

不动产登记共享信息核验及利用规范

1 范围

本文件规定了济南市不动产登记共享信息核验及利用的工作依据、工作内容、工作要求及保障措施等内容。

本文件适用于济南市不动产登记共享信息核验及利用工作。

2 工作依据

《不动产登记暂行条例》

《优化营商环境条例》

《不动产登记暂行条例实施细则》

《不动产登记资料查询暂行办法》

《国务院办公厅关于压缩不动产登记办理时间的通知》（国办发〔2019〕8号）

《关于协同推进“互联网+不动产登记”方便企业和群众办事的意见》（自然资发〔2020〕83号）

《关于进一步优化不动产登记服务方便企业和群众办事的通知》（鲁自然资字〔2020〕64号）

《关于深化“互联网+不动产登记”有关事项的通知》（济自然规划发〔2020〕137号）

3 工作原则

通过信息共享核验或获取的申请材料，可以作为不动产登记办事依据，可以电子资料形式存档。

4 工作内容与要求

4.1 共享内容

4.1.1 国家级共享资源：

——民政部的婚姻登记信息；

——公安部的身份信息；

——市场监管部门的企业信息；

——中央编办的党群机关信息和事业单位信息；

——国家卫生健康委的出生医学证明信息、死亡医学证明信息；

——银保监会的金融许可证信息。

4.1.2 省级共享资源：

——省民政厅的婚姻登记信息；

——省市场监管局的企业信息；

——省编办的事业单位信息；

——省卫生健康委的出生医学证明、死亡医学证明信息。

4.1.3 市级共享资源：

- 市公安局的身份证、临时身份证、身份证变更、户籍、死亡、同户子女、同户婚姻信息；
- 市市场监管局的企业信息；
- 市住建局的新建商品房网签、二手房网签、竣工验收、限购核验信息；
- 市税务局不动产完税信息；
- 金融机构的信贷信息；
- 市档案局的历史婚姻信息；
- 市自然资源和规划局土地来源、规划许可、规划核实信息；
- 测绘部门的土地、房屋等不动产测绘信息；

4.2 共享信息核验

- 4.2.1 申请人在网上业务办理过程中提交的经拍照扫描的纸质材料的影像图片或在窗口业务办理过程中提交的复印件等资料，经过共享信息核验的，可以视为原件采信。
- 4.2.2 受理、审核、质检人员可以通过不动产登记系统共享信息查询核验纸质申请资料的真实性。
- 4.2.3 申请人身份证明资料可通过国家、省、市公安部门、市场监督管理部门、编制部门、卫生健康部门提供的共享信息核验。
- 4.2.4 婚姻关系可通过国家、省、市民政部门共享信息核验，未通过的可通过市公安局的同户婚姻信息进行核验；同时可通过市档案局的历史婚姻信息与住建部门的限购核验信息进行核验。
- 4.2.5 家庭成员信息应通过民政部门的婚姻登记信息、公安局的同户子女、同户婚姻信息进行核验。
- 4.2.6 金融许可证资料可通过国家、省金融管理部门提供的信息进行核验。
- 4.2.7 土地来源资料可通过市级土地来源信息核验。
- 4.2.8 规划许可、规划核实可通过市级规划信息核验。
- 4.2.9 竣工验收资料可通过市级住建部门的竣工验收资料核验。
- 4.2.10 税收凭证可通过市税务部门提供的共享信息进行核验。
- 4.2.11 对于申请材料与共享信息不一致的，应严格审核。

4.3 共享信息利用

- 4.3.1 申请人在网上业务办理过程中按照与相关部门接口规范如实填写相关信息，经共享信息接口直接提取申请信息，经系统转化为电子材料的，可以视为原件采信。
- 4.3.2 对于已经具有电子证照形式的共享资料，优先使用电子证照。
- 4.3.3 对于可以共享核验或获取的申请资料，根据已录入的提取条件信息，调取共享资源接口，自动在不动产登记业务数字化资料中生成固定格式的共享电子材料。
- 4.3.4 对可以通过部门获取共享电子资料或核验信息的，不再要求申请提交纸质资料。
- 4.3.5 共享核验或获取的电子材料直接以电子档案形式存档，不再保留纸质档案。
- 4.3.6 目前可直接用于不动产登记的共享信息资料包括：

资料名称	来源部门	是否具备电子证照	材料标准样式
营业执照	工商部门	部分具备	附录A
个人身份证明	公安部门	部分具备	附录A
法人资格证明	编制部门	无	附录A
金融许可证	金融管理部门	无	附录A
完税证明	税务部门	部分具备	附录B
家庭成员情况	公安部门	无	附录A

