要一次就行，制证的成本费也就收一次。另外，购房时，也不必再多多部门来回跑，所有手续都可在不动产登记中心一站完成。



不动产登记发展历程



起步阶段(1949~1978)

初步建立土地、房产登记制度，但随着私有土地的消灭及土地财产属性的丧失，土地、房产登记基本停滞。



分散登记阶段(1978~2013)

适应中国计划经济向市场经济转变的发展需要，逐步建立起由土地、房屋、林地等各类不动产登记行政主管部门负责的分散登记制度。



统一登记改革阶段 (2013~2017)

建立和实施不动产统一登记制度，形成以《不动产登记暂行条例》为核心的不动产登记制度体系，全面实现登记机构、登记簿册、登记依据和信息平台“四统一”。



创新发展阶段 (2018年至今)

加快推动制度创新，探索不动产登记便民利企新举措，进一步压缩不动产登记办理时间，优化营商环境，推动不动产登记提质增效。



不动产登记暂行条例实施细则

实施目的

为规范不动产登记行为，细化不动产登记统一登记制度，方便人民群众办理不动产登记，保护权利人合法权益

实施目标

不动产登记应当依照当事人的申请进行，但法律、行政法规以及本实施细则另有规定的除外。房屋等建筑物、构筑物和森林、林木等定着物应当与其所依附的土地、海域一并登记，保持权利主体一致。

适用范围

集体土地所有权；房屋等建筑物、构筑物所有权；森林、林木所有权；耕地、林地、草地等土地承包经营权；建设用地使用权；宅基地使用权；海域使用权；地役权；抵押权；法律规定需要登记的其他不动产权利。

相关部门

国务院国土资源主管部门负责指导、监督全国不动产登记工作。县级以上地方人民政府应当确定一个部门为本行政区域的不动产登记机构，负责不动产登记工作，并接受上级人民政府不动产登记主管部门的指导、监督。



02

不动产登记流程及痛点



个人贷款从开发商购买商品房的办理登记优化点

购房人、开发商和银行办事环节由14个减少为5个，减少以下环节：

01.到税务部门办事窗口申请缴税

02.到税务部门办事窗口缴税领取缴税凭证

03.到不动产登记窗口提交登记申请材料
(优化前第6环节)

04.到不动产登记窗口缴纳登记费
(优化前第7环节)

05.到不动产登记窗口领取不动产权证书
(优化前第8环节)

06.到房管部门办事窗口(或网上)
进行抵押合同备案

07.到房管部门办事窗口进行抵押
合同审核确认

08.领取抵押确认单(书)

09.缴费领证环节合并
(优化前第13、14环节合并)

