山东省自然资源厅
山东省财政厅
山东省大数据局
国家税务总局山东税务局
中国银行保险监督管理委员会山东监管局

鲁自然资字〔2020〕64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

各市自然资源主管部门、财政局、大数据局，国家税务总局各市税务局、各银保监分局：

为贯彻落实《自然资源部 国家税务总局 中国银保监会关于协同推进“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）精神，结合我省实际，现就进一步优化不动产登记服务通知如下:

一、启用全省不动产登记“一网通办”便民服务平台

自2020年6月30日起，全省不动产登记“一网通办”便民服务平台（以下简称省“一网通办”平台）上线运行。首批上线15类登记业务，逐步扩展上线业务类型。企业和群众登录山东省“政务服务一网通办”总门户、“爱山东”APP、山东省自然资源厅门户网站进入不动产登记“一网通办”平台，进行身份验证后，即可随时随地自助办理不动产登记，预约线下办理业务，线上查询登记信息、缴纳税款、查看办理进展、评价办理情况。登录“爱山东”APP 可网上领取、查验不动产登记电子证照。省“一网通办”平台建立催办提醒、超时警示机制，为企业和群众提供更好的服务。各不动产登记机构要合理配备省“一网通办”平台业务办理人员并保持审核人员相对稳定。

二、启用不动产登记电子证照

省“一网通办”平台已具备不动产登记电子证照制证、签发、下载和管理功能，各不动产登记系统调用省“一网通办”平台接口，新办不动产登记业务在登簿后即可生成不动产电子证照。7月底前，各不动产登记机构完成不动产统一登记制度建立后的不动产登记信息电子证照签发。不动产统一登记制度建立之前的权

利证书，权利人登录省“一网通办”平台，通过“补换证业务”方式获取电子证照。企业和群众取得不动产登记电子证照后，在办理房屋租赁交易、住房公积金提取、公安户籍管理、居民子女入学、工商注册登记等事项时，将通过电子证照亮证、扫码核验，替代证照原件、复印件。

三、延伸服务端口，进一步精简材料

省“一网通办”平台向信誉优良的房地产开发企业、银行业等金融机构提供不动产登记延伸服务。7 月底前，省自然资源厅向各不动产登记机构下放省“一网通办”平台管理权限，有关房地产开发企业、银行业金融机构完成省“一网通办”平台用户注册，向当地不动产登记机构申请并获取平台使用权限后，就可在省“一网通办”平台上集中办理不动产登记业务。

进一步精简材料。通过共享获取的相关部门数据、材料，经申请人网上核准确认，现场核验时，申请人在确认信息的纸质页面签字后存档，可不再提交原始材料；电子证照以及经电子签名或加盖电子印章的电子材料合法有效，可直接作为电子档案存档，不再收取纸质材料；不动产登记机构通过部门共享获取纳税人完税信息的，不再收取纸质完税凭证。

四、实行不动产登记税费网上收缴

土地房屋不动产首次登记、转移登记、变更登记和涉及的相

关税收等作为“一件事”，实现“网上一窗”办理，省“一网通办”平台已经与省税务业务联办系统对接，纳税人收到省“一网通办”平台短信通知后即可进行网上缴税。有关市、县要加强与省“一网通办”平台对接，尽快实现网上缴税全覆盖。为压缩不动产登记流程、减少纳税人证明事项，纳入《契税不征税事项清单》（见附件 1）的业务，不动产登记机构不再向税务部门推送信息，可直接办理登记，税务部门不再出具《契税不征税证明》。推动网上缴费，加快与省财政部门“山东省非税收入统缴平台”对接，力争 7 月底，通过省“一网通办”平台办理的不动产登记业务实现网上缴费；自建“一网通办”系统与省“一网通办”平台对接后实现网上缴费。

