

济南市自然资源和规划局
国家税务总局济南市税务局
济南市住房和城乡建设局
济南市大数据局

文件

济自然规划发〔2019〕103号

关于全面开展不动产登记“全链条”
一网通办业务的通知

全市各不动产登记机构：

为深化“放管服”改革，优化我市营商环境，落实国务院办公厅《关于压缩不动产登记办理时间的通知》（国办发〔2019〕8号）、《山东省人民政府办公厅关于进一步压缩不动产登记办理时间的通知》（鲁政办发〔2019〕23号）、《济南市人民政府办公厅印发关于进一步压缩不动产登记办理时间的工作方案的通知》（济政

办发〔2019〕18号)要求,结合前期已经全面开展的新建商品房“全链条”业务办理的成功经验,重点突出“互联网+不动产登记”的作用,优化不动产登记申请受理模式及简化不动产登记流程环节,积极推进实体“一窗受理、并行办理”窗口向网上延伸,实现网上受理、网上审核、网上共享部门数据的目标,打造“互联网+不动产登记”服务新格局,实现“不见面”审批和“只跑一次”、当日办结的改革目标。

一、不动产登记“全链条”一网通办业务开展的区域和范围

确定开展不动产登记“全链条”一网通办业务的区域范围除市内7区(含高新区)外,扩大至章丘区、济阳区及商河、平阴两县;莱芜区及钢城区待系统整合完成后,实行“全链条”办理。

业务范围包括: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、赠予、析产、公证继承等方式取得二手住宅的转移登记业务。

二、不动产登记“全链条”一网通办业务办理流程

(一)新建商品房转移登记业务

1. 开发企业办理首次登记时一并完成转移登记申请;
2. 申请人登录山东政务服务网济南站或下载应用“泉城办”手机 APP,经过实名认证后申请办理新建商品房转移登记,对政务共享平台提供的预售网签备案合同信息、银行贷款信息、房屋测绘等信息进行确认,填报个人家庭及婚姻信息后完成申请;

3. 登记机构完成网上审核后（即时），将纳税所需资料推送给税务部门进行后台审税，通过网站、APP 或短信通知申请人持身份证、户口簿、结婚证、购房合同（家庭及婚姻信息、购房合同信息网上核验通过的，不必携带原件）自主选择不动产登记大厅的“全链条”综合窗口办理缴税（或通过电子税务局网上缴税）、领证手续。

4. 综合窗口受理人员核验申请人身份，拍照采集申请人身份证信息及未能通过网上核验的相关资料，现场打印不动产证书，完成收缴税费及开具完税凭证，收取登记费，核发不动产权证书等工作。（60分钟）

（二）已办理网签（限购）的自然人购买二手住房转移登记业务

1. 买方登录山东政务服务网济南站或下载应用“泉城办”手机 APP，经过实名认证后申请办理二手房转移登记，对政务共享平台提供的不动产登记信息及网签合同信息进行确认，填报个人家庭及婚姻信息后完成申请；

2. 登记机构完成预审核后（即时），将纳税所需资料推送给税务部门进行后台审税，通知买卖双方持身份证，不动产证，买方持户口簿、结婚证（家庭及婚姻信息网上核验通过的，不必携带原件）自主选择不动产登记大厅的“全链条”综合窗口办理缴税（或通过电子税务局网上缴税）、领证手续。

3. 综合窗口受理人员核验申请人身份，拍照采集申请人身份

证信息及未能通过网上核验的相关资料，现场打印不动产证书，完成收缴税费及开具完税凭证，收取登记费，核发不动产权证书等工作。（60分钟）

（三）未办理网签（限购）的自然人购买二手住房转移登记业务

1. 买卖双方登录山东政务服务网济南站或下载应用“泉城办”手机APP，经过实名认证后申请办理转移登记，对政务共享平台提供的不动产登记信息进行确认，填报买卖双方家庭情况及婚姻情况信息、协商的主要交易信息后完成申请；