另外，取消了优化前第2环节的强制资金监管。办理时间由至少13.5-38天减少至5天内(购房资格审核除外)。

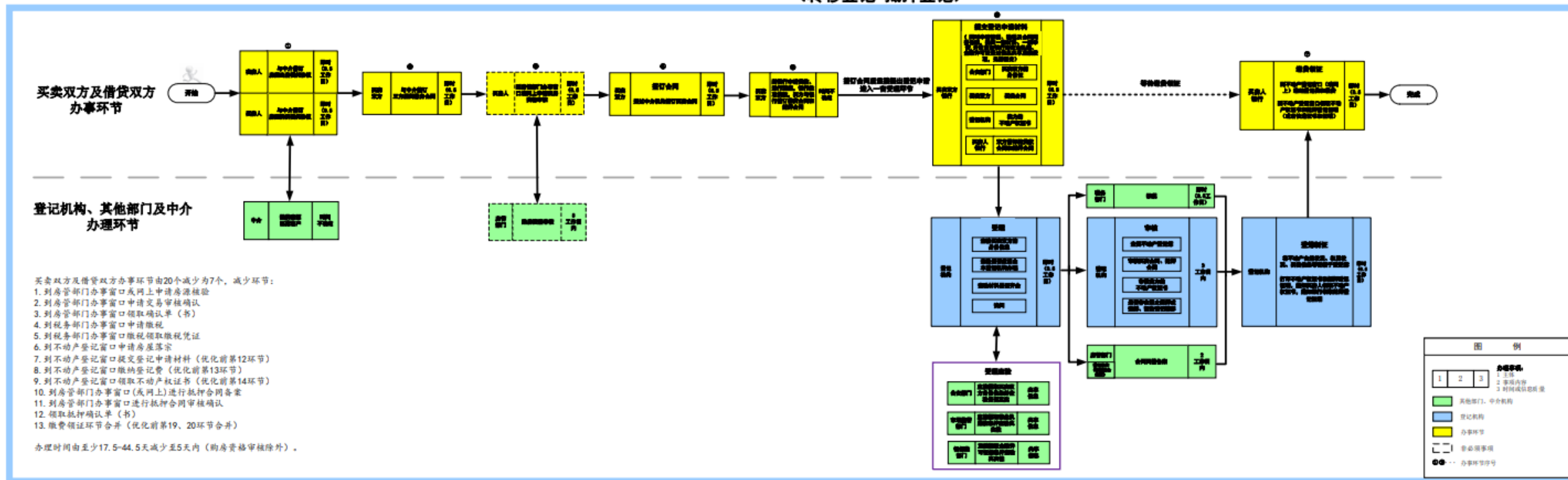


不动产登记流程及痛点

个人贷款通过中介机构买卖二手房办理登记流程图

个人类型4（优化后简洁流程）

个人贷款通过中介机构买卖二手房办理登记流程图
(转移登记+抵押登记)



- 买卖双方及借贷双方办事环节由20个减少为7个，减少环节：
1. 到房管部门办事窗口或网上申请房源核验
 2. 到房管部门办事窗口申请交易审核确认
 3. 到房管部门办事窗口领取确认单（书）
 4. 到税务部门办事窗口申请缴税
 5. 到税务部门办事窗口缴税领取缴税凭证
 6. 到不动产登记窗口申请房屋落宗
 7. 到不动产登记窗口提交登记申请材料（优化前第12环节）
 8. 到不动产登记窗口缴纳登记费（优化前第13环节）
 9. 到不动产登记窗口领取不动产权证书（优化前第14环节）
 10. 到房管部门办事窗口（或网上）进行抵押合同备案
 11. 到房管部门办事窗口进行抵押合同审核确认
 12. 领取抵押确认单（书）
 13. 缴费用环节合并（优化前第19、20环节合并）

办理时间由至少17.5-44.5天减少至5天内（购房资格审核除外）。



个人贷款通过中介机构买卖二手房办理登记优化点

买卖双方及借贷双方办事环节由20个减少为7个，减少以下环节：

01.到房管部门办事窗口或网上申请
房源核验

02.到房管部门办事窗口申请交易审核确认

03.到房管部门办事窗口领取确认单（书）

04.到税务部门办事窗口申请缴税

05.到税务部门办事窗口缴税领取缴税凭证

06.到不动产登记窗口申请房屋落宗

07.到不动产登记窗口提交登记申请材料
(优化前第12环节)

08.到不动产登记窗口缴纳登记费
(优化前第13环节)

09.到不动产登记窗口领取不动产权证书
(优化前第14环节)

10.到房管部门办事窗口(或网上)
进行抵押合同备案

11.到房管部门办事窗口进行
抵押合同审核确认

12.领取抵押确认单（书）

13.缴费领证环节合并
(优化前第19、20环节合并)

