附件2

不动产登记“最多跑一次”操作规程

为有序推进不动产登记“最多跑一次”改革，实现不动产登记以及与之相关的房屋交易管理、税费缴纳“一窗受理、一站办结”，编制本操作规程。本规程适用于全省不动产登记及相关的房屋交易管理、税费缴纳等业务办理。

一、窗口设置

（一）场地选址。市县根据业务规模、地理位置和经济条件，依托现有不动产登记场所，通过撤并房屋交易管理窗口和引入税费缴纳窗口，合理设置不动产登记“最多跑一次”综合受理窗口。在政务中心集中办理不动产登记业务的市县，可将原相关窗口整合优化，在相对独立的区域设置不动产登记综合受理窗口。独立选址建设不动产登记场所的市县，需对现有场地进行调整优化，满足综合受理窗口设置的需要。各地也可根据实际业务需要，按照“同城通办”原则分设多个综合受理窗口。

（二）功能分区。不动产登记办事大厅应设置综合受理区、后台办理区、配套服务区。综合受理区主要办理不动产登记申请、缴纳税费和领取证书等工作。受理后的交易管理、核定税费、审核、登簿等环节由国土资源、住房城乡建设、财政、税务部门工作人员在后台办理区完成业务办理。配套服务区主要提供信息查询、权籍调查、公证、银行、邮递等便民服务，配置咨询引导、办事指南、表格填写、排队叫号、休息等待、复印扫描、自助查询、自助缴费等便民设施。

（三）窗口设置。不动产登记办事大厅主要设置综合受理、税费缴纳和证书颁发三类业务窗口，不再单独设置交易备案、合同网签等窗口。综合受理窗口为不动产登记、房屋交易管理和纳税申报窗口，不动产登记机构工作人员负责统一收取不动产登记、房屋交易管理和纳税申报所需全部资料，统一进行查验、询问、面签、录入信息、出具受理结果等工作。税费缴纳窗口主要负责统一收取有关税费，开具税费缴纳凭证，将税费缴纳信息推送不动产登记机构。不动产登记办事场所设置在市县政务中心的，不动产登记税费缴纳窗口可以与其他政务税费缴纳窗口统一设置。证书发放窗口主要负责缮制、颁发不动产权证书和不动产登记证明。对申请人委托邮递证书服务的，该窗口负责联系邮递部门。

二、系统对接

（一）完善平台。国土资源部门会同住房城乡建设（房管）、税务等部门共同商议，制定统一平台系统对接方案。根据前台综合受理、后台分类办理的要求，整合不动产登记、房屋交易管理和税费缴纳流程，归并业务受理、审核登簿、税费缴纳、证书出具以及数据整理归档等环节，加快建设不动产登记信息管理基础平台，实现一个平台、一个数据库、一套共享应用系统。通过信息系统一体化整合，方便群众办事，支撑业务监管，维护不动产交易安全。

（二）功能要求。不动产登记信息管理基础平台功能要涵盖业务综合办理、材料审核共用和信息共享应用。能综合受理不动产登记、房屋交易管理和有关纳税申报业务类型，根据需要将房屋交易管理、税费缴纳审核所需的相关材料信息推送相关部门分别办理，实现业务协同办理、信息自动交换和实时共享。能获取国土资源、住房城乡建设、税务、工商、民政、公安等部门行政管理中产生的各类基础材料和审批文件。不动产登记结果信息能及时提供给相关行业监管部门和其他政府部门共享。

（三）实现步骤。各地“一窗受理”实施时，现有各类业务管理系统暂时无法完成对接的情况下，可以先采取人工传递、数据拷贝、端口互查等方式，解决申请材料分送和办理结果信息共享问题。相关部门应沟通协商，尽快实现不动产登记信息系统与房屋交易管理系统、金税三期的对接，实现相关信息自动流转。在此基础上，按照精简、统一、高效原则，整合不同系统和数据库，建设不动产数据交换平台，并实现与税费征缴系统的贯通，实现一个平台、一个数据库、一套共享应用系统。