五、全面提高不动产登簿质量

各地要从源头提高不动产登簿质量，做好登记数据空项核查、计量单位核验，不得随意填报或擅自减少数据项内容。提升登记信息上传质量，在登簿环节自动上传登记信息，严禁人工上传，上传失败的信息应在当日内完成处置并重新上传。加强存量不动产登记数据整合，按照《不动产登记数据库标准》对现势有效的土地、房屋、森林（林木）、海域等不动产登记数据整合、入库，对确实无法落宗的建筑物（构筑物），在核对登记档案后可设置虚拟宗地，编制不动产登记单元号，最大程度丰富不动产登记数据

库。为确保省“一网通办”平台运行通畅、共享信息完整，各地于 7 月底前将现有不动产数据汇交至省自然资源厅。继续整合入库的信息由各地主动汇交，直至全部汇交，确保省与市、县不动产登记信息一致。

六、深入推进部门信息共享

按照“国家支持、省级推动、属地共享”的原则，省自然资源厅推进“总对总”信息共享，向市、县不动产登记机构提供跨区域、跨层级信息共享。各地不动产登记系统应尽快联通市级政务信息资源共享交换平台，获取同级相关部门的信息。要尽快将当前部署在自然资源业务网的审核（权籍调查成果审核除外）、登簿、缮证环节业务和不动产登记数据库（不含空间图形数据），在等保测评后迁移到政务外网公共服务域，便于充分获取部门共享信息，支撑不动产登记业务。不动产登记信息也应根据相关部门的需求，在签订数据使用安全协议基础上，通过省、市政务信息资源共享交换平台提供共享服务。

七、加强部门协作，认真落实自然资发〔2020〕83 号文件精神

各级各有关部门要认真贯彻落实自然资发〔2020〕83 号文件要求，在实施不动产登记“一网通办”同时，深入应用不动产登记单元代码，“一码关联”土地管理全生命周期，关联不动产交易、

税款征收、确权登记等各项业务。继续向银行业金融机构延伸服务网点并深化服务内容，拓展保险公司、金融资产投资公司、保险资产管理公司、银行理财子公司、金融资产管理公司在相关业务经营中作为抵押权人申请办理不动产抵押登记。全面实行新建商品房预告登记。银行业金融机构应当利用预告登记、抵押预告登记结果审批贷款，预售商品房未办理预告登记和抵押预告登记的，银行业金融机构不得审批发放贷款。不得以抵押合同未网签备案为由，不予审批贷款和抵押登记。

省“一网通办”平台是贯彻落实省委、省政府关于深化制度创新加快流程再造、优化营商环境和数字政府“四个一”决策部署的创新举措，是推进优化财产登记的重要抓手。各地要高度重视，充分利用各类媒体资源，采取多种方式广泛宣传，引导企业和群众自觉使用省“一网通办”平台办理不动产登记业务。各市大数据局要密切配合，提供有力的技术支撑。各地在推行省“一网通办”平台应用中遇到的问题及时向省自然资源厅及省相关部门反映，推进平台优化升级。

联系电话：0531-88586950（不动产登记业务咨询）；0531-88950023（技术支持）

附件：1.契税不征税事项清单

2. 自然资源部 国家税务总局 中国银保监会关于协同推进“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）