另外，办理时间由至少17.5-44.5天减少至5天内（购房资格审核除外）。

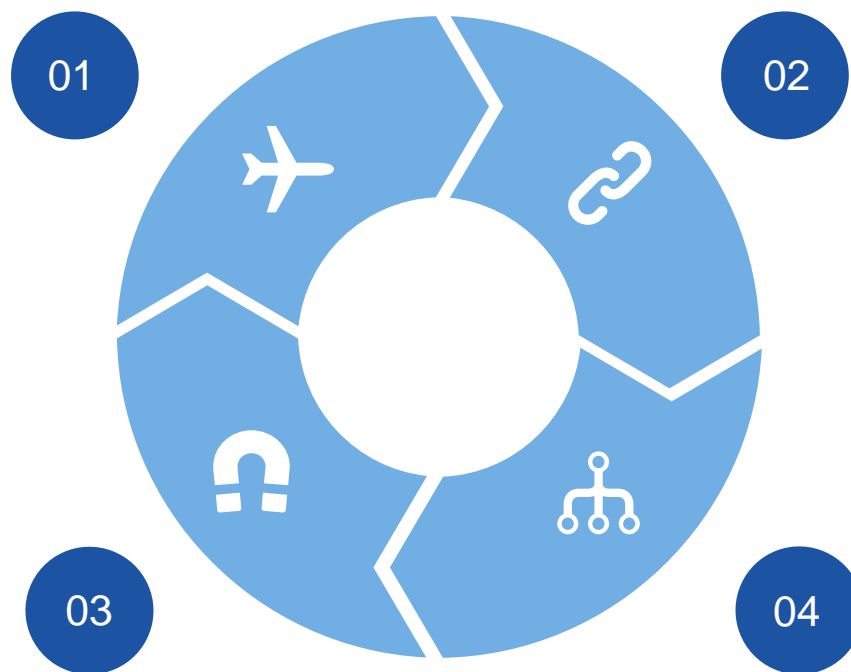


不动产登记依据不统一

由于各类不动产登记归属于各行业部门独自管理，长期以来相关部门对口发布了一系列规章制度指导本部门不动产信息登记，都是基于本部门本行业角度考虑。如《房屋登记办法》和《土地登记办法》等就是具有强烈部门行业特色的管理办法，从国家层面的高度进行信息整合这些法律法规不仅没有协调各部门信息整合发挥作用反而成为了不动产统计登记的阻碍。因此，适当修改甚至废除现行规范性文件是迫切之举。

技术标准存在差异

在过渡阶段不动产信息登记时，所采用的的技术标准没有统一。如可能会对同一不动产颁发不同权利证书，且因为测量依据标准不一致登记的信息也不兼容。增加了日后不动产信息平台建设整合难度与工作量，很难实现信息共享。



机构职能整合存在人为阻力

在统一不动产登记机构与机构职能过程中，势必涉及到相关部门原有利益和人事调整，那么人为阻力障碍重重。在理顺过程中缺乏站在整体的高度统一协调各部门存在问题，导致各个管理机构信息沟通不畅，可能影响到绝大多数人的利益而加大了机构职能整合的难度。

信息系统差异较大

在建立不动产登记大数据时，实现高度信息化为重点内容。由于目前依托不同的平台，平台建设信息水平有着较大差异，台账资料和数据图形对接联系不畅，实现数据传导和共享时需要大量人力物力进行补充完善，致使转换登记成果和共享资源难度加大。信息系统的建设水平参差不齐，数据差异多样对于不动产统一登记信息平台建设是最大障碍。



03

区块链解决方案





提高办理的效率

够突破时间和地域的限制，将来自各部门、各地区以及各时段的数据实时共享账本，充分解决信息不对等问题，既有信息发生变化时，都能够及时反馈给系统所有参与者，结构链中的各方随即进行调整，有效消除无法保持协同合作的弊端



不动产资料查询的进一步优化

区块链技术中的信息储存和打包功能的技术优势能够将不动产的所有相关信息进行集成，并有效生成可视化资料，以供权利人浏览查询。在不动产登记中应用区块链技术，能够通过扫码的方式查询不动产的数字化图形，用户通过手机端应用及可完成各类相关信息查询。



实现多维评价

为了切实提高登记办理是整体水平，通过区块链技术的合理利用，有效收集全国各个不动产登记办理窗口登记环节与流程的具体信息，以此作为评价业务能力和服务质量的参考依据，并作为对各工作部门的推动力，实现登记办理流程 and 环节的完善与改进。