三、申请材料

不动产登记、房屋交易管理、税务主管部门共同商议，依据有关法律法规和房地产调控政策，整合精简申请材料，统一发布不同办理事项的申请材料清单。由不动产登记综合受理窗口收取一套申请材料，主要包括不动产登记申请书（含合同备案、纳税申报事项）、身份证明材料、权属来源材料、权籍调查成果、限购城市限购材料以及相关纳税申报证明材料等。主要房屋不动产登记事项的申请材料见表1至表4：

表1 国有建设用地使用权及房屋所有权首次登记申请材料清单

| 序号 | 材料名称 | 材料来源方式 | 来源部门 | 需求部门 |
| --- | --- | --- | --- | --- |
| 1 | 不动产登记申请书 | 申请人提交纸质材料 | 申请人提供 | 国土资源、住房城乡建设、税务 |
| 2 | 申请人身份证明 | 身份证明 | 申请人提交纸质材料 | 可向公安、工商、质监、民政部门共享核验 | 国土资源、税务 |
| 委托书 | 申请人提交纸质材料 | 申请人提供 | 国土资源、税务 |
| 3 | 不动产权属证书或土地权属来源材料 | 申请人提交纸质材料 | 国土资源部门直接获取 | 国土资源、税务 |
| 4 | 建设工程符合规划的材料 | 申请人提交纸质材料 | 可向规划部门共享核验 | 国土资源 |
| 5 | 房屋已经竣工的材料 | 申请人提交纸质材料 | 可向住房城乡建设部门共享核验 | 国土资源 |
| 6 | 房地产调查或者测绘报告 | 申请人提交纸质材料 | 国土资源、住房城乡建设（房管）部门共享核验 | 国土资源 |
| 7 | 建筑物区分所有的，确认建筑区划内属于业主共有的道路、绿地、其他公共场所、公用设施和物业服务用房等材料 | 申请人提交纸质材料或向住房城乡建设（房管）部门共享核验 | 住房城乡建设（房管）部门 | 国土资源 |
| 8 | 税费缴纳凭证 | 申请人提交纸质材料或通过税务部门共享电子凭证 | 可向税务部门共享核验 | 国土资源 |
| 9 | 税费优惠申报证明材料 | 申请人提交纸质材料 | 申请人提供 | 税务 |
| 10 | 未售部分房屋及自留物业维修资金缴款凭证 | 申请人提交纸质材料或通过住房城乡建设（房管）部门共享电子凭证 | 住房城乡建设（房管）部门 | 住房城乡建设（房管） |

表2 国有建设用地使用权及房屋所有权转移登记申请材料清单

| 序号 | 材料名称 | 材料来源方式 | 来源部门 | 需求部门 |
| --- | --- | --- | --- | --- |
| 1 | 不动产登记申请书 | 申请人提交纸质材料 | 申请人提供 | 国土资源、住房城乡建设、税务 |
| 2 | 申请人身份证明 | 身份证明 | 申请人提交纸质材料 | 可向公安、工商、质监、民政部门共享核验 | 国土资源、住房城乡建设、税务 |
| 委托书 | 申请人提交纸质材料 | 申请人提供 | 国土资源、住房城乡建设、税务 |
| 3 | 不动产权属证书 | 申请人提交纸质材料 | 国土资源 | 国土资源、住房城乡建设、税务 |
| 4 | 建设用地使用权及房屋所有权转移的材料 | 买卖、互换、作价等合同或协议 | 申请人根据不同业务类型提交纸质材料 | 生效法律文书、批准文件可以向人民政府有关部门、人民法院、仲裁机构共享核验 | 国土资源、住房城乡建设、税务 |
| 继承、遗赠材料 |
| 法人或其他组织合并、分立及权属转移材料 |
| 共有人增加或减少协议；份额转移协议 |
| 分割或合并不动产导致权属转移材料 |
| 导致权属变化的生效法律文书 |
| 有批准权人民政府或者主管部门的批准文件 |
| 5 | 不动产登记证明（预告登记） | 申请人提交纸质材料 | 国土资源 | 国土资源 |
| 6 | 批准文件（划拨土地） | 申请人提交纸质材料 | 人民政府 | 国土资源 |
| 7 | 税费缴纳凭证 | 申请人提交纸质材料或通过税务部门共享电子凭证 | 税务 | 国土资源 |
| 8 | 税费优惠申报证明材料 | 申请人提交纸质材料 | 申请人提供 | 税务 |
| 9 | 符合调控政策所需证明材料 | 申请人提交纸质材料 | 各相关职能部门 | 国土资源、住房城乡建设 |
| 10 | 政策性住房（含经济适用住房、政府补贴住房）符合上市材料 | 申请人提交纸质材料 | 申请人提供 | 国土资源、住房城乡建设 |

