

息县人民政府办公室文件

息政办〔2023〕41号

息县人民政府办公室 关于印发息县不动产登记一体化改革 实施方案（试行）的通知

各乡镇人民政府，各街道办事处，县政府有关部门：

《息县不动产登记一体化改革实施方案（试行）》已经县政府同意，现印发给你们，请认真贯彻执行。

息县人民政府办公室

2023年7月25日

息县不动产登记登记一体化改革 实施方案（试行）

为持续深化“放管服”改革，优化营商环境，推进不动产登记“一件事、一次办”及“一网通办”改革工作，根据《信阳市人民政府办公室关于印发信阳市不动产登记一体化改革实施方案（试行）的通知》（信政办〔2023〕28号）精神，结合我县实际，制定本实施方案。

一、工作目标

依托信阳市不动产登记一体化平台（以下简称一体化平台），自然资源部门和住建部门共用一个平台办理不动产登记相关业务，推动“一窗受理”和“互联网+不动产登记”向更高层级发展。以一体化平台受理不动产登记为切入点，集成不动产全生命周期各个阶段涉及的交易、预告、预抵、转移、纳税、抵押等业务“一网通办”，通过“统一办事入口、前后事项关联”实现不动产登记交易、缴税、登记全过程“一个环节”办理。

二、工作流程

住建部门负责的商品房预售许可（含现售）、预售资金监管、住宅专项维修资金缴存管理系统和房屋交易网签网备工作在一体化平台实施，买卖合同统一使用电子合同，买卖双方采用河南省政务服务网线上或线下的人证核验设备终端完成身份验证、电子签名。完善一体化平台与预售资金监管账户和住宅专项维修资

金账户之间的互联互通，确保缴存信息实时推送。完善税务部门使用的金税平台与一体化平台互联互通，纳税人持有房屋套数、买卖合同、缴纳契税等信息可实时相互推送、查询。自然资源部门及时在一体化平台归集和处理住建、税务部门的反馈信息和不动产登记申请，完成不动产登记业务。

（一）买卖合同网签网备及预告登记。商品房买卖双方达成购买意向，可在售楼部通过一体化平台共同签订电子商品房买卖合同。在商品房买卖合同网签备案前，完成预售资金进入监管账户和住宅专项维修资金线上缴存。在网签网备合同的同时，一体化平台自动抓取合同信息，生成电子不动产预告登记申请表，购房人在开发企业现场接受工作人员问询，确认买卖双方接受履行“交房即交证”权责等相关事宜，在一体化平台生成的申请表上完成电子签名，提交预告登记申请，系统自动核验相关信息并完成登记，实现预告登记“智能秒批”。

（二）预告抵押登记申请。买卖合同通过网签网备后，需按揭贷款的，金融机构可从一体化平台获取买卖合同，准予按揭贷款的，购房人可在银行直接申请预告抵押登记。

（三）房屋所有权首次登记和首次转移登记申请。商品房竣工验收备案后，开发企业可合并提出商品房房屋所有权首次登记和首次转移登记申请，企业和购房人可从电子税务局申请报税完税。不动产登记机构完成房屋所有权首次登记后，一体化平台系统自动核验已做预告登记房屋的完税信息，“智能秒批”完成预

告登记转本登记。企业和群众办理不动产登记全程无需到实体政务大厅，实现“不见面办理”。

三、工作内容

（一）全面简化办事流程。把预售资金监管、住房专项维修资金缴存放在商品房买卖合同提交网签之前，住建部门通过系统自动核验资金监管和缴存情况，实现商品房买卖合同在售房部网签即时备案；自然资源部门将网签网备和预告登记、首次登记和首次转移登记业务合并受理，能共享取得的材料不再重复提交；税务部门通过一体化平台自助核验购房人房屋套数，去除房屋套数登记机构复核环节；通过平台间信息共享，取消不必要的签字确认环节，最大限度压缩办税时间。

（二）全过程“不见面办理”。通过建设线上线下集成统一的一体化平台，实现线上“一窗”和线下“一窗”融合衔接，进一步深化不动产登记向银行业金融机构、房地产开发企业延伸服务内容，网签网备、预告登记、预告抵押登记、首次登记和预告转移登记、预告抵押登记转现房抵押登记均可以在企业通过一体化平台完成申请，实现办理不动产登记“一次都不跑”。

（三）全面实施预告登记。落实预告登记制度，防止“一房二卖”，维护购房人合法权益，防范金融风险，支撑税收征缴和房地产市场调控。在线签订预售商品房合同后，全面开展预告登记，并在办理转移、抵押登记时，不再重复收取材料。预告登记申请问询时，约定“交房即交证”申请登记、缴纳税费等相关事

