

用审批“减法”换民生“加法”——写在市不动产登记中心成立两周年之际

完善不动产信息登记 有利楼市调控



图为市不动产登记窗口的工作人员指导市民填写材料。

秦 秦 摄

本报记者 秦 秦

6月11日，在市不动产登记中心成立两周年前夕，该中心为全市百姓送上了一份民生大礼——为了方便群众办事，该中心将原来分散在三个地方的不动产

在一楼大厅不动产登记的各个受理窗口，虽然办事群众数量不少，但经过多个窗口的分流，未出现排队拥挤的现象。

一站式办公的效果立竿见影。有过买房办证、卖房过户经历的人都能回想起不动产登记中心成立之初的场景：还没到上班时间，各网点就已经排起了长队，人们都希望第一时间进门占一个有利的位置；仅有的几个办事窗口门庭若市，办事群众把有限的几个受理窗口挤得满满当当。

现如今，不动产登记业务的高效率，办事群众感受到的变化最为直观。在大厅的等候区，办事的群众安静地排队等候，河南建业置地焦作有限公司的工作人员王女士也在其中。由于平时工作经常涉及房产抵押等业务，王女士三天两头儿就得跑一趟不动产登记窗口。“以前一想到要去市不动产登记中心办业务，头就开始疼，人太多不说，办事程序也烦琐，左一趟右一趟，没个十天半月，别想跑下来。”提起过去，王女士满心郁闷。“现在就方便多了，好多业务都是提前一周预约安排好的，来了直接到预审窗口看看材料全不全，完事在一旁等

着，轮到自己了，直接到受理窗口，把材料一递就行了，跑一趟就完事，省时又省心。”

回想两年前，2016年6月20日，我市颁发第一本不动产权证的时候，不动产登记窗口只有8个，群众为了办理登记手续，凌晨就开始排队。当年，为了解决窗口少、人员少的问题，市不动产登记中心在全市分片区增设了东南、西南、东北、西北和中部五个不动产登记服务网点，实现“不动产登记到家门”；2017年，又以“规范效率”为目标，优化流程、精简材料，实行“双平行、多合并”；2018年，将“党建”“党风廉政”及“业务”定为提质提速的“三驾马车”，全力打造不动产登记“一次办妥”的焦作品牌。

“为努力打造‘审批更快、服务更优’的不动产登记服务，该中心对登记流程和必收要件进行分门别类全面梳理，凡没有法律依据的，一律取消；实现了预购商品房预告登记和抵押权预告登记、转移登记和抵押权预告登记、转移登记和抵押权预告登记、变更登记和转移登记、遗失补证和变更登记等多项登记的合并办理。同时，该中

心实现了国有建设用地使用权首次登记、不动产地役权变更登记等21项登记业务的‘一次办妥’，真正做到了便民、利民。”市不动产登记中心主任冯德义表示。

高效为民的背后，是整个不动产登记团队的艰辛付出。“我们每天下班都集中开会，总结白天的工作、学习近期的新办法、新政策，还不定期参加法律大讲堂，掌握了许多在不动产登记中容易出现纠纷的登记、法律责任，冯德义还经常在微信工作群里转发其他城市办理不动产登记的经验，对办理业务很有帮助。”该中心窗口工作人员在接受采访时说。

下一阶段，该中心将继续围绕不动产登记“一次办妥”的改革要求，持续提升中心的管理体制、人员素质和服务质量，把每次登记当成大事来干，把每项服务当作艺术品打磨，学习外地的先进经验，围绕“预约网络化、申请自动化、办理同城化、打证自动化和查询自助化”的五化要求，认真开展工作，开启“不见面”服务、“自动化”服务的不动产登记新时代。

地产服务台

购买期房时应注意哪些问题

问题提出：金先生

问题陈述：我最近想购买一套商品房，可是转了几个售楼部后发现市场上的房子大部分都是期房，买了以后都要等一两年甚至两三年才能交房。我了解一下，购买期房时应注意哪些问题？

行动记者：陶 静

行动结果：业内人士表示，购买未实际交付的期房存在种种不确定的因素，会影响购房者预期的权利，因此在购买期房时，要注意以下问题：首先，要审查开发商的资质情况；其次，要求开发商将承诺写入合同；第三，确定交房日期及延期交房的赔偿问题。