婚姻证明	民政部门	部分具备	附录A
土地来源资料	自然资源和规划部门	无	附录A
规划许可证	自然资源和规划部门	部分具备	附录A
规划核实证明	自然资源和规划部门	部分具备	附录A
竣工验收备案证明	住建部门	部分具备	附录A
出生证明	卫生健康委	部分具备	附录A
死记证明	卫生健康委	无	附录A
各类公证书	司法部门	无	附录C
商品房网签合同	住建部门	无	附录D
二手房网签合同	住建部门	无	附录E
测绘报告	测绘成果管理部门	无	附录F

5 保障措施

- 5.1 各业务部门负责共享信息的核验及利用工作，落实共享资料替代纸质资料要求。
- 5.2 信息系统开发部负责共享信息核验及利用工作的技术保障，做好共享电子档案的归档管理工作。

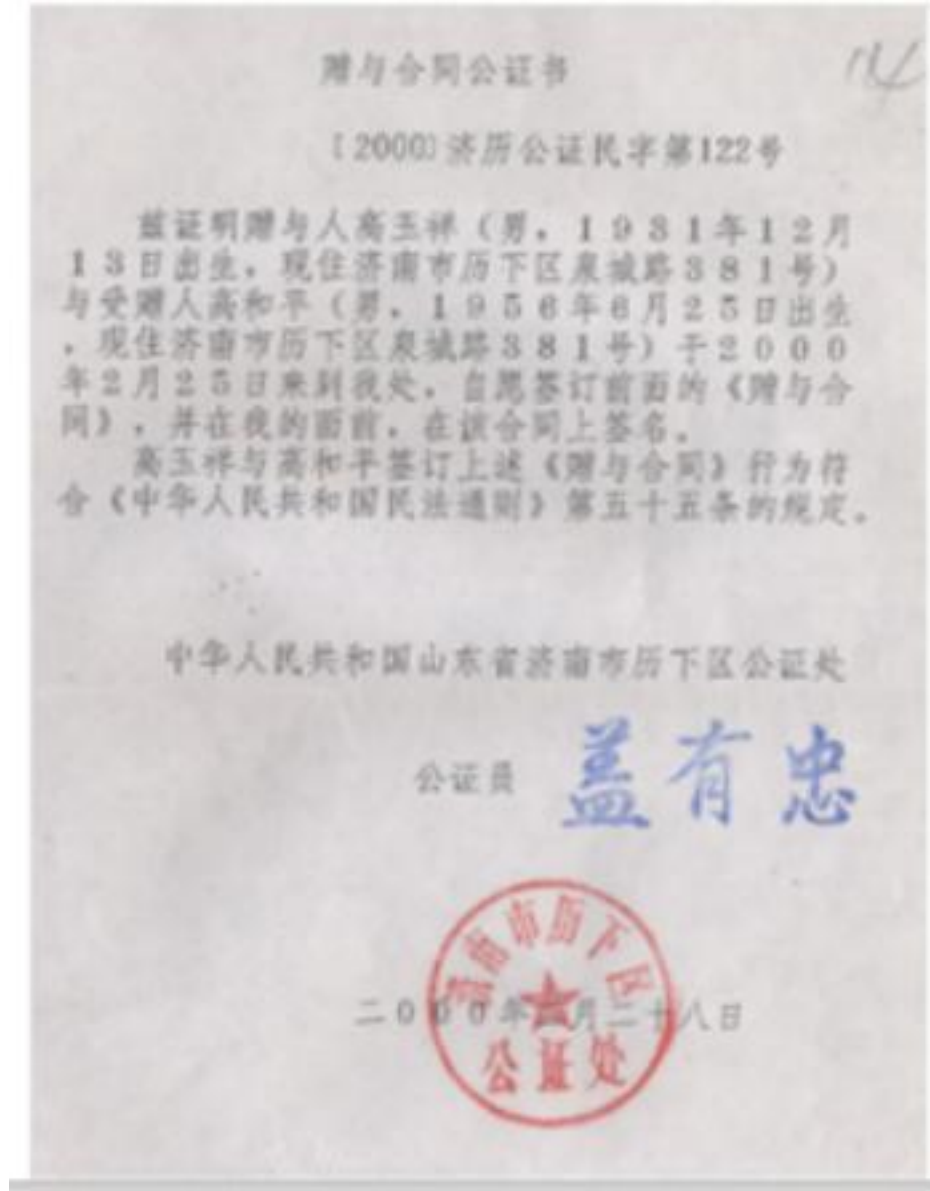
附录 A
(资料性)
信息共享电子材料样表

资料名称	
资料来源	
提取接口	http://172.XX.X.XX:XXXX/gateway/api/1/select/XXXXX
提取人及用户	李 X
提取时间	2019-05-13 16:00:05
提取业务号	120915341XXXXXX
资料编目名称	
提取信息内容：（营业执照为例）	
注册号	370100000XXXXX
统一社会信用代码	913701007XXXXXXXX
企业名称	山东省 XXXXX 有限公司
企业类型	有限责任公司(非自然人投资或控股的法人独资)
住所	XX 市 XX 区 XXX 路 XXXX 号
法定代表人	张 XXX

