

# 济南市自然资源和规划局文件

济自然规划发〔2020〕60号

---

## 济南市自然资源和规划局 关于优化营商环境，提升不动产登记 办理水平的实施方案

局机关各处室、局属各事业单位，各区县自然资源局、济南高新区、新旧动能转换先行区、南部山区、莱芜高新区自然资源主管部门：

为全面贯彻落实习近平总书记关于统筹推进疫情防控和经济社会发展重要指示精神，深入贯彻党中央、国务院关于深化“放管服”改革、优化营商环境的一系列决策部署，坚决落实《济南市营商环境提升行动实施方案》的任务要求，持续优化营商环境，不断提升不动产登记办理水平，制定本实施方案。

### 一、总体要求

（一）指导思想。不动产登记和自然资源确权登记领域，是

“放管服”改革、优化营商环境的重点区域，领导重视、社会关注、企业关切、群众期盼。要必须坚持以人民为中心的发展思想，顺应人民群众对产权保护的期盼和要求，以改革永远在路上的决心，以壮士断腕的勇气，不断深化改革和流程再造，推动不动产登记提质增效。

（二）工作目标。坚持以市场主体和社会公众满意度为出发点，对标国际国内一流水平，打造济南不动产登记品牌，持续增强企业和群众办理不动产登记的体验感和幸福感。要进一步扩大不见面办理范围，实现线上申请、网上审核、自助缴费、电子证照的不见面办理新模式，将抵押、新建商品房、二手房买卖等一般登记业务的时限压缩至1个工作日内办结；不动产查封、解押、地址变更、更名变更、异议等简单业务及涉及实体经济企业的抵押、买卖登记即时办结。

通过设立综合窗口，将不动产登记所涉及的贷款抵押、纳税、登记等相关联业务一窗办理，即时办结，并将相关信息推送给水电气热等部门，实现各类不动产转移登记的全链条业务办理。

依托省、市资源共享平台，加大与相关部门的数据共享，通过推行电子签名、电子证照等技术手段，逐步实现新建商品房、二手房、抵押等各类业务的“零资料（实物）申请”。

## 二、主要任务

### （一）全面推行不动产登记“不见面办理”

通过运用“互联网+”的电子签名（签章）、网上实体认证、电子证照新技术，探索实现线上申请、网上审核、自助缴费、电子证照的不见面办理新模式，将抵押、新建商品房、二手房买卖

等一般登记业务的时限压缩至 1 个工作日内办结。

### **1. 全面实行不动产登记电子证照**

基于济南市不动产登记信息系统技术基础和数据基础，配合自然资源部关于不动产登记电子证照应用推广的试点工作，与市大数据局电子证照系统衔接，形成可复制、可推广的不动产登记电子证照应用管理模式。逐步实现不动产登记证书、不动产登记证明电子证照在住建、税务、工商、公安、公用事业等部门及金融、公证等机构的应用，实现不动产登记所需提交资料的电子证照从相关部门获取，进一步从信息技术层面打通不动产登记“最后一步”，让“最多跑一次”进化为“零跑腿”。（牵头部门：市不动产登记中心，责任部门：具有相关审批职能的处室单位、各区县不动产登记机构）

### **2. 全面开展抵押登记不见面办理**

进一步扩大抵押登记不见面办理范围，对目前已经与不动产登记机构联网并签订合作协议的 38 家银行各类抵押业务全部推行网上办理；制定小微贷款企业不见面办理方案，对个人之间贷款，通过规范合同文本，开通网上办理、自助机渠道办理，实现抵押登记不见面或只来一次办理。（牵头部门：市不动产登记中心，责任部门：各区县不动产登记机构）

### **3. 实现网上查询及开具证明**

梳理不动产登记资料查询内容，针对目前占比 60% 以上的简单查询业务，开展网上信息查询，结合电子证照系统，实现各类不动产查询证明可通过网上开具、自助机开具不见面办理。（牵头

部门：市不动产登记中心，责任部门：各区县不动产登记机构）

#### **4. 全面实现网上缴费**

协调财政部门，在已实现网上缴纳登记费的基础上，实现存量房交易过程中需要个人补缴的土地出让金的网上或微信、支付宝缴费，方便群众。（牵头部门：不动产登记中心，责任部门：财务审计处、各区县不动产登记机构）

#### **5. 完善申请人远端认证体系**

协调市大数据局，在不动产登记信息系统中增加人脸识别、活体检测功能。择机采取电子身份证资料，在先行实现新建商品房买卖转移登记不见面办理的情况下，逐步落实网上申请的各类不动产登记业务的不见面办理。（牵头部门：市不动产登记中心，责任部门：各区县不动产登记机构）

#### **6. 优化公积金抵押业务流程**

协调公积金管理中心、银行，优化公积金贷款抵押登记业务流程，实现与公积金中心业务联办，抵押登记不见面办理。（牵头部门：不动产登记中心，责任部门：各区县不动产登记机构）

#### **7. 落实各类房改房业务不见面办理**

协调省、市房改办，完善房改业务网上办理流程，实现房改信息更正、房改房上市交易及房改退房等手续的网上办理。（牵头部门：市不动产登记中心，责任部门：各区县不动产登记机构）

