## 【不动产登记中心】

**事业单位联考《综合应用能力》（A类）**

**考试时间：120分钟 总分：150分**

**注意事项**

**1.本科目满分150分，时限120分钟。**

**2.请在本科目答题卡的指定位置按要求填写（涂）姓名和准考证号。**

**3.请用黑色字迹的签字笔或钢笔在答题卡的指定区域内作答，超出答题区域的，作答无效。在题本上作答无效。**

**4.所有题目一律使用现代汉语作答，未按要求作答的，不得分。**

**5.监考人员宣布考试结束时，考生应立即停止答题，将题本、答题卡和草稿纸整理好放在桌面上，待监考人员清点无误后，方可离开。**

##### 【背景材料】

##### 材料一

不动产登记是《中华人民共和国物权法》确立的一项物权制度，是指经权利人或利害关系人申请，由国家专职部门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。作为物权公示手段，不动产登记本质上为产生司法效果的事实行为而非登记机关的行政管理行为。2015年3月1日,《不动产登记暂行条例》正式落地实施。截至今年6月，全国统一的不动产登记信息管理基础平台已实现全国联网，我国不动产登记体系进入到全面运行阶段。

W省A市不动产登记中心是隶属于A市规划和自然资源局的事业单位。工作宗旨是为不动产权利人提供登记发证服务。工作职责是受A市自然资源局的委托，承担全市土地登记、房屋登记、林地登记等不动产登记的政策研究和业务指导工作，承担A市房屋等不动产登记发证具体工作、房地产交易管理以及不动产登记信息化建设等工作。

A市不动产登记中心在工作中坚持以规范化管理为主线，以“窗口靓、基础准、业务顺、工作实、效率高”为工作目标。1998年，率先在全市建立交易、产权一体化管理模式，2003年，获得建设部“房地产交易与权属登记规范化管理先进单位”，2004年12月，率先在全市核发两证合一的《房地产权证》，2011年，再次获得“全国房地产交易与登记规范化管理先进单位”荣誉称号。2016年3月，中心以“打造微信服务平台”获得市国土房管局“优质服务品牌”。

作为单位发展的新里程，2015年12月14日，A市不动产登记中心正式启用不动产登记信息系统，发放不动产权证；2019年1月，以最大程度方便企业和群众办证为出发点，市不动产登记中心按照“通办是原则，不通办是例外”的目标，全力推动“全城通办”落地，所有业务统一启动。目前，中心职能范围内所有不动产登记业务共计54个大项103个细项，包括首次登记、转移登记、变更登记、抵押登记、预告登记、查封登记等，全部实现“全城通办”，通办率达100%。“全城通办”改变了不动产按照属地登记的传统模式，企业和群众办理不动产登记业务，可根据自身便利在市不动产登记中心本级和其他分中心6个服务点中任意选择，并通过EMS邮寄送证服务。以这些举措为新起点，秉承“管理必求精神、服务必求精致、质量必求精确、廉政必求精到”的行政理念，以务实、进取、创新的服务理念为推动A市房地产市场健康发展和不动产登记服务事业做出新的贡献。

##### 材料二

近日，Ａ市市民王先生反映，自己被公职人员用假手续蒙骗，该公职人员姜某虽然涉嫌合同诈骗罪被警方刑事拘留，但他的损失至今没能挽回。

2017年6月，王先生找到了在Ａ市房产交易所上班的公职人员姜某，让姜某帮自己办理房产登记手续。9月份，一个熟人曹某给王先生说，姜某手里有一套城合大厦的房子急需出售，仅需要35万元，让王先生先买下来，年底保证转卖50万元。

王先生认为，姜某有公职，且在房管部门上班，拿来的房产手续肯定不假，还有房门钥匙进出自由，便放松了警惕，三人一起到R区凤凰法律服务所，签订了《房屋买卖合同》，约定购房款35万元，在签合同交房门钥匙和购房合同的同时，给付30万元现金，剩余5万元作为曹某担保房屋办理登记过户保证。

此后七个月时间，王先生多次拿着房门钥匙出入房子，均未受阻。然而一次偶然的机会，一名熟识的朋友说，此房根本不是姜某所有，另有其人。王先生督促姜某和曹某办理房产过户登记时发现，该房产登记在杨女士的名下，经联系，杨女士称她才是真正的房主，但拒绝和王先生一同去公安机关报案。

感觉上当受骗的王先生向警方报了案，姜某旋即被刑拘，但介绍人曹某却未受波及。

7月17日下午，Ａ市房产办房地产交易所所长艾某介绍说，房产交易所系自收自支事业单位，2016年6月，姜某因长期不上班工资就停发了，后来才听说姜某被关了，具体因为什么事他不太清楚。2017年下半年，机构改革重组，姜某的人事关系划分到了Ａ市不动产登记服务中心，至此与房地产交易所脱离关系。