2. 登记机构与房产交易机构依据网上提交的资料分别完成登记审核和房源核验、购房资格审查（即时），将纳税所需资料推送给税务部门进行后台审税，通知买卖双方持身份证、不动产证、户口簿、结婚证（家庭及婚姻信息网上核验通过的，不必携带原件）自主选择不动产登记大厅的“全链条”综合窗口办理限购网签、缴税（或通过电子税务局网上缴税）、领证手续。

3. 综合窗口受理人员核验申请人身份，拍照采集申请人身份证信息及未能通过网上核验的相关资料，现场打印网签合同及不动产证书，完成收缴税费及开具完税凭证，收取登记费，核发不动产权证书等工作。（60分钟）

（四）自然人通过赠予、析产、公证继承等方式办理二手房转移登记业务

1. 受让方登录山东政务服务网济南站或下载应用“泉城办”

手机 APP，经过实名认证后申请办理二手房转移登记，对政务共享平台提供的不动产登记相关信息进行确认，依据网站提示需要上传的用于登记和纳税的材料要求填报或上传资料后完成申请；

2. 登记机构完成预审核后（即时），将需要纳税的所需资料推送给税务部门进行后台审税，通知交易双方持身份证，已上传资料的原件，自主选择不动产登记大厅的“全链条”综合受理窗口办理缴税（或通过电子税务局网上缴税）、领证手续。

3. 综合窗口受理人员核验申请人身份，拍照采集申请人身份证信息及未能通过网上核验的相关资料，现场打印不动产证书，完成收缴税费及开具完税凭证，收取登记费，核发不动产权证书等工作。（60分钟）

（五）法人（企业）购买二手房转移登记业务

1. 企业授权委托人登录山东政务服务网济南站或下载应用“泉城办”手机 APP，经过实名认证后申请办理二手房转移登记，对政务共享平台提供的不动产登记信息、企业法人营业执照信息进行确认，填报协商的主要交易信息后完成申请；

2. 登记机构依据网上提交的资料完成登记审核（即时），将企业缴纳契税、印花税所需资料推送给税务部门进行后台审税，通知买卖双方授权委托人持授权委托书、身份证、不动产证，自主选择不动产登记大厅的“全链条”综合窗口办理网签备案、缴税（或通过电子税务局网上缴税）、领证手续。

3. 综合窗口受理人员核验申请人身份，拍照采集申请人身份

证信息及未能通过网上核验的相关资料，现场打印网签合同及不动产证书，完成收缴税费及开具完税凭证，收取登记费，核发不动产权证书等工作。（60分钟）

三、各部门职责分工及工作要求

（一）市本级及各区不动产登记大厅要强化人员、场地等行政资源调配，加快综合窗口工作人员的整合，加大业务培训和风险防控力度，在便民利企的同时，确保业务办理质量。同时，各相关部门要积极推动不动产登记、房屋交易及税收征管工作的“全链条”办理，在完善网上办理平台的基础上，加大实体大厅自助申请设施的建设，将当事人分阶段的办事需求合理引导至网上办理、自助设施办理、综合窗口一窗办理。

（二）综合窗口工作人员负责核对申请人身份信息；核验网上提交资料与实物资料的一致性；负责见证申请人在登记申请书、限购证明申请书及纳税申报表等资料上签字；协助收取税款并发放完税证明，打印不动产证书工作。

交易、税务、登记部门后台审核人员负责根据“全链条”系统中传递的业务信息及数字化资料，对房源及购房资格情况、房屋计税价格和税率情况、不动产登记情况分别进行审核，并及时将相关的审核结果信息及标识推送不动产登记系统，系统会依据标识自动完成记载登记簿工作，并将登记结果及时反馈至交易、税务及网上政务平台系统。

（三）大数据局负责加强政务信息资源共享平台建设，持续

推进不动产登记“全链条”环节各部门政务信息资源的共享使用，加强各部门业务协同。负责加强政务服务平台建设，建立政务服务统一门户，完善政务服务网站及泉城办 APP 功能。