父母一方去世 如何办理不动产权继承手续

问题提出：张先生

问题陈述：我父亲有一套房子，房产证、土地证齐全。最近，父亲去世了。经公证处公正，我继承了该房产。我该如何办理不动产权继承手续？需要母亲一同办理吗？

行动记者：秦 秦

行动结果：针对张先生提出的问题，市不动产登记中心的工作人员表示，这种情况张先生的母亲必须同去办理。张先生需携带房产证、土地证、身份证、契税完税证明以及继承公证书原件等材料，和其母亲（带身份证）一起到市行政服务中心一楼不动产登记窗口办理继承手续即可。

地产短波

马村国土资源分局

举行防汛与地质灾害应急演练

本报讯（通讯员潘庆林）6月15日上午，马村国土资源分局在安阳城街道山底村举行防汛与地质灾害应急演练，180多名村民参加了演练。在演练期间，该分局工作人员向村民发放地质灾害避险知识宣传单300余份，使农村干部群众进一步熟悉了地质灾害应急处置流程，提高了应对突发性地质灾害的能力和防灾自救能力。

高新国土资源分局驻村帮扶组

做好防溺水教育宣传工作

本报讯（通讯员张丽）近日，高新国土资源分局驻村帮扶组及早安排做好驻村群众防溺水工作。一是召开动员会，从思想上政治上重视起来；二是采取广播、散发宣传单等多种形式，加大宣教力度，深入农户宣传防溺水工作。目前，该帮扶组入户宣传100余户，发放宣传资料300余份。通过入户走访，面对面交流互动，扩大安全防范知识的宣传面，为驻村群众筑牢安全防护网，确保每一名驻村群众度过一个安全愉快的暑假。



各城市加速去库存 规模已跌回六年前

在地方城市普遍的调控措施作用下，房地产行业去库存效果明显。近日，易居房地产研究院发布全国100个城市新建商品住宅库存数据。截至5月底，受监测的百城住宅库存总量为42708万平方米，环比减少1.6%，同比减少8.2%。综合历史数据，当前百城库存规模已经跌回到2012年3月的水平。

易居研究院的数据显示，截至5月底，一、二、三四线100个城市新建商品住宅库存总量分别为2099、22061和18548万平方米，环比增幅分别为-1.8%、-1.9%和-1.2%，同比增幅分

别为-3.1%、-10.3%和-6.1%。

“三类城市库存规模均有下滑，这和5月份市场交易态势有关。”易居研究院智库中心研究总监严跃进认为，从同比跌幅数据看，二线城市同比跌幅最大。

100个城市中，有73个城市的库存出现了同比下滑态势，其中大连、杭州和金华的同比跌幅较大，跌幅分别为53%、49%和41%。同时，有27个城市库存出现同比增长。总体而言，库存同比下跌的城市数量更多，也带动了百城库存规模的整体下跌。

严跃进认为，地方政府去库存政策

和房企的快周转策略，综合影响了房地产市场的库存规模。5月份房企推盘节奏有所加快，这有助于购房者获得更多的选房机会。

5月份，100个城市新建商品住宅供应量为4482万平方米，而成交量为5161万平方米。楼市呈现出供小于求的态势，目前已连续6个月出现了此类态势。从存销比结构来看，5月份百城商品住宅存销比为9.8个月，这也意味着市场仅需9.8个月的时间，就能消化完这些库存。

新 华

小区不和谐 物业费成矛盾焦点

车、物业费等问题发生纠纷。

记者在我市老城区一开放式小区了解到，小区居民即便想引进物业公司，物业公司也不愿入驻。“主要是担心物业费收不上来。”社区工作人员表示，物业公司的人工费、成本费都在上涨，不少物业公司担心这样的小区物业费难收。

“想把每月的物业费每平方米调高0.1元，许多业主都不买账了。”我市某小区物业公司的一位工作人员无奈表示。由此可见，物业费问题已经成为小区物业公司和业主之间的主要矛盾之一。那么什么是物业费？物业

费包含哪些费用呢？据悉，物业费指的是物业公司收取的物业管理服务费。其中包括，小区的管理费、清洁费、通讯费、工作用品以及水、电费。市房产管理中心物业科的工作人员告诉记者，《中华人民共和国价格法》和《物业管理条例》制定的物业服务收费管理办法明确表示，物业服务成本或物业服务支出构成一般包括，管理服务人员的工资、社会保险、按规定提取的福利等；物业公共部分、共用设施设备的日常运行、维护费用；物业管理区域清洁卫生费用；物业管理区域绿化养护费用；物

业管理区域秩序维护费用；办公费用；物业管理企业固定资产折旧；物业共用部位、共用设施设备及其公众责任保险费用；经业主同意的其他费用。

物业科工作人员告诉记者，除了物业公司工作人员的基本工资、社会保险、服装费用外，公共区域环境卫生打扫时的工具、工作人员用品、垃圾外运；绿化养护时的绿化工具、农药化肥、水、杂草清运和景观维护等一系列的费用都由物业费支出。但物业共用部位、共用设施设备的大修、中修和更新、改造费用，应当通过专