艾某回忆说，此前曾有市民找到他，称家中房屋被姜某利用职务之便，用假手续办出真房产证，银行抵押贷款80万元，其答复，如果事情真如此，要走司法途径解决。

最近当地媒体曝光了此事：关于该案，2017年4月12日，警方接到报案后，对姜某涉嫌合同诈骗立案侦查，次日姜某被刑事拘留，后经R区人民检察院批准逮捕。警方调查发现，姜某涉及多起案件，涉案金额超过60万元，欠账太多，家人也难以顾及，只能等待法院审判。

##### 材料三

6月20日，Ｗ省不动产登记窗口作风问题专项整治工作现场会在Ａ市召开，Ａ市国土局负责人会上作经验交流。会前，各市州代表60多人前往Ａ市不动产登记中心观摩学习。就在一年前，Ａ市不动产登记中心“办证难、办证慢”问题突出，“群众凌晨排队，一号难求”被媒体曝光，一度成为反面典型。一年时间，该中心完成华丽转身。

“‘一号难求’是典型的官僚主义，党员干部不担当、不作为。”Ａ市纪委相关负责人说，市国土局落实主体责任不到位，Ａ市房产局执行上级决策部署消极怠慢，中心服务意识淡薄。除了加强内部追责整改，党性教育外，加强教育培训，提升业务能力和工作效能也是重中之重。Ａ市邀请全国先进工作者、窗口行业服务标兵陈慧丽作专题讲座，国家高级礼仪培训师周静进行礼仪培训；各科室每周开展业务培训，对疑难问题实行业务会审。围绕日常管理、工作人员行为规范、巡查督察等环节制定11项规章制度，建立窗口服务评价系统，倒逼窗口服务提升。“中心成立巡查督察小组，每天巡查，严肃处理违反规定的人员。”中心负责人周莹说，违规者和科室负责人都在100多人的大会上作检讨。一年来，已有8人受到约谈、大会检讨、调离岗位、退回等处理，起到极大的震慑作用。

　　为方便群众办事，一项项措施陆续推出。开展“容缺受理”服务，对非核心要件缺失的，在补正事项的同时启动办理，提高服务速度；增设不动产登记网点、证书快递等措施，让群众“最多跑一次”；实施登记和缴税“一窗受理，集成服务”模式，与银行、税务、法院等进行不动产登记信息的共享，共性资料一次提供、长期有效。

增强服务意识，主动作为。设立企业直通车，将服务窗口前移；利用节假日走进居民小区，为群众集中办理登记手续，服务群众5000余人次；对特殊群体上门服务，远至V市、F市等地上门面签，累计服务350余人次。

在全国首创建成房产交易与不动产登记互联网服务平台，首创构建覆盖不动产登记全业务的房产交易、纳税、不动产登记“一次取号、一窗申请、一套材料、一人受理、一键缴费、一网办结、一并快递”的服务模式，业务办理环节仅为过去的1/8,申报材料压缩52.6%，群众只需上门一次，即可办结商品房、存量房交易登记，对此，中共中央政治局委员、时任江苏省委书记李强批示，要在全省范围内进行总结、推广。

 为从根本上解决群众办证难问题，落实了“引导预审、综合咨询、值班接待、行风投诉、电话热线、首问负责”六项特色措施，打造“无困难、零障碍”的服务体验。实施了“全业务受理、实名制取号、绿色通道、上门办理、驻点服务、延时服务”六项惠民新举，接到各类表扬信、锦旗近50次，被省厅授予江苏省国土资源系统先进集体称号。基于互联网移动终端，提供提前预约、远程预受理、在线缴费、领证提醒、自助查询等服务；与税务、银行、法院进行不动产登记信息共享，提供税收核定所需的一二套房查询，贷款审批、司法办案所需的不动产登记信息查询“不见面”服务。

在不断规范业务运行的同时，实现了个人、单位类不动产登记5个工作日办结，商品房交易登记2个工作日、存量房交易登记2.5个工作日办结，存量房转移、抵押登记合并3-5个工作日办结，并将在今年年底前，实现房产交易登记一体化办理、更名更址登记即时办结，涉及实体经济企业的不动产登记、其他个人类不动产登记3个工作日办结。

Ａ市不动产登记中心着力推动信息化建设，构建数据流转信息网络。持续推进大数据管理，完成约240万卷不动产登记档案的数字化整理，实现电子申请资料在不同区域间流转；全面推行无纸化审批，不动产登记申请受理后，申请资料2小时内完成扫描、上传系统、集中保管；业务系统自动随机派件，审核人员在线审批，做到“受理一宗、扫描一宗、批转一宗、审批一宗”；