改善营商环境的

运用区块链技术有利于营商环境的改善，在社会发展和有关方面的要求下，改善营商环境已势在必行，各部门也对此给予的充分关注。



我国的不动产登记相关条例正式推行，经过几年的摸索与实践，在具体的实施过程中，仍然会出现相关数据无法充分共享与历史数据无法充分利用等多种弊端，对不动产统一登记制度的进一步改革形成一定程度的限制。随着信息时代的来临，“互联网+”理念顺利融入各个行业，在这样的大环境下，将区块链技术引入不动产统一登记办理，将原来多部门串联审核整合为并联审核。

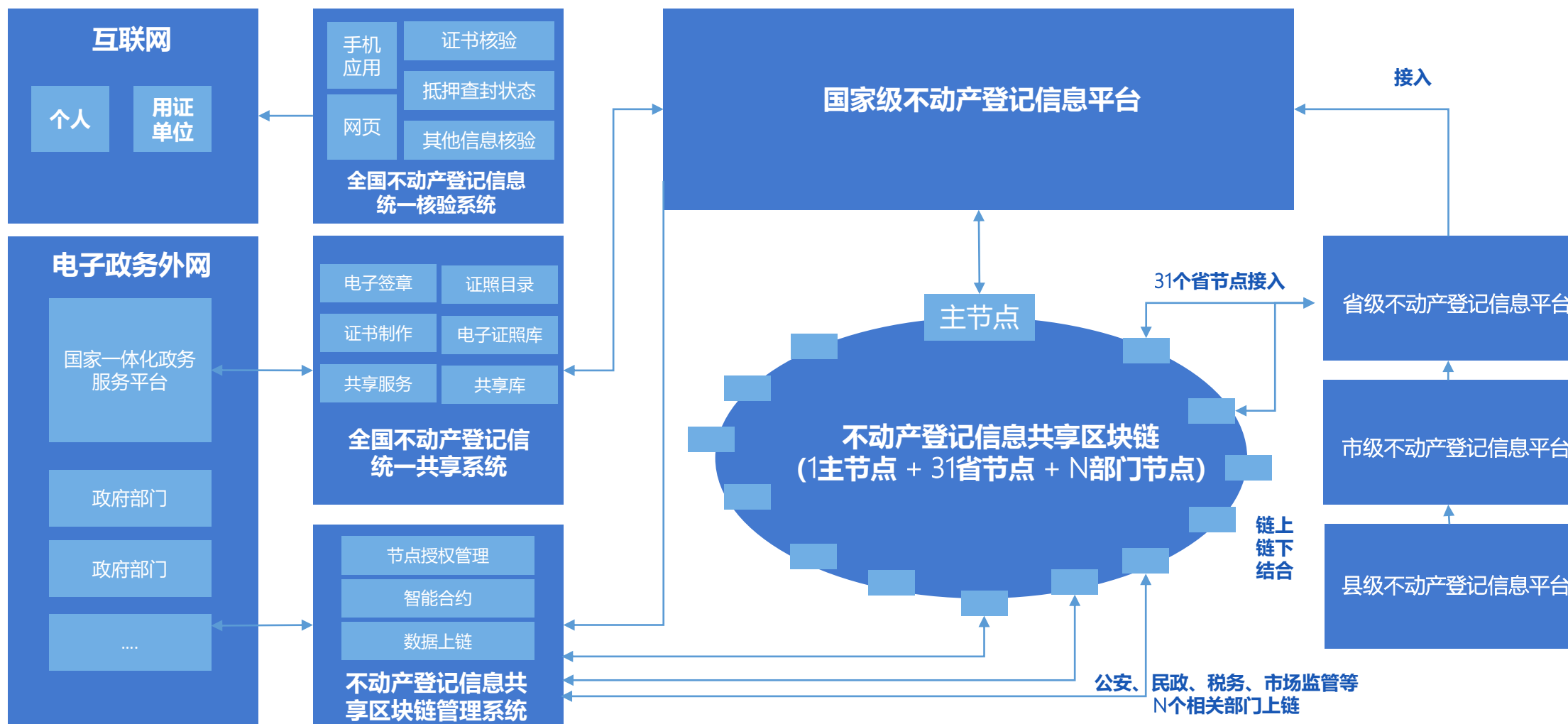


一窗受理、一站办结

**进一扇门、交一套资料、
一次性缴费、领一次证**

**从受理到登记发证
“最多跑一次”**





标准和制度保障



04

不动产登记案例集





这里是江门

0 文章 总阅读

查看TA的文章>

评论



分享

微信分享

新浪微博

QQ空间

复制链接

科普 | 解读广东省“区块链+不动产登记”探索应用工作实施方案

2020-12-14 23:25

(来源: 江门国土资源)

