



济南市自然资源和规划局 国家税务总局济南市税务局 文件

济自然规划发〔2020〕56号

关于设立综合窗口，开展不动产登记 “一窗办理”工作的通知

市不动产登记中心，第二不动产登记中心，市房产交易监理所，各区（县）税务局、不动产登记机构：

根据四部门联合印发的《关于全面开展不动产登记“全链条”一网通办业务的通知》（济自然规划发〔2019〕103号）要求，我市确定在市内9区（含高新、章丘、济阳）及商河、平阴两县对涉及自然人、法人（企业）购买各类新建商品房的转移登记业务、法人（企业）购买各类二手房的转移登记业务、自然人通过买卖、赠与、析产、公证继承等方式取得二手住宅的转移登记业务开始全面实行不动产登记“全链条”一网通办业务（莱芜区及钢城区



待系统整合完成后，实行“全链条”办理)。

一、合理配置窗口，明确工作职责

一是统一调整大厅布局，在不动产登记大厅设置“综合窗口”，将涉及不动产网签、限购审核、税收征缴、不动产登记窗口整合为一个综合窗口，(根据需要市级大厅不少于10个综合窗口，各区分大厅不少于3个综合窗口)，除在不动产登记大厅设置综合窗口外，根据工作需要，可在中介机构、金融机构设置一定数量的综合窗口，充分利用网络技术，完善网上缴费及网上纳税程序，实现一窗办理。

二是明确综合窗口工作人员配置及职责，综合窗口人员由登记、交易机构协商确定，明确为常驻工作人员(设置AB角)，具有丰富的窗口工作经验，熟悉掌握交易、登记及税收政策，与相关部门签订责任书，统一负责受理、见证、收缴税费、发证等直接面对申请人的工作。

三是设置辅助工位，根据需要，每2-3个综合窗口均应设置对应的缮证、税票及登记费(土地出让金)开票工位，负责协助综合窗口完成税费系统的录入验证及开票工作，负责不动产证书的打印和其他相关辅助工作。

二、制定操作规范，精简申请材料

一是关于设备和规范。税务部门提供缴纳税费的设备，登记机构提供缴纳登记费及土地出让金的设备。交易部门、登记部门、税务部门分别提供相应的窗口业务操作规范，制定统一的规范后

指导综合窗口工作人员按规范操作。没有在网上缴纳税费的申请人由综合窗口人员负责按照操作规范指导收取。

二是关于申请材料。对于各类业务在政务网上需要填报的信息及上传的资料，由大数据局牵头，各部门协商确定，对能够整合的信息一并整合，对能够通过一份材料佐证各类审核要求的，整合成一份材料提交；对能够通过部门共享信息获取的，只要求申请人填写相关信息，不再上传或携带实物资料。

三、具体操作流程

（一）通过互联网申请办理的业务（即办）

1、申请人（企业）通过政务服务网、“泉城办”手机 APP 或自助受理设备，输入不动产权利人（企业）姓名及证号，确认不动产登记信息，填写交易双方协商的主要交易信息，二手房买卖业务需生成交易合同，同时填报上传减免税资料后提交。

2、对于未办理网签的二手房买卖业务，由交易部门负责依据政务网传送的交易合同信息、买卖双方办理限购限售信息，通过政务共享平台进行资料验证，对申请人上传的影像资料进行审核，对通过验证，符合相关交易管理要求的通过系统将通过标识反馈至登记部门；对没有通过验证，需要申请人携带资料原件的，将资料名称及通过标识反馈至登记部门；对不符合交易要求，不能办理交易手续的，将相关审核意见及未予通过的标识反馈给登记部门（30 分钟）。