#### **8. 实现各类涉及不动产公证业务不见面办理**

协调公证处，推进与公证系统融合工作，实现不动产继承公证业务的不见面办理，并逐步推广到委托公证等其他与不动产登

记相关的公证业务。（牵头部门：市不动产登记中心，责任部门：各区县不动产登记机构）

### **9. 加大推广 EMS 领证业务**

开发网上申请 EMS 领证功能，实现网上申请邮寄不动产权证。进一步协调各区县分中心，扩大申请免费邮寄不动产权证的业务范围，区分不同的业务类型及申请群体，结合电子证照的应用，逐步实现领证业务的免邮寄费 EMS 发证，不动产登记证书、证明的不见面发证。（牵头部门：市不动产登记中心，责任部门：财务审计处、各区县不动产登记机构）

### **10. 推出自助服务新举措**

在市本级及各区不动产登记大厅，设立自助服务设备，结合网上申请功能，完善扩展自助服务终端功能，实现个人之间抵押、新建商品房转移及抵押、各类变更登记、注销登记的自助机办理。（牵头部门：市不动产登记中心，责任部门：各区县不动产登记机构）

### **11. 打造“无排队”登记大厅**

采取网上办理（云申请）、预约办理（云预约）、自助办理、流动办理（云平台）的多种受理模式，对能够网上办理的业务无需到大厅办理；对必须到大厅办理的业务可提前预约；对特殊群体提供流动服务，对简单业务采取自助机办理的方式，有效分流办证群众，取消传统大厅的排队等候现象，实现有序分流，有序办理。（牵头部门：市不动产登记中心，责任部门：各区县不动产登记机构）

## **(二) 进一步扩大不动产登记“全链条办理”范围**

通过联合住建、金融、税务等部门，在新建商品房全链条业务全面开展的基础上，扩展全链条业务类型，通过与金融、住建、税务等部门的协作，实现贷款、限购、纳税、登记等相关联业务一窗办理，并推送给水电气热等部门，实现二手房转移登记的全链条业务办理；通过与市局批地、供地、规划以及测绘地理信息管理部门的协作，实现各类土地及房屋首次登记、转移登记的全链条办理，减少跑腿次数，方便办事群众。

### **1. 推出二手房网上全链条业务办理**

在新建商品房全链条业务全面开展的基础上，扩展全链条业务类型，通过设立综合窗口，与金融、住建、税务等部门的协作，实现贷款、限购、纳税、登记等相关联业务的一窗办理，并推送给水电气热等部门，实现二手房转移登记的全链条业务办理。（牵头部门：市不动产登记中心，责任部门：各区县不动产登记机构）

### **2. 实现新建商品房的“交房即办证”**

进一步梳理新建商品房办证流程及提交资料，确定启动“交房即办证”流程，融合水电气暖交接，实现交房即办证，水电气暖同步过户。（牵头部门：市不动产登记中心，责任部门：各区县不动产登记机构）

### **3. 实现首次登记的全链条办理**

协调市审批局及市局批地、供地、规划以及测绘地理信息管理部门，对在批地、供地、建设项目审批过程中产生的各类首次登记的基础数据，包括土地来源，规划文件等资料，共享给登记

机构，并依申请直接完成不动产首次登记，实现各类土地及房屋首次登记的全链条办理、不见面办理。（牵头部门：测绘和地理信息管理处、市不动产登记中心，责任部门：具有相关审批职能的处室单位）

### （三）开展“零资料（实物）办证”业务

依托省、市资源共享平台，加大与大数据、法院、机构编制、公安、民政、司法、财政、住房城乡建设、卫生健康、国资、市场监管、税务、银保监、地方金融监管、海洋、林业、农业等部门和单位的协调，获取不动产登记所需的共享数据，推行电子签名、电子证照等技术手段，减少申请资料，不动产登记可不再要求申请人提交纸制资料，实现新建商品房转移、抵押、法院查封等部分业务的“零资料（实物）申请”。

#### 1. 开展新建商品房转移登记“零资料（实物）”办证

在目前新建商品房转移登记实现“一证取证”的基础上，进一步协调公安机关，共享电子身份证信息库，落实申请人的身份信息，通过与住建、金融、税务、民政、公安等部门的信息共享，直接获取其他相关登记资料。（牵头部门：市不动产登记中心，责任部门：各区县不动产登记机构）

#### 2. 实现查封及各类协助执行业务的“零资料（实物）”办理

协调法院，进一步扩大信息共享范围，实现法院查封及协助执行等相关业务的“零资料（实物）”及不见面办理。（牵头部门：市不动产登记中心，责任部门：各区县不动产登记机构）

#### 3. 拓展网上受理平台

确定融合性发展规划，选择 1-2 家商业银行，衔接手机银行 APP 端，借助商业银行的手机认证、电子签名技术，扩展移动服务不见面办理渠道，实现抵押登记、信息查询等业务的“零资料（实物）”办理，不见面办理。（牵头部门：市不动产登记中心）