宜，全面落实“交房即交证”工作。商品房合同和预告登记结果主动推送金融机构和税务部门，作为税款征收和审批贷款依据。

（四）全面推广电子签名（签章）、电子证照。在不动产登记、申报纳税、抵押放贷等事项中推行使用电子签名、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。买卖双方、各金融机构以及住房公积金中心，应通过河南省政务服务网采信的第三方身份认证平台认证身份，经人脸识别认证并生成电子签名（签章）。签署多份文书的，一次人脸识别认证签名（签章），第三方平台对身份认证事宜提供支持，提供身份认证的完整证据链，保障各方的合法权益。息县不动产登记中心发放的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。

（五）实行“零材料”办理。在一体化平台申请办理的业务，申请人通过身份核验，在线填报并经人脸识别认证完成电子签名（签章）形成的可信电子材料，通过共享获得的信息，均可以作为办事依据，登记机构不再收取纸质材料和建立纸质档案，电子材料可以不再以纸质形式归档，并建立电子档案。

（六）深化信息集成共享。做好不动产登记“一件事、一次办”办理过程中外部和内部信息共享工作。打通一体化平台与大数据平台对接，实现居民身份、户籍管理、婚姻状况、企业营业执照、登记原因材料等信息在不动产登记中的共享应用。通过一

宗不动产在各个阶段、各项登记业务之间的信息关联，实现系统自动填报，减少手工录入、二次录入，提升一体化平台系统体验感。做好内部各业务之间的数据交互，实现商品房买卖合同、登记结果等信息实时共享和监管应用。

四、工作职责

县营商环境工作领导小组办公室：负责一体化平台改造的推进、督导工作，负责业务上线后存在问题的指导协调。

县自然资源局：牵头梳理办事流程、统一业务标准，负责一体化平台系统应用推广工作。

县住房和城乡建设局：配合做好买卖合同网签备案流程再造、系统改造和信息共享对接；做好电子签名系统和终端设备维护；重塑商品房预售资金和住房专项维修资金监管模式，配合进行预售资金监管和维修资金缴存管理系统与一体化平台的对接搭建工作，确保买卖合同网签备案环节实现“不见面办理”“网签即时备案”。

国家税务总局息县税务局：配合做好流程梳理、表单简化合并、系统改造和信息共享对接，使用一体化平台做好核税、缴税工作。

中国银保监会息县银保监组：督促各银行业金融机构落实改革各项工作要求，加强房屋按揭贷款的监督检查。

县住房公积金中心、各银行业金融机构：负责各自法人账号注册、电子公章申请、办理人员报备、业务系统与一体化平台对

接等工作；按一体化平台登记模式办理要求，做好自身内部管理模式和操作流程调整完善，确保抵押登记材料的真实性，自行承担因提交虚假材料申请而导致的法律后果。继续履行与县自然资源局签订的《战略合作协议》和《保密协议》，做好登记信息的保密工作。

县行政审批和政务信息管理局：负责对各相关部门及时开通接口，为部门间数据实时传输和提取提供保障。

自然资源、税务、公安、民政、市场监管等数据提供部门应及时完成数据信息向县行政审批和政务信息管理局的电子证照库归集，做好业务数据库信息的动态调整工作，一体化平台通过电子证照库获取业务办理所需证照和数据信息。按照“谁提供、谁负责”原则，各相关部门应对本部门提供数据的准确性、完整性、及时性负责。

五、工作要求

（一）统一思想认识。深化不动产登记“一件事、一次办”改革是优化我县营商环境的重要举措，是优化营商环境考核的重要指标。各相关部门要提高思想认识，牢固树立大局意识，打破部门本位思想束缚，从优化办事体验出发，优化办理流程，通过“统一办事入口、前后事项关联”实现不动产登记全过程“零材料、不见面”办理。

（二）强化协同配合。各责任部门要按照明确的分工，分解任务，压实责任，切实履行好本部门的职责。在业务办理过程中

要加强协调配合，做好工作衔接，将不动产登记“一件事、一次办”各个阶段涉及的交易、预告、预抵、转移、纳税、抵押等业务在一体化平台上的工作要求落实到位。

（三）认真总结提升。各相关部门要建立会商机制，定期沟通信息，研究解决工作开展过程中出现的新情况、新问题，并认真总结分析，进一步优化业务流程，精简办事环节，推进不动产登记“一件事、一次办”通过一体化平台集成办理，有效保障人民群众的合法权益，增强企业和群众的获得感和幸福感。