3、登记部门负责依据交易部门传送的交易信息（二手房买

卖业务)及政务网上传送的相关不动产登记信息进行审核,负责对登记费及出让金缴税金额进行核定。对通过交易和登记验证,符合登记条件的,根据申请人所提交的资料开具房屋登记信息查询证明;负责在系统中录入纳税申请业务信息,与数字化申请材料一并推送到税务部门进行纳税审核,并将通过政务网及12345短信平台通知申请人到就近的窗口办理相关手续,需要携带原件资料进行验证的,在通知中一次性告知申请人携带;对未通过交易及登记审核的,将不予通过的意见一次性告知申请人。(30分钟)

4、税务部门负责根据不动产系统中传递的业务信息及数字化资料,对不动产计税价格和税率进行核定,判断是否符合减免税条件,将审核结果信息反馈至不动产登记部门,由不动产登记部门负责在政务网或通过12345短信平台通知申请人需缴纳税额及网上纳税途径,需缴纳的登记费及土地出让金金额及网上缴费途径。(30分钟)

5、申请人接收相关登记信息后,根据提示要求需要补充材料的可在政务平台进一步完善信息,能够办理登记的,可选择就近的不动产登记大厅,携带相关资料(必备资料:身份证,其他资料依据通知为准)至综合窗口办理相关手续。

6、综合窗口工作人员根据申请人提供的身份信息,提取经交易、登记部门审核通过的信息,验证申请人补充提交的相关实物资料并形成数字化信息;负责现场打印网签合同(二手房买卖

业务)、不动产登记申请书,通知辅助柜台的税务工作人员打印纳税申请表,见证申请人在相关资料上签字;根据系统传递的纳税金额、登记费金额及纳税申请表中的税款提示,负责指导申请人对未在网上缴纳相关税费的进行现场刷卡缴税、缴纳登记费(土地出让金);负责通知辅助柜台人员打印税票(免税证明)、登记费收据,打印不动产权证书;负责向申请人发放税票、登记费收据、土地出让金收据及不动产权证书,并见证在领取回执了签字(60分钟)。

(二)现场申请办理的业务(已经取得限购资格的)

1、申请人(企业)携带相关资料至综合窗口办理相关手续,提交不动产权属证书、交易双方的身份证明及减免税所需资料(夫妻双方身份证、户口本、婚姻证明等必要资料)至综合窗口进行验证。

2、综合窗口负责录入不动产权利人(企业)姓名及证号,确认不动产登记信息,填写交易双方协商的主要交易信息,负责现场打印网签合同(二手房买卖业务)、不动产登记申请书并见证申请人在相关资料上签字,负责对登记费金额进行核定,待申请人完税后根据税务部门核税金额核定土地出让金并完成收费;根据申请人所提交的资料开具房屋登记信息查询证明;负责在系统中录入纳税申请业务信息,与数字化申请材料一并推送到税务部门进行纳税审核;负责指导申请人填写EMS邮寄证书申请,倡导网上缴税、申领电子证照及EMS取证的只来一次办理模式;将相

关资料和信息传送给登记审核部门（30分钟）

3、税务部门负责根据不动产系统中传递的业务信息及数字化资料，对不动产计税价格和税率进行核定，判断是否符合减免税条件，将审核结果信息反馈至综合窗口。（15分钟）

4、对选择现场纳税的申请人，由综合窗口的税务辅助工作人员负责打印纳税申请表，见证申请人在相关资料上签字；根据系统传递的纳税金额及纳税申请表中的税款提示，指导申请人进行现场刷卡缴税；打印税票（免税证明）并向申请人发放税票，见证在领取回执上签字。对需要交纳土地出让金的业务，根据税务部门核税金额核定土地出让金并同时完成收费。（10分钟）。

5、登记部门负责依据综合窗口传送的电子信息和实物资料进行不动产登记审核。并根据用户的发证选择推送电子证照或通过EMS方式快递取证，对选择现场取证的客户，将相关证书传送给发证窗口，通过12345短信平台，通知权利人现场取证（2个工作日）。

济南市自然资源和规划局



国家税务总局济南市税务局

2020年4月13日



济南市自然资源和规划局办公室

2020年4月13日印发