转载自: 广东自然资源

为贯彻落实《广东省数字政府改革建设2020年工作要点》(粤办函〔2020〕20号)和《关于开展区块链技术在数字政府领域探索应用工作的通知》(粤政数函〔2020〕327号),广东省自然资源厅印发《广东省“区块链+不动产登记”探索应用工作实施方案》(简称《方案》)。

《方案》针对全省“区块链+不动产登记”建设提出了总体目标,明确了实施路径,压实了各级责任,是指导全省工作有序开展的重要文件依据。

总体目标

坚持试点先行(东莞)

- 基本建成“区块链+不动产登记”平台
- 基本实现不动产交易、登记、缴税、金融4类数据上链
- 探索以链上数据互通共享,支撑链下业务协同办理的具体路径
- 探索基于区块链的不动产登记全流程办理、智能化审批的实现模式



热门精选



美国夫妇在硅谷开6家妓院被捕,涉嫌贩卖...



天哪!泉州:32岁女子在海里漂了一整夜!...



狗圈总冠军!中国犬种京巴摘得威斯敏斯特犬...



整治饭圈乱象,国家出手了!重点打击这5...

返回
首页
用户
反馈



武汉市“链税通”——“区块链+不动产”税收治理项目正式上线启动运行



要闻 娱乐 财经 体育 图片 时尚

区块链分享基地



一键登录

腾讯课堂 | 新选·互联网课 首发上线

对标大厂职级体系，腾讯认证优选好课

加入酷鹅俱乐部
吐槽赢福利



区块链技术赋能不动产登记，让群众办事更便利

2021
06/10
17:00

区块链分享基地

分享



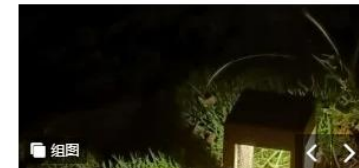
评论



近日，武汉市“链税通”——“区块链+不动产”税收治理项目正式上线启动运行，在全国范围首次将区块链技术应用于新建商品房不动产交易、税收和登记全流程办理，开创了区块链技术应用新场景，为下一步运用区块链技术助力房管信息化建设开辟了新道路。不动产登记等事项部门间信息交叉广泛、业务量大，事关群众切身利益，时刻得到社会普遍关注。长期以来，囿于分散登记模式以及人为、粗放式管理导致的诸多弊端，在不动产登记领域信访案件较多，各种矛盾问题不断，经常被群众所诟病。对照不动产登记工作中存在的实际问题，区块链技术的去中心化、信息可追溯、不可篡改等特点，天然的契合了不动产登记所需