表3 抵押权首次登记申请材料清单

| 序号 | 材料名称 | 材料来源方式 | 来源部门 | 需求部门 |
| --- | --- | --- | --- | --- |
| 1 | 不动产登记申请书 | 申请人提交纸质材料 | 申请人提供 | 国土资源、住房城乡建设 |
| 2 | 申请人身份证明 | 身份证明 | 申请人提交纸质材料 | 可向公安、工商、质监、民政部门共享核验 | 国土资源、住房城乡建设 |
| 委托书 | 申请人提交纸质材料 | 申请人提供 | 国土资源、住房城乡建设 |
| 3 | 不动产权属证书 | 申请人提交纸质材料 | 国土资源 | 国土资源、住房城乡建设 |
| 4 | 主债权合同 | 申请人提交纸质材料 | 申请人提供 | 国土资源、住房城乡建设 |
| 5 | 抵押合同 | 申请人提交纸质材料 | 申请人提供 | 国土资源、住房城乡建设 |
| 6 | 在建工程规划许可 | 申请人提交纸质材料 | 可向住房城乡建设、规划部门共享核验 | 国土资源、住房城乡建设 |

表4 预告登记申请材料清单

| 序号 | 材料名称 | 材料来源方式 | 来源部门 | 需求部门 | 备注 |
| --- | --- | --- | --- | --- | --- |
| 1 | 不动产登记申请书 | 申请人提交纸质材料 | 申请人提供 | 国土资源、住房城乡建设 |  |
| 2 | 申请人身份证明 | 身份证明 | 申请人提交纸质材料 | 可向公安、工商、质监、民政部门共享核验 | 国土资源、住房城乡建设 |  |
| 委托书 | 申请人提交纸质材料 | 申请人提供 | 国土资源、住房城乡建设 |  |
| 3 | 当事人关于预告登记的约定 | 申请人提交纸质材料 | 申请人提供 | 国土资源 |  |
| 4 | 商品房预售合同 | 申请人提交纸质材料 | 住房城乡建设或国土资源 | 国土资源、住房城乡建设 | 用于预购商品房预告登记、合同备案 |
| 5 | 不动产登记证明以及不动产抵押合同、主债权合同 | 申请人提交纸质材料 | 金融机构 | 国土资源 | 用于预购商品房抵押权预告登记 |
| 6 | 符合调控政策所需证明材料 | 申请人提交纸质材料 | 各相关职能部门 | 国土资源、住房城乡建设 |  |
| 7 | 物业维修资金缴款凭证 | 申请人提交纸质材料或通过住房城乡建设（房管）部门共享电子凭证 | 住房城乡建设（房管）部门 | 住房城乡建设（房管）部门 | 住房城乡建设（房管）部门用于商品房预售合同备案 |