##### 材料四

与W省不同，Ｚ省不动产登记中心2016年7月成立以来，当地群众反映“办证难、办证慢”问题一直较为突出，中央和省有关部门明确要求进行核查处理，市政府多次召开协调会、现场办公会研究整改措施。

Z省在上级部门的督促下，开始针对本省不动产登记的改革。2018年3月，Ｚ省部署推进“五个一”集成服务改革，提出“3545”目标，其中第一个“5”即5个工作日内完成不动产登记。

在距离“一次办好、五日完成”的目标要求还剩1个月时候，记者对17市(或其下辖县区)的不动产登记中心进行了暗访。以下是暗访了解到的情况：

1.一宗登记跑五个地方，一个首套房证明两处开。

8月24日上午，K市市民张女士来房金大厦办理二手房转移登记手续。此前一天，她在中介的陪同下，到测绘中心出具了宗地图，又到房管局档案馆申办了测绘分户图。当天，在房金大厦网签后要缴税时，她一打听，房金大厦里的税务窗口只能办理东昌府区的业务，而她买的房子在别的区，得跑到该区去缴税，她不得不打车去缴税。

下午，张女士又返回房金大厦，办完全部手续已是下午3点。“一个登记，用了两天，得跑4个地方，就不能集中办公吗?”张女士不解。为什么开首套房证明要跑两个地方?记者了解到，房管局档案馆出具的首套房证明，是证明2016年9月之前拥有房产的情况；不动产登记中心则证明此日期之后的情况。原因在于，2016年9月K市实施不动产统一登记，但房管、国土部门的档案信息不共享、系统不衔接。

V市也存在类似情况。8月27日上午10点，记者在V市E区不动产登记中心市中分中心看到，市民杨女士在24号窗口查询完是否为首套房，工作人员告诉她，还要去23号窗口继续查询盖章才有效。

24号窗口工作人员告诉记者，24号、25号不动产查询窗口属于房管局，23号不动产查询窗口属于国土资源局。2016年9月28日，不动产登记业务从房管局移交给国土资源局，此日期前的不动产登记信息资料由房管局掌握，此后的由国土资源局掌握。记者看到，23号窗口是整个大厅人最多的窗口，队伍排成两列，有十四五人。到了中午下班时间，没有办理业务的群众不得不离开，下午再来。

在Y市，区、市的房产信息不共享，也让部分市民多跑腿。8月30日下午，在Y市高新区购房的王先生到Y市不动产登记中心办理登记，没想一进门就被“劝”回去了。工作人员说：“在哪个区买房，就得去哪个区办登记。高新区的信息跟市里不共享，这里办不了。房查、缴税都得回高新区办。”

在L市，L市不动产登记服务大厅位于建设大厦一楼，负责不动产登记业务受理和收费发证业务；而申请房产测绘图纸、缴纳契税和土地出让金等业务则需到二楼房屋交易和不动产登记大厅办理，市民需上下楼来回跑。

有的市虽然实现了“一厅”办理，但并未实现“一窗受理”，市民要到多个窗口、经历多次取号、多次排队，有的还需要多套材料，复印机仍是很多大厅离不开的“标配”。

在S市不动产登记中心，8月23日上午，记者跟随市民李女士全程办理了二手房买卖不动产转移登记，经历了7个窗口、3次取号、1次人工派号：先到导询窗口预审材料；材料合格，第一次取号，来到档案查询窗口查档，开具不动产信息查询结果证明；第二次取号，到权籍调查窗口打印宗地图和房产平面示意图；接着到旁边的合同下载窗口进行网签；之后第三次取号，至不动产登记窗口录入材料并拍照；再按照咨询导税台派发的人工编号到税收窗口排队缴税，拿到完税发票，再到不动产登记窗口请工作人员看过完税发票；最后到收费窗口，交80元登记费。

《专项行动方案》要求，没有法律法规明确要求的材料一律不得要求申请人提供，但“奇葩证明”并未杜绝。8月26日下午，在C市不动产登记中心牡丹区分中心，一对老夫妻在子女的陪伴下来办理房产过户。老人的儿子黄先生告诉记者：“我们昨天就来过，工作人员说需要开一个我是我父母的儿子的证明。我到了公证处，公证处不给开。今天只好把父母接过来一块办理。”

黄先生介绍，他母亲今年86岁了，还在住院，这次是把她从医院接过来的。记者看到，老太太行动不便，被搀扶着挪步，而办理过程花了2个多小时，中间老太太提出想上厕所，但因为需要专门的便器，只能等到办好之后回医院去上。