相关推荐

换一换



百色右江区网红打卡



黄记煌三汁焖锅，夏日派对，美味甄选！



王兴为何还不退



扫码领红包

用户反馈





直播粤港澳

1106 文章 218万 总阅读

房产领域创作者

查看TA的文章>

评论



0

分享

微信分享

新浪微博

QQ空间

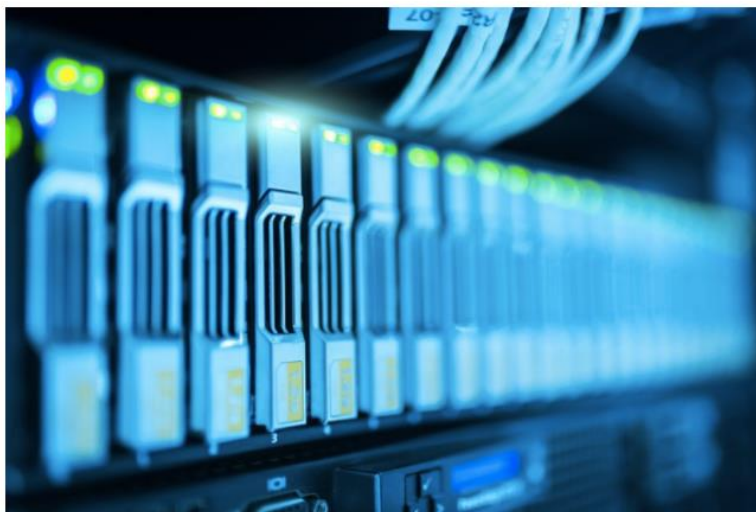
复制链接

创新区块链应用！珠海市不动产登记中心牵手阿里巴巴蚂蚁集团

2020-07-22 09:40

7月20日，珠海市不动产登记中心和阿里巴巴蚂蚁集团在杭州阿里总部签订合作框架协议，开启探索区块链技术在不动产登记领域的创新应用先河。

根据合作协议，珠海市不动产登记中心携手蚂蚁集团，合作共创区块链不动产登记方案，包括试点区块链抵押登记方案等。基于蚂蚁房产链技术，珠海不动产登记中心将实现与银行等业务系统的连接，实现多种区块链+在线登记业务。



蚂蚁集团智能科技事业群创新金融部总经理邹志鹏介绍说，老百姓在买房卖房以及办理房贷过程中，往往涉及到各种复杂的材料准备、手续等等，单以房贷为例，整个业务办理下来快

大家都在搜：我们的新时代



婚纱照前十名



房地产管理系统



珠海房价



小字符喷码机

热门精选



重磅！7月1日起新政策实施！有人说：楼市将...



县城价格过万的房子，都被谁买走了？



董明珠承诺的“员工分...



为什么最近恒大很多地...

返回
首页

用户
反馈



北京市海淀区利用“区块链”办理不动产登记过户



新浪财经

发布时间: 19-11-13 00:13 | 新浪财经官方账号

来源: 新京报

原标题: 海淀 利用“区块链”办理不动产登记过户

北京优化营商环境3.0版改革政策出台。昨日, 新京报记者探访海淀区、丰台区和房山区, 了解优化营商环境情况。

据了解, 海淀区充分发挥科技创新优势, 依托区块链技术, 率先推出“不动产登记+用电过户”同步办理的新举措。丰台区推行企业变更“网上办、容缺办、承诺办”, 在丰台区试点企业地址变更承诺受理。房山区通过E窗通平台, 实现“一网通办、一次填报、一个环节、一天办完”。

新京报讯 今年, 海淀区推出全区统一政务服务APP“海淀通”。“海淀通”将面向企业、个人提供覆盖区级和街镇两级1600余项事项网上办理。另外, 海淀区充分发挥科技创新优势, 依托区块链技术, 在北京市率先推出“不动产登记+用电过户”同步办理的新举措。

“区块链+”加持多事项同步办理

与其他政务服务平台不同的是, “海淀通”创新应用区块链技术, 在全市率先实现不动产登记在线办理, 包括自然人名称变更、抵押权注销登记等4项不动产服务。其中二手房交易服务实现与7个市级部门9类数据的共享, 相关证照不再需要用户出示, 可大幅度缩减办理时间。同时链接用电过户服务, 方便办事群众二手房交易与用电过户的一次性办结。

海淀区选定了与民生紧密相关的不动产登记与用电过户作为应用场景, 整合各种审批

作者最新文章

捐了80瓶疫苗的美国夸了夸自己
然后被群嘲了

陆凯枫: 利率决议重空头 黄金受
强美元高压

黑石拟以30亿美元收购SOHO中
国 冲上微博热搜 网友疑惑: 有
收购价值吗

相关文章

全国一体化大数据中心协同创新
体系: 总体框架与战略价值

FIL技术不断创新 FIL币未来将成
热门数字货币?