山东省自然资源厅　　山东省财政厅

山东省大数据局　　国家税务总局山东税务局

中国银行保险监督管理委员会山东监管局

2020年6月30日

附件 1：

契税不征税事项清单

按照《中华人民共和国契税暂行条例》、《中华人民共和国契税暂行条例细则》及其相关规定，下列不动产首次登记、转移登记、变更登记事项不征收契税。

序号	契税不征税事项
1	国有建设用地使用权登记-首次登记-一般登记(以划拨、租赁、授权经营方式取得)
2	国有建设用地使用权及房屋所有权登记-首次登记-建筑物、构筑物
3	国有建设用地使用权及房屋所有权登记-首次登记-业主共有
4	宅基地使用权-首次登记-一般登记
5	宅基地使用权及房屋所有权登记-首次登记-一般登记
6	集体土地所有权登记-首次登记-一般登记
7	集体建设用地使用权及房屋所有权登记-首次登记-一般登记
8	国有建设用地使用权登记-转移登记-划拨
9	国有建设用地使用权及房屋所有权登记-转移登记-继承(《中华人民共和国继承法》规定的法定继承人)
10	国有建设用地使用权及房屋所有权登记-转移登记-划拨
11	国有建设用地使用权及房屋所有权登记-转移登记-合作建房(甲单位拥有土地，乙单位提供资金，共建住房。乙单位获得了甲单位的部分土地使用权，属于土地使用权权属转移，根据《中华人民共和国契税暂行条例》 的规定，对乙单位应征收契税，其计税依据为乙单位取得土地使用权的成交价格。上述甲乙单位合建并各自分得的房屋，不发生权属转移，不征收契税。)
12	国有建设用地使用权及房屋所有权登记-转移登记-产权人变更（对离婚后原共有房屋产权的归属人不征收契税）
13	宅基地使用权-转移登记-继承(《中华人民共和国继承法》规定的法定继承人)
14	宅基地使用权-转移登记-析产

序号	契税不征税事项
15	宅基地使用权及房屋所有权登记-转移登记-继承(《中华人民共和国继承法》规定的法定继承人)
16	集体土地所有权登记-转移登记-互换
17	集体土地所有权登记-转移登记-土地调整
18	集体建设用地使用权及房屋所有权登记-转移登记-继承(《中华人民共和国继承法》规定的法定继承人)
19	国有建设用地使用权登记-变更登记-权利人名称变更
20	国有建设用地使用权登记-变更登记-权利人证件变更
21	国有建设用地使用权登记-变更登记-坐落变更
22	国有建设用地使用权登记-变更登记-分割
23	国有建设用地使用权登记-变更登记-共有性质变更
24	国有建设用地使用权及房屋所有权登记-变更登记-权利人名称变更
25	国有建设用地使用权及房屋所有权登记-变更登记-权利人身份证明变更
26	国有建设用地使用权及房屋所有权登记-变更登记-房屋坐落变更
27	国有建设用地使用权及房屋所有权登记-变更登记-房屋名称变更
28	国有建设用地使用权及房屋所有权登记-变更登记-房屋面积变更
29	国有建设用地使用权及房屋所有权登记-变更登记-房屋界址变更
30	国有建设用地使用权及房屋所有权登记-变更登记-换证
31	国有建设用地使用权及房屋所有权登记-变更登记-部分拆除(焚毁)
32	宅基地使用权-变更登记-权利人名称变更
33	宅基地使用权-变更登记-权利人身份证明变更
34	宅基地使用权-变更登记-宅基地坐落变更
35	宅基地使用权-变更登记-宅基地名称变更
36	宅基地使用权-变更登记-宅基地面积变更
37	宅基地使用权-变更登记-宅基地界址变更

序号	契税不征税事项
38	宅基地使用权及房屋所有权登记-变更登记-权利人名称变更
39	宅基地使用权及房屋所有权登记-变更登记-权利人身份证明变更
40	宅基地使用权及房屋所有权登记-变更登记-房屋坐落变更
41	宅基地使用权及房屋所有权登记-变更登记-房屋名称变更
42	宅基地使用权及房屋所有权登记-变更登记-房屋面积变更
43	宅基地使用权及房屋所有权登记-变更登记-房屋界址变更
44	宅基地使用权及房屋所有权登记-变更登记-换证
45	集体土地所有权登记-变更登记-农民集体名称变更
46	集体土地所有权登记-变更登记-坐落变更
47	集体土地所有权登记-变更登记-土地名称变更
48	集体土地所有权登记-变更登记-面积变更
49	集体土地所有权登记-变更登记-界址范围变更
50	集体土地所有权登记-变更登记-部分土地征收
51	集体土地所有权登记-变更登记-分割
52	集体土地所有权登记-变更登记-合并
53	集体建设用地使用权-变更登记-权利人名称变更
54	集体建设用地使用权-变更登记-权利人身份证明变更
55	集体建设用地使用权-变更登记-土地坐落变更
56	集体建设用地使用权-变更登记-土地名称变更
57	集体建设用地使用权-变更登记-土地面积变更
58	集体建设用地使用权-变更登记-土地界址变更
59	集体建设用地使用权-变更登记-土地用途变更
60	集体建设用地使用权-变更登记-土地分割
61	集体建设用地使用权-变更登记-土地合并