优化转移登记各地用力较多，抵押登记受关注则较少。Z市2016年9月就推行不动产“一窗受理、一次办好”，群众只需在一个窗口、排一次队即可完成不动产转移登记，但抵押登记目前还做不到“一次办好”。8月27日下午，在Z市钢城区政务服务中心二楼，一位房产中介告诉记者，他的客户因住房抵押贷款涉及不动产抵押登记，跑了不止一趟。客户拿着不动产权证等，到银行签贷款合同，银行批准贷款后，再出人和客户一起到不动产登记大厅办理抵押登记。“现在网络这么发达，不动产登记部门完全可以跟银行联网，银行通过网络提出抵押登记申请，不动产登记中心依法依规在线办理，登簿信息及电子证书通过网络发送至银行，不就省得老百姓来回跑了吗?”他说。

2.查档竟然用5天，“一次告知”不到位。

暗访中，记者发现，多地的“一次告知”没有落实到位，群众有“无头苍蝇”之感。D市兰山区王女士前不久贷款买了一套新房，8月24日，王女士一早来到D市政务服务中心办理登记。预审窗口业务人员帮她审核资料，告知她材料中缺一份购房合同，却并未问及她的房子是否是贷款购买，只是给她预约29日再来缴税办证。

为了早点拿证，王女士到开发商那里取了购房合同后，当天下午2点又来到D市行政服务中心。中心工作人员对王女士的材料进行了审核，但也没有问她是否为贷款买房。由于办事群众过多，王女士当天未能排上号。

8月27日一早，记者随王女士来到兰山区政务服务中心。8：47，轮到了王女士到4号综合窗口办业务。15分钟后，她按要求转移到1号窗口缴税了，窗口人员才问王女士是贷款还是全款。窗口人员说，贷款必须有银行开具的不动产登记申请，才能办理登记。

跑了两天，在市、区审了两轮材料，在窗口都办了一半了，才发现缺件，又得跑一趟!王女士说，若能一次告知办事流程和要准备的材料就好了，群众能少跑多少次腿呀!

8月29日上午，记者来到F市经济技术开发区政务服务大厅西厅，家住F市恒大黄河生态城的曲女士一家来到2号窗口办理不动产登记业务。工作人员审核材料，问：“您女儿的户口和你们不在一个户上吗?”得到肯定答复后，工作人员告知曲女士，必须有孩子的户口簿原件才能办理。曲女士只好让丈夫回家取户口簿。

记者在大厅的材料架上找到了一份新建商品房转移(买卖)登记所需材料，上面列出了9项材料，其中第9项为买方家庭户口簿(原件)，并未区分家庭成员在不在一个户口簿的情况。

记者暗访得知，最近，各地的不动产登记大厅在服务态度、服务意识上比以前有较大进步。如Y市不动产登记中心牡丹区分中心把以前分散的缴税等环节全部纳进了大厅，周六、周日也正常上班；Q市经济技术开发区政务服务大厅配备免费茶水、包邮证件等。但也有些地方，服务细节还有欠缺之处。G市于今年3月底实现了不动产登记“一窗受理”，结束了市民办证跑2个大厅、找3个部门、排4次队的历史。但8月28日上午，记者在日照市不动产登记中心看到，16-25号这10个办事窗口前加起来只有3张旋凳，市民在办理业务时大多站在柜台旁，填表签字时只能弯下腰或斜靠在柜台上书写。

8月29日上午，在H市房产交易中心，服务大厅门口的流程公示牌前，不少办事群众驻足观看。记者仔细阅读后发现，一些公示牌有明显的错别字。如“增值税”印成了“增值是”，“90平米及以下”错印为“90平米及一下”。虽然是个别错字，却显示出服务细节的不够严谨。

##### 【作答任务】

**假如你是A市不动产登记中心的一名工作人员，请根据给定材料，完成下列任务：**

##### 一、请根据材料三，总结Ａ市不动产登记中心实现华丽变身的成功经验。（30分）

要求：要点全面，说明准确，语言简洁。字数在300字以内。

##### 二、得知姜某被刑拘之后，市民王先生连同其他受骗者到中心门口大横幅抗议，指责中心不作为，没有维护群众利益，领导让你去处理此事，你将如何应对？（35分）

要求：1.目的明确，有理有据；2.考虑周全，建议可行；3.条例清晰，总字数400字以内。

##### 与Ｗ省A市不动产登记中心相比，Ｚ省在办理不动产登记过程中存在诸多问题，请总结存在的问题并结合自身经验提出改进建议？（40分）

要求：考虑周全，建议合理，语言简洁。字数不超过450字。

##### 为了便于市民办理不动产登记业务，现A市已实现“全城通办”，为了让广大市民知晓此事，请结合材料一为A市不动产登记中心拟写公告，发布在中心官网的通知栏内。（45分）

 要求：定位准确，内容全面，条理清晰。字数在500字以内。

## 各地市客服号

## 扫码获取答案解析