四、业务流程

不动产登记、房屋交易管理、税务主管部门应依法依规调整、优化、设置业务流程，不得增设没有法律法规和国家相关政策依据的审批、备案等前置环节。

不动产登记事项受理后，对于不涉及相关部门审核的，不动产登记机构依法直接办理登记，并将登记信息共享给相关部门。对于需要缴纳有关税费的，由财政、税务部门核定税费，申请人缴纳税费后，由不动产登记机构办理登记。对于商品房预售、政策性住房上市、限购城市执行房地产调控政策的，在住房城乡建设（房管）等部门完成预售合同备案或进行相应审核后，由不动产登记机构办理登记。

各部门根据各自职责按照优化的流程分别办理相关事务。不动产登记主要业务的流程见图1至图3。

图1 预购商品房预告登记流程图

归档归档

申请现场申请

受理受理

预售合同备案审核

审核登簿

登簿缮证缮证

发证发证

信息共享交易市场管理

邮递

准予登记

住建（房管）部门

**预购商品房预告登记流程说明：**

1. **申请：房屋买卖双方**签订商品房预售合同后，通过网上受理端口或综合受理窗口，申请办理预购商品房预告登记。
2. **受理：不动产登记机构**一次性收取所有申请材料，查验申请资料，录入相关信息，将信息发送给本部门审核环节及住房城乡建设（房管）部门。
3. **审核：住房城乡建设（房管）部门完成**预售合同备案；**不动产登记机构**审核登记事项申请主体、不动产权属来源、查封抵押等限制信息。
4. **登簿缮证：**准予登记的，**不动产登记机构**完成登簿，制作不动产登记证明，将登记信息推送有关部门共享。
5. **发证归档**：**不动产登记机构**发放不动产登记证明，案卷归档入库，供有关部门查询共用。

图2 二手房转移登记流程图

财政、税务部门

申请

受理

审核

登簿

缮证

发证

归档

信息共享

邮递

税费审核缴纳

完税完费信息

住建（房管）部门

准予登记

政策性住房上市及限售限购审核意见

**二手房转移登记流程说明：**

**1、申请：买卖双方**签订房屋买卖合同后，通过网上受理端口或综合受理窗口，申请办理不动产转移登记。

**2、受理：不动产登记机构**一次性收取所有申请材料，查验申请资料，录入相关信息，将信息发送给本部门审核环节及财政、税务、住房城乡建设（房管）等部门。

**3、审核：财政、税务部门**对登记事项核实和征收税费，并将办理结果反馈不动产登记机构；**住房城乡建设（房管）部门**核实政策性住房上市及限售限购情况，并将审核意见反馈至不动产登记机构；**不动产登记机构**查验登记申请资料，核实查封抵押等限制信息，结合财政、税务、住房城乡建设（房管）等部门意见，完成审核。

**4、登簿缮证：**准予登记的，**不动产登记机构**完成登簿，制作不动产权证书，将登记信息推送有关部门共享。

**5、发证归档**：**不动产登记机构**发放不动产权证书，案卷归档入库，供有关部门查询共用。

图3 房屋抵押权登记流程图

申请

受理

审核

登簿

缮证

发证

归档

信息共享

邮递

实地查看

在建工程抵押

准予登记

住建（房管）部门

**房屋抵押登记流程说明：**

**1、申请：抵押双方**签订主债务合同和抵押合同后，通过网上受理端口或综合受理窗口，申请办理不动产抵押权登记。

**2、受理：不动产登记机构**一次性收取所有申请材料，查验申请资料，录入相关信息，将案卷发送给本部门审核环节及住房城乡建设（房管）等部门。

**3、审核：不动产登记机构**查验登记申请资料，核实查封、抵押等限制信息，出具审核意见。

**4、登簿缮证：**准予登记的，**不动产登记机构**完成登簿，制作不动产登记证明，将登记信息推送有关部门共享。

**5、发证归档**：**不动产登记机构**发放不动产登记证明，案卷归档入库，供有关部门查询共用。

五、业务办理时限

不动产登记办理时限是指从业务受理到登簿过程的时间，其中包含商品房预售合同备案、限购城市购房资格审查等房屋交易管理以及税务核税办理时间，但不包含依法公告、实地查看、调查等时间（具体不列入办理时限的情形见后）。网上申请的，网上预审完成时间和现场核验办结时间累计不超过承诺办理时限（申请人未在约定时间内到不动产登记办事场所现场核验的除外）。