#### **4. 进一步梳理省政务服务（不见面）审批事项业务**

对照不动产登记操作手册和现行审核标准，对实现信息共享后能够取消的申请材料，不再要求申请人提交纸质资料，对暂未通过联网共享获取的申请资料，梳理提供部门及材料来源清单，进一步协调有关部门进行数据共享，逐步将申请资料由电子形式取代纸制形式。（牵头部门：市不动产登记中心）

#### **（四）提升实体经济企业办理不动产登记的便利度**

##### **1. 为企业提供方便快捷的受理办证渠道**

在市、区（县）不动产登记大厅设置企业服务综合窗口，严格执行“一窗办理”的工作要求，为企业提供只需到一个窗口、只与窗口一人互动、只提交一套申请材料、当场领取证书的服务。引导企业通过网上申请不动产登记，梳理各类业务与税务部门实现无缝对接的方式，针对企业间全部不动产登记中的涉税业务，确定代收代缴，一窗办理的业务形式和流程，实现全方位业务联办和代征代缴；借助时空大数据平台，完善相关地、房的交易数据，搭建房地产价格评估平台，实现非住宅交易价格的自动评估。（牵头部门：市不动产登记中心，责任部门：测绘和地理信息管理处、各区县不动产登记机构）

##### **2. 进一步减少企业各类不动产登记的申请资料和环节**



对企业之间存量非住宅房屋买卖的业务，企业双方可持自行签订的买卖合同及相关材料，直接通过综合窗口申请登记。通过信息共享、电子签名、电子证照等技术手段，逐步实现企业间非住宅买卖的“零资料（实物）”办证。（牵头部门：市不动产登记中心，责任部门：各区县不动产登记机构）

### **3. 进一步压缩企业办理各类不动产登记的时限**

企业通过网上或现场申请的抵押、买卖等登记业务，凡可通过税务联办系统实现一窗办理的，申请人可当场缴税、缴纳登记费，领取不动产权证，全部办理时间不超过一小时。（牵头部门：市不动产登记中心，责任部门：各区县不动产登记机构）

#### **（五）深化推进制度建设和信息化建设**

##### **1. 完成不动产登记条例草案的起草及征求意见工作**

积极参与国家《不动产登记法》立法征求意见以及《不动产登记操作规范（试行）》修改完善征求意见工作；继续做好《济南市不动产登记条例》立法调研申报工作，结合《不动产登记法》立法进度，修订《条例草案》内容，积极和市人大等部门沟通协调，通过外地考察、召开座谈会等方式，进一步推进我市不动产登记立法工作。（牵头部门：确权登记处、市不动产登记中心，责任部门：政策法规处）

##### **2. 完成不动产登记服务标准体系的建设工作**

结合现行法规及政策的要求，梳理完善不动产登记操作手册，严格按照标准化体系内容进行修订，在符合法律法规的要求下，进一步减少登记材料及登记环节，规范登记审查要点，采取有效

措施，确保标准化操作规范落实到位，确保国家级标准化试点验收工作的顺利完成，形成全国首个不动产业务及服务流程标准体系。（牵头部门：确权登记处、不动产登记中心，责任部门：各区县不动产登记机构）

### **3. 进一步完善权籍调查数据**

结合济南实际，推进开展权籍调查工作，在历史数据整理的基础上，对市城区范围内宗地无登记或信息缺失的不动产数据启动调查整合，推进楼幢、房屋、宅基地历史数据入库工作；加快推进农村宅基地、房屋以及林地、土地承包经营权等不动产权益的权籍调查入库工作，为不动产登记业务办理提供数据支撑。不断提高不动产登记便民利民服务能力，落实市里“优化营商环境”、“一次办成”、“全链条办理”、“提速增效”等要求。（牵头部门：确权登记处、市不动产登记中心，责任部门：各区县不动产登记机构，配合部门：测绘和地理信息管理处）

### **4. 实现全市不动产登记平台统一**

完成原莱芜不动产登记及权籍调查数据迁移，衔接原莱芜测绘成果管理及与不动产系统关联部门，将莱芜、钢城区权籍数据和不动产登记数据合库到济南市登记信息平台，实现全市不动产登记平台统一工作。（牵头部门：确权登记处、市不动产登记中心，责任部门：测绘和地理信息管理处、市第二不动产登记中心）

### **5. 完成不动产登记平台向电子政务外网的迁移**

按照自然资源部自然资办函〔2019〕1041号文要求，将与企业和群众互动紧密的申请、受理等业务环节迁移至互联网运行，

将审核、登簿等业务环节及数据迁移至与互联网逻辑隔离的电子政务外网，与各级政府、相关部门政务服务平台应通尽通，实现跨地区、跨部门、跨层级网络互联和信息互通共享；将不动产空间图形数据及权籍调查成果审核环节部署在与互联网物理隔离的业务内部局域网，确保数据安全，分别在政务外网和自然资源专网进行部署，并在内外网运维环境通过三级等保测评后，完成相关系统迁移工作。（牵头部门：确权登记处、市不动产登记中心，责任部门：测绘和地理信息管理处）



（此件主动公开）

