八年破壁垒 一策惠民生

——贵安新区在全省首创不动产“登备一体”服务观察

夏日，在贵安新区学府世家售楼部，购房人杨女士掏出手机，扫描二维码，完成人脸识别和一次电子签名。前后不过15分钟，一套114平方米商品房买卖合同签署完毕。第二天，预告登记结果就发到了她手机上。

“不用来回跑，不用准备各种材料，没想到这么轻松，这么快。”杨女士感慨。

这份“轻松”，来之不易。从2018年启动系统互联探索，到2022年统一收件平台上线，再到2026年“登备一体”3.0版本全面推行，八年时间，贵安新区以“简流程、减资料、提质效”为导向，大胆探索，改革创新，在全省率先将分属住建部门的“商品房合同备案”与自然资源部门的“不动产预告登记”合并为“一件事”，且全流程电子化、一次办理。贵安也成为贵州目前唯一实现不动产“登备一体”服务的地区。

这场改革是如何诞生的？成效如何？连日来，记者蹲点采访，探寻这一改革创新背后的故事。

贵安新区一隅（资料图片）

一场历时八年的破壁之战：跨系统如何合成“一件事”

长期以来，新建商品房从网签备案到预告登记，涉及很多环节。

一般新建商品房买卖流程为：签署认购书－签署房屋买卖合同（网签和备案）－办理商品房预告登记－办理商品房预告抵押登记－首次登记－办理不动产权证书。这套流程涉及开发企业、购房人、银行、资金监管、不动产登记等多方主体，系统散、环节多、材料繁、耗时长。购房人需要前往房产交易、不动产登记两个职能部门，在两个不同系统进行申请并报送大批资料。

“过去，由于业务条块的分割，企业和群众必须在两个部门、两套系统之间反复‘折返跑’。”贵安新区不动产登记中心交易业务科负责人刘明亮说。

改变，源于2018年。作为国家级新区，贵安新区充分发挥“改革创新、先行先试”优势，开始探索不动产登记与房产交易备案两个系统的互联互通。但跨部门系统打通、底层代码适配、接口开发，每一项都是“硬骨头”。贵安新区城乡建设局自建中间服务器，协调多家技术服务商，仅接口开发就耗时半年。

2021年8月，贵安新区启动不动产登记系统与房屋交易系统互联互通研发工作，着力打造房屋交易与不动产登记统一收件平台。2022年1月19日，统一收件平台建成并投入运行。

“统一收件平台如同一座桥梁，把房产交易和不动产登记分属两个职能部门的数据连通。”刘明亮说，原来需要在两个系统才能申办的业务通过一个平台一次就能办理。

2022年7月，改革再次迎来突破。在机构改革中，贵安新区不动产登记中心并入贵安新区城乡建设局，房产交易业务与不动产登记业务统一由不动产登记中心办理且实现数据实时传输，贵安新区成为全省首个房产交易业务与不动产登记业务合并的地区。

“通过机构、人员、业务合并，实现了业务办理的协同高效。”刘明亮说。

更大的突破发生在2026年1月。贵安新区不动产登记中心上线电子签章系统，打通电子合同、电子证照、电子发票、电子签名全链条，迎来全流程电子化、不见面办理新模式。

“从1.0版本的‘互联互通’，到2.0版本的‘数据实时传输’，再到3.0版本的‘全流程电子化服务’，八年三步走，每一步打破一堵墙。”贵安新区不动产登记中心主任李玮说，最大的突破，是从内部系统改造转向群众可用，把服务延伸到办事最前端。

一场从“纸”到“云”的流程再造：从“400页纸”到“2页存档”

流程打通之后，如何让群众真正感受到便利？贵安新区的答案是：让数据多跑路，让群众少跑腿。

“电子签章系统上线后，通过电子合同、证照、发票、签章等一系列数字化应用，实现了全流程线上办理，简单便捷，真正实现了不见面办理。”刘明亮说，一个人、一部手机、一台电脑，即可一站式办结房产签约至不动产登记全部事项。

“这种变化是颠覆性的。”从业8年，学府世家销支经理崔吉对此体会深刻。

崔吉介绍，以往办一套房产签约手续，要打印七八份纸质合同，仅签字、按手印就要耗时一两个钟头。纸质合同签署后，随后是一连串繁杂流程：企业内部用印审批、加盖印章、材料线上报送，然后是跑银行对账，交政务大厅核验，跑住建主管部门盖章……整套手续走完，少则一周，多则半个月。