序号	契税不征税事项
62	集体建设用地使用权及房屋所有权登记-变更登记-权利人名称变更
63	集体建设用地使用权及房屋所有权登记-变更登记-权利人身份证明变更
64	集体建设用地使用权及房屋所有权登记-变更登记-房屋坐落变更
65	集体建设用地使用权及房屋所有权登记-变更登记-房屋名称变更
66	集体建设用地使用权及房屋所有权登记-变更登记-房屋面积变更
67	集体建设用地使用权及房屋所有权登记-变更登记-房屋界址变更
68	集体建设用地使用权及房屋所有权登记-变更登记-房屋用途变更
69	集体建设用地使用权及房屋所有权登记-变更登记-房屋分割
70	集体建设用地使用权及房屋所有权登记-变更登记-房屋合并
71	集体建设用地使用权及房屋所有权登记-变更登记-换证

自然资源部
国家税务总局文件
中国银保监会

自然资发〔2020〕83号

自然资源部 国家税务总局 中国银保监会关于协同推进“互联网＋不动产登记”方便企业和群众办事的意见

各省、自治区、直辖市及计划单列市自然资源主管部门，新疆生产建设兵团自然资源主管部门，国家税务总局各省、自治区、直辖市和计划单列市税务局，国家税务总局驻各地特派员办事处，各银保监局，各政策性银行、大型银行、股份制银行，各保险公司、金融资产管理公司：

为深化“放管服”改革，进一步优化营商环境，全面贯彻落

实《优化营商环境条例》以及《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），现就协同推进“互联网＋不动产登记”等有关事项提出以下意见：

一、加快建立集成统一的网上“一窗受理”平台。不动产登记机构要落实主体责任，争取地方政府支持，加快贯彻《优化营商环境条例》，在全面实施不动产登记、交易和缴税“一窗受理、并行办理”的基础上，推动“互联网＋不动产登记”向更高层级发展，尽快建立集成、统一的网上“一窗受理”平台。具备条件的省份可以率先建立实施全省统一的网上“一窗受理”平台，不具备条件的地方也可使用自然资源部统一配发的网上“一窗受理”平台。通过网上“一窗受理”平台，与税收征管等系统无缝衔接，实现一次受理、自动分发、并行办理、依法衔接、一网通办，杜绝“进多站、跑多网”。线上“一窗”和线下“一窗”要融合衔接，实行一套服务标准、一个办理平台；线上线下人员力量和窗口要科学配备，做到全面提供服务。今年年底前力争全国所有市县实现“一窗受理、并行办理”全覆盖，并加快推进线上线下集成统一的“一窗受理”平台。

二、大力推进网上受理审核。利用网上“一窗受理”平台，加快推进不动产登记、申报纳税等网上受理审核。信息共享集成到位的地方，不动产登记所需材料由登记机构通过部门信息共享获取，申请人在网上验证身份，“刷脸”不见面办理，实现“一次不用跑”；信息共享集成暂时不能到位的地方，由申请人将纸

质材料拍照或扫描后在网上提交，网上审核，核验原始材料，一次性办结，辅助快递邮寄，力争实现不见面办理。同时，要做好现场办理的优质服务。各地要通过网上“一窗受理”平台及其手机 APP、微信小程序等，推进网上便捷办、更快办、优先办，并逐步实现全城通办、就近能办、异地可办。今年年底前，全国地级及以上城市和具备条件的县市全面实施“互联网＋不动产登记”。