各类业务办理时限如下：

不动产交易登记业务办理时限表

| 序号 | 办理事项名称 | 法定办理时限（工作日） | 承诺办理时限（工作日） |
| --- | --- | --- | --- |
| 1 | 国有建设用地使用权首次登记 | 30 | 10 |
| 2 | 国有建设用地使用权变更登记 | 30 | 5 |
| 3 | 国有建设用地使用权转移登记 | 30 | 5 |
| 4 | 国有建设用地使用权注销登记 | 30 | 3 |
| 5 | 国有建设用地使用权及房屋所有权首次登记 | 30 | 10 |
| 6 | 国有建设用地使用权及房屋所有权变更登记 | 30 | 5 |
| 7 | 国有建设用地使用权及房屋所有权转移登记 | 30 | 5 |
| 8 | 国有建设用地使用权及房屋所有权注销登记 | 30 | 3 |
| 9 | 抵押权首次登记 | 30 | 5 |
| 10 | 抵押权变更登记 | 30 | 3 |
| 11 | 抵押权转移登记 | 30 | 3 |
| 12 | 抵押权注销登记 | 30 | 1 |
| 13 | 预购商品房预告登记 | 30 | 5 |
| 14 | 预购商品房抵押权预告登记 | 30 | 5 |
| 15 | 预购商品房预告登记与预购商品房抵押权预告登记（合并办理） | 30+30 | 7 |
| 16 | 地役权首次登记 | 30 | 5 |
| 17 | 地役权变更登记 | 30 | 5 |
| 18 | 地役权转移登记 | 30 | 5 |
| 19 | 地役权注销登记 | 30 | 1 |
| 20 | 更正登记 | 30 | 10 |
| 21 | 异议登记 | 30 | 即时办理 |
| 22 | 查封登记 | 30 | 即时办理 |
| 23 | 补（换）证登记 | 30 | 5 |
| 24 | 不动产登记资料查询 | 30 | 即时办理 |
| 25 | 房屋交易管理 | 1 | 即时办理 |

以下情形不列入承诺办理时限：

（一）依法需要补正材料的；

（二）依法需要公告、实地查看、调查的；

（三）存在涉及政策性住房上市交易、划拨土地上房屋转让需补交土地出让金、限购等情形的；

（四）存在未及时缴清相关税费的。

六、信息共享

（一）不动产登记申请前信息共享。商品房预售许可核准前，国土资源部门应将国有建设用地的权属来源、登记信息共享给住房城乡建设（房管）部门。商品房预售许可核准后，住房城乡建设（房管）部门应及时将房屋预测绘数据、楼盘表信息、预售许可信息共享给国土资源部门，国土资源部门进行不动产单元编号后，及时共享给住房城乡建设（房管）部门和税务部门，方便商品房预售管理和开展预告登记。房屋竣工验收后，住房城乡建设（房管）部门应及时将竣工验收备案信息共享给国土资源部门。

（二）不动产登记过程中信息共享。国土资源部门将申请材料、登记簿相关信息共享给住房城乡建设部门和税务部门。住房城乡建设部门将商品房预售合同备案信息共享给国土资源部门。税务部门将核税、完税信息共享给国土资源部门和住房城乡建设部门。

（三）不动产登记完成后信息共享。国土资源部门将不动产登记簿等电子信息及扫描件实时共享给住房城乡建设和税务部门，同时应将不动产登记档案提供给住房城乡建设、税务部门查询共用。