“现在简便多了，备案、登记合二为一，系统自动联动住建与登记环节。购房人用手机扫码完成签名后，我们在电脑端通过网签系统授权电子印章，签约就完成了。”崔吉说。

一组数据足以见证变化：纸质材料从400余页压缩至存档仅需2页；办理步骤从15步减到5步；签名次数从70多次变为1次；跑动次数从至少4次变为1次或0次；企业人力从4到5人减少到1到2人；办理时间从2到3周压缩至1到2个工作日。

数字化带来了从“纸”到“云”的质变，更是效率的提升和成本的降低。

刘明亮介绍，过去，每卖一套房，就需要一本约40页的纸质档案存档，单位需专用档案存放室和管理人员。现在，所有资料存入云端数据库，备案与登记业务直接复用电子资料，不再收取任何纸质材料。“光纸质档案这一块，去年新区的管理费用就达50多万元。对体量更大的市州来说，需要上百万元甚至几百万元。”

对企业而言，“无纸化”带来的利好更明显。崔吉说，如今，办公桌上再也没有大摞大摞的纸质材料，企业节约了一大笔纸张、打印、物流等成本。同时，因为人工扫描，过去常常出现的漏传、错传被退件的情况也基本没有了，流程不再积压，效率更加高效。

“通过数字化改革，购房人的房屋归属与债权关系清晰明确，权益有了更坚实的保障。”李玮说，电子合同从官方二维码生成，网签后自动纳入系统，信息透明，从源头上避免了“阴阳合同”“一房多卖”“体外抵押”等问题。

同时，贵安新区采用“政府购买+用户免费”服务模式，企业申请升级服务不收费。电子印章的费用全部由财政承担，企业和群众免费使用。

一次政务服务的深层变革：从“能办”到“好办、舒心办”

“登备一体”服务带来的便利，已然转化为群众实实在在的办事体验。

在贵安新区上班的杨女士就是其中之一。为享受到上海师范大学附属贵安实验学校优质教育资源，她在当地学府世家购置了一套商品房。

“此前听说房产办理流程繁琐、环节复杂，我已经做好了心理准备。此次亲身体验全新数字化办理流程，全程轻松、便捷、高效，彻底颠覆了以往的认知。”她说。

家住铜仁市的陈先生，同样在贵安新区学府世家购置房产。据他讲述，现场看房后，他和妻子就回家考虑了几天，最终决定购买。

“我原本打算请假两天来贵安新区办理签约手续等事宜，但销售人员告诉我，线上就可以办理。”陈先生说，根据销售人员的提示，他通过手机完成刷脸核验、电子签名等操作，次日便顺利收到不动产预告登记办结通知。“远程就能办好全部手续，简直太便捷高效了。”陈先生说。

购房人的体验之变，折射的是改革者理念之变。

“群众置业、企业办事，都希望简单、高效、早一点办完。”李玮说，改革的目的，就是要站在企业和群众的角度，通过流程再造，让数据多跑路，让服务更靠前，不仅要“能办”，还要“好办”“舒心办”。

数据显示，自今年1月不动产“登备一体”服务启用以来，贵安新区已完成新建商品房销售登记与备案1206宗。不动产登记中心已完成外网抵押首次登记423件，全部实现只跑一次或一次都不跑、1个到2个工作日内办结。

“根据已知信息，贵安新区是全省第一个、也是目前唯一一个实现不动产‘登备一体’服务的地区，具有借鉴意义和样板意义。”省自然资源厅相关业务负责人表示，今年6月11日，省自然资源厅等7部门下发《关于建立防范新增不动产“登记难”问题长效机制的指导意见》，其中一项就要求“市、县住房城乡建设、自然资源主管部门要健全商品房预售合同备案与预告登记衔接机制，推进商品房买卖合同备案信息、预告登记信息互通，共同探索推动预售网签备案与预告登记一体化办理。”“贵安新区的此次改革，走在了全省的前列。”他说。

八年破壁，一策惠民。贵安新区用一场历时八年的改革，回答了政务服务改革中一个根本性问题：如何让群众真正从“能办”走向“好办”“舒心办”。这个答案，写在购房人15分钟完成签约的从容里，写在房开企业1个人完成全流程的高效里，更写在国家级新区营商环境持续优化的进程里。

“下一步，我们将持续拓展电子签名签章、不见面办理应用场景，深化数据共享，推动业务迈向更智能、更便捷的新阶段。”李玮说。

贵阳日报融媒体记者 张鹏 杨旭