三、推广使用电子证照及电子材料。按照法律法规规定，电子不动产登记证书证明与纸质不动产登记证书证明具有同等法律效力，各地要积极推广应用。有条件的地方，应当核发符合国家标准的电子证书证明；暂时不具备条件的，要努力提供纸质证书证明邮寄、自助打印等服务，方便企业群众不见面办理。在不动产登记、申报纳税和抵押放贷等服务中推广使用电子签名、电子印章、电子合同、电子证书证明，符合规定条件的电子签名与手写签名或者盖章、电子印章与实物印章具有同等法律效力，经电子签名或加盖电子印章的电子材料合法有效，通过共享获得的信息以及当事人提交的电子材料可以作为办事依据，电子材料可以不再以纸质形式归档。具备条件的地方银保监部门与不动产登记机构可以联合制定不动产抵押合同示范文本。

四、进一步提升登簿和传输数据质量。规范登簿行为，严格按要求填写登记簿，不得随意填报或擅自减少数据项内容。充分运用信息化手段辅助登记簿的填写、审核和校验工作，确保登记

簿内容全面、准确，不重、不漏。登记簿内容原则上不得空缺，确实无法填写的个别栏目，要用斜杠“/”填充并在登记簿附记栏中备注原因；能够通过已有信息反写的直接调用，不再重复录入。全面提高各级信息平台接入质量，确保做到在登簿环节通过系统自动上传数据，严禁人工上传；将登记业务类型和数量归集到登簿日志，并通过系统当天定时自动上报；利用国家级信息平台接入监管系统，监测本地接入情况，及时解决异常问题。

五、深化应用不动产单元代码。健全地籍调查工作机制，建设项目用地预审与规划选址、农转用审批、建设用地规划许可、土地供应、建设工程规划许可、确权登记等土地、规划管理各环节要规范开展地籍调查，统一调查名目、地物标识、技术标准、成果管理和数据入库，确保调查作业协同衔接、地籍成果共享沿用。对土地、房屋等不动产开展首次地籍调查后，界址、权属、用途没有发生变化的，调查成果应一直沿用，避免重复作业。按照《不动产单元设定与代码编制规则》要求，在宗地、房地一体不动产单元新设或变更时，编制统一的不动产单元代码，建立不动产单元表。不动产单元代码要在建设用地规划许可证、土地有偿使用合同（划拨决定书）、建设工程规划许可证、抵押合同、完税凭证、登记簿册证等材料中予以记载，用不动产单元代码关联起不动产交易、税款征收、确权登记等各项业务，实现“一码关联”，确保业务环节前后衔接一致、真实准确，便利共享查询追溯。

六、加强登记纳税衔接。各地不动产登记机构和税务部门要加强工作协同，深化部门信息共享，实现登记纳税有机衔接。不动产首次登记、转移登记和涉及的相关税收等全部作为“一件事”实现“一窗受理、并行办理”。不动产登记机构要按照自然资源部26种流程优化图，尽快优化明确本地办理流程，坚决取消违法违规前置和不必要环节，合并相近环节，减轻企业和群众负担。今年年底前，全国所有市县一般登记业务办理时间力争全部压缩至5个工作日以内。当事人签订买卖合同后即可申请办理不动产登记，不动产登记机构在受理当事人申请后要及时向税务部门推送征税所需的信息，税务部门要利用不动产登记机构推送的信息进行税款征收，尽快向不动产登记机构反馈完税结果信息，不动产登记机构结合完税结果信息及时登簿发证。

七、深化登记金融协同。继续推进不动产登记向银行业金融机构延伸服务网点并深化服务内容。对融资、转贷、续贷、展期及涉及的签订不动产抵押合同、办理抵押登记实行“一站式”服务，缩短办理时间、无缝对接转贷、减少过桥资金、拓宽融资渠道，缓解融资难、融资贵问题；对新申请贷款的，实现银行查询、贷款审批、抵押首次登记和贷款发放无缝衔接；对延期续贷或贷款展期的，实现贷款审批、抵押变更登记和贷款发放无缝衔接；对借新还旧的，实现贷款审批、抵押注销登记和首次登记、贷款发放无缝衔接。逐步扩大省级或地市级不动产登记机构和银保监局按照“总对总”方式对接系统的范围，率先在银行类金融