附录 B
(资料性)
信息共享电子材料 (完税证明)

部门信息共享申请资							
(不动产登记纳税专用)							
资料名称	完税证明						
资料来源	济南市税务局						
提取时间	2020-04-16 14:20:56						
提取业务号	1032651547525096309						
提取信息内容:							
业务类型	国有建设用地使用权及房屋所有权登记·转移登记·商品房买卖						
证号	济南20180255364						
房屋编号: 2017020800076584900134 坐落: 历下区龙泽路1号西江华府四区4号楼1-1801							
序号	税目	纳税人名称	证件号码	计税金额	税率或减免情	实纳金额	完税时间
1	契税	金辉	37011119680920234	1270951.43	0.015	19064.27	2020-04-16 14:14:
2	印花税	金辉	37011119680920234	1270951.43	0	0.0	2020-04-16 14:14:

附录 C
(资料性)
信息共享电子材料 (完税赠与公证书)



附录 D
(资料性)
信息共享电子材料 (商品房买卖合同)

商品房买卖合同

(合同编号: 销售(字))

合同双方当事人:

出卖人: 济南银盛泰房地产有限公司

注册地址: 山东省济南市历下区智远街道中林路盛福花园26号楼东一房间

营业执照注册号: 91370102307211961L

企业资质证书号: 0161483

法定代表人: 李方 联系电话: 0531-67879937

邮政编码: 250000

委托代理人: × 地址: ×

邮政编码: × 联系电话: ×

委托代理机构: × 注册地址: × 营业执照注册号: ×

法定代表人: × 联系电话: × 邮政编码: ×

买受人: 【本人】 【法定代表人】 姓名: 国籍

【身份证】 【护照】 【营业执照注册号】

【×】 地址:

邮政编码: 联系电话:

【委托代理人】 姓名: × 国籍: ×

地址: × 邮政编码: × 电话: ×

根据《中华人民共和国合同法》、《中华人民共和国城市房地产管理法》及其他有关法律、法规之规定, 买受人和出卖人在平等、自愿、协商一致的基础上就买卖商品房达成如下协议:

第一条 项目建设依据

出卖人以出让方式取得位于 济南市历下区凤山路以东、兴港路以北

土地使用权。土地使用权证号为 历下国用(2015)第0100073号。

该地块土地面积为 63554.0 0 m², 规划用途为 其他商品房用地, 土地使用年限自

2015 年 12 月 17 日至 2085 年 12 月 10 日。

附录 E
(资料性)
信息共享电子材料 (存量房买卖合同)



合同编号: 济存量房字01972020041500099 号

济南市存量房屋买卖合同

须知:

1. 买卖双方应在本合同的定期限内办理该房屋过户转移登记手续。如逾期未办理过户, 买卖双方其中一方可依合同约定撤销合同电子信息。
2. 如房屋所占用的土地性质为集体所有的, 买受人须为房屋所在地集体经济组织成员, 且需提交集体经济组织同意转让的证明材料, 方可办理房屋过户转移登记手续。

出卖人: 孟 [redacted] 证件号码: 370111 [redacted] 312
 代办人: [redacted] 证件号码: [redacted]
 买受人: 孟 [redacted] 证件号码: 370105 [redacted] 129
 代办人: [redacted] 证件号码: [redacted]
 买受人: 孟 [redacted] 证件号码: 370105 [redacted] 122
 代办人: [redacted] 证件号码: [redacted]

根据《中华人民共和国合同法》、《中华人民共和国城市房地产管理法》等有关法律、法规和本市相关规定, 出卖人、买受人双方本着平等自愿和诚实信用原则, 就房屋买卖相关内容协商达成一致意见, 签订本存量房屋买卖合同。

第一条 房屋状况

(一) 房屋基本情况

《房屋所有权证》证号: 天园38779, 出售房屋座落于:
 天桥区北园联四路李家桥 [redacted], 建筑面积: 74.26
 平方米, 用途: 住宅, 其他共同出售部分:

(二) 该房屋的抵押情况为: 无抵押 。
 1. 该房屋未设定抵押;
 2. 该房屋已经设定抵押,

抵押权人为: ×, 抵押金额为 元。出卖人应于申请办理房屋权属转移登记前注销该房屋抵押登记。

(三) 出卖人保证对该房屋享有合法的处置权, 出卖意愿真实。保证该房屋没有产权纠纷, 因出卖人原因造成该房屋不能办理产权登记或发生债权债务纠纷的, 由出卖人承担相应责任。

第二条 买卖双方约定该房屋 (含一并出卖的附属房屋、设施设备、装饰装修及相关物品) 成交价款为人民币 ¥ 500000 元 (大写: 伍拾万元整)。现双方协商一致:
 不予资金监管 。

第三条 买卖双方就该房屋产权转移所发生的相关税费承担约定如下:

附录 F
 (资料性)
 信息共享电子材料 (房屋分户平面图)

房屋分户平面图