项维修资金予以列支，不得计入物业服务支出或者物业服务成本。

水电、绿化、停车、维修、垃圾处理、维持社区生活秩序……物业管理千头万绪，事事关乎业主利益，物业公司和业主只有相互信任、相互理解、相互配合，多站在对方的角度考虑，社区生活才能欢乐和谐。

需要看到的是，摸清各地房地产市场的供需情况，仅靠对自然资源系统办理的不动产登记信息联网还不够。因为这个系统一是未包括没有在市场上交易的房屋，如部分央产房；二是不包括仍然以租赁形式存在的城市住宅，如北京许多胡同内的老旧平房；三是不包括一些自搭自建的城市住宅。因此，自然资源系统需要与相关部门加强协调，在信息联网的同时，汇总所有的城镇地区住房信息。必要时，可开展地区住房普查，切实掌握本地存量房、在建房的规模、数量、类型、结构、使用年限等详情。在此基础上，各相关部门密切配合，结合城市规划、人口规模结构，对房地产供需情况和行业发展前景作出精准分析和预测，进而制定更加科学有效的楼市调控政策。

自2016年9月30日京津冀等地启动楼市调控至今，已经有1年9个月的时间。很多城市采取了多种措施，遏制投资投机性购房，控制房价过快上涨，防范泡沫和金融风险。一方面，调控措施取得了重大成效，全国商品房销售面积和销售额增幅持续回落，房价上涨势头得到遏制，特别是一线城市房价环比、同比整体上均呈回落态势；另一方面，大势变化的基础还不牢固，总体走势时时有反复，部分城市涨势控制不尽理想。

在持续调控且措施不断强化的情况下，调控效果的起伏与不平衡，除了政策的滞后性外，可能还有两个方面的问题。一是各地刚需情况不同，房地产市场供求关系有异；二是各地对调控的态度及措施的力度不同，因而对投资投机性需求的抑制程度也有差异。而且，这两个方面的问题有一个共同原因，那就是对市场的供需状况缺乏准确的认识和把握，部分购房者的看涨预期推高了房地产市场热度。

从建立房地产市场长效机制考虑，除了实现登记信息联网、掌握基础信息之外，还应加强基础信息的深度开发分析，找出相关规律和特点，如购房者的地域、年龄、职业等情况，分析调控政策对不同群体的影响。同时，各地在及时关注、观察和分析本地房地产市场的销售 and 价格变化之外，还要重视并加强对动态统计信息的开发、分析及应用，分析趋势变化中的结构性因素及特征，使当下的调控和未来的长效机制更有针对性，更能收到实效。

销售动态

亿祥·亲亲里楼盘 新品认筹加推

本报讯（记者陶静）近日，记者在位于市人民路与文汇路交叉口往南的亿祥·亲亲里楼盘销售中心了解到，该项目近期98-135平方米新品户型认筹加推中，认筹可享缴2000元抵2万元购房优惠。据悉，

亿祥·亲亲里楼盘毗邻焦作大学、市太极体育中心、壹里洋场商业街等，坐拥人民路成熟生活圈，交通便利，区位优势明显，是购房者购房置业的不二之选。

建业·公园里楼盘 会员招募进入倒计时

本报讯（记者陶静）近日，记者在位于市山阳路与龙源路交叉口向东500米的建业·公园里楼盘销售中心获悉，该项目收官之作21号楼开盘在即，会员招募活动进入倒计时，入会可享缴纳1000元抵

1万元购房优惠。据悉，建业·公园里珍藏21号楼房源包含115-172平方米户型，户型设计以追求业主居住舒适度为出发点，给业主提供更好观景视角和居住享受。

租售购信息

山阳路报社家属院3号楼东单元6楼，二室一厅，面积68m²出售。

电话：13203913937

中站区1路公交车终点站西征云·玫瑰苑有2楼、3楼两套现房，面积均为108.56m²，三室二厅一卫，毛坯房，楼层佳，位置好、户型合理，价格从优。

电话：13603915136

云河丹堤，市太行路和岭南路交叉口北500米处，2号楼东单元14楼东户，建筑面积133.5m²。

电话：15978799998

太极·中央瀚邸公寓楼房屋对外出租，朝南向、光线好，家电齐全，价格面议。

电话：13608632181

欢迎刊登售房信息

联系电话:8797333 13323915705