机构抵押登记中应用电子登记证明，逐步取消纸质证明，积极稳妥拓展延伸服务点的领证、换证、查询等自助服务。保险公司、金融资产投资公司、保险资产管理公司、银行理财子公司、金融资产管理公司在相关业务经营中，均可以按照《中国银监会 国土资源部关于金融资产管理公司等机构业务经营中不动产抵押权登记若干问题的通知》（银监发〔2017〕20号），作为抵押权人申请办理不动产抵押登记。不得以抵押合同未网签备案为由，不予审批贷款和抵押登记。今年年底前，全国所有市县抵押登记业务办理时间力争全部压缩至5个工作日以内。

八、全面实施预告登记。落实预告登记制度，率先实现网上办理，积极向房地产开发企业、房屋经纪机构延伸登记端口，进一步简化办理流程，缩短办理时间，便民利企，防止“一房二卖”，维护购房人合法权益，协同防范金融风险，支撑强化税收征缴和房地产市场调控。对预售商品房全面开展预告登记，积极推进存量房预告登记，办理预告登记的在办理转移、抵押登记时，不再重复收取材料，缩短办结时限。不动产登记机构应当主动将预告登记结果推送银行业金融机构和税务部门，银行业金融机构应当依据预告登记结果审批贷款，预售商品房未办理预告登记和抵押预告登记的，银行业金融机构不得审批发放贷款。税务部门可以运用预告登记结果开展税款征收相关工作。具备条件的地方，可以将预购商品房预告登记与预购商品房抵押预告登记、转移预告登记与抵押预告登记、预告登记转本登记合并办理。

九、不断延伸拓展登记信息网上查询服务。不动产登记机构应认真履行法定的登记信息查询职责，加快不动产登记信息网上查询，积极提供优质查询服务，方便企业和群众通过查询不动产登记信息防范交易风险，避免强制核验，与住房城乡建设、农业农村、公安、民政、财政、税务、市场监管、金融、审计、统计等部门加强登记有关信息互通共享，积极支撑房地产市场调控，为抵押贷款、积分落户、子女入学、市场主体注册、清理拖欠农民工工资、强制执行等提供便利。推进登记服务点向银行、法院、公证机构、乡镇和社区延伸，提供预约咨询、登记申请、信息查询等网络服务。各银行业金融机构应当积极参与交易资金监管、登记代理等商业服务，具备条件的地方可以进驻不动产登记大厅开展服务。颁发电子证书证明、提供网络查询服务的地方，纸质证书可以不再附记抵押权信息、不再粘贴纸质附图。今年年底前，东部和中部省份的所有市县以及西部省份地级以上城市力争全部推出登记信息网上查询服务。

各地要高度重视，加强组织领导，压实市县主体责任，落实经费保障，保障信息安全，加强宣传引导，扎实推进。要结合实际，确定本省今年年底前全面实施“互联网十不动产登记”的县市名单，与地级及以上城市名单合并，建立台账、跟踪指导、挂账销号。工作推进中遇到的重大问题，请及时报自然资源部登记局、国家税务总局财产行为税司、中国银保监会法规部。

自 然 资 源 部 登 记 局：许　培　（010）66558538

国家税务总局财产行为税司：陈　金　（010）63417789

中 国 银 保 监 会 法 规 部：李筱琛　（010）66279604

自然资源部　　国家税务总局　　中国银保监会

2020 年 5 月 15 日

公开方式：主动公开

抄送：国办职能转变办，国家发展改革委，财政部。

自然资源部办公厅　　2020 年 5 月 18 日印发

公开方式：主动公开

山东省自然资源厅办公室　　2020年6月30日印发