

HNPR-2018-14005

**湖南省国土资源厅
湖南省住房和城乡建设厅
湖南省财政厅
国家税务总局湖南省税务局** **文件**

湘国土资规〔2018〕5号

**湖南省国土资源厅 湖南省住房和城乡建设厅
湖南省财政厅 国家税务总局湖南省税务局
关于推进不动产登记“最多跑一次”
改革的意见**

各市州、县市区国土资源局、住房城乡建设局（建委、规划建设局）、财政局、税务局、房产局：

实施不动产统一登记制度，对维护不动产交易安全、保护广大群众财产权利发挥了重要作用。为深化“放管服”改革，

优化营商环境，切实解决当前不动产登记尤其是房屋不动产登记中存在的突出问题，根据《不动产登记暂行条例》和中共中央办公厅、国务院办公厅《印发〈关于深入推进审批服务便民化的指导意见〉的通知》（厅字〔2018〕22号）精神，经省人民政府同意，现就推进全省不动产登记“最多跑一次”提出如下意见。

一、工作目标

认真贯彻党的十九大关于产权保护和“简政放权”改革精神，牢固树立以人民为中心发展思想，以群众需求为导向，推进不动产登记、房屋交易管理、税费缴纳“一窗受理、一站办结”，减少办事环节，优化业务流程，通过“进一扇门、交一套材料、一次性缴费、领一次证（提供邮寄服务）”，从而实现“最多跑一次”。全省各市州本级要在2018年9月底前实现“最多跑一次”目标，所有县市区在2018年底前实现“最多跑一次”目标。

二、主要任务

（一）统一窗口受理。紧紧围绕群众办理不动产登记需求，在各地政务服务中心或不动产登记办事场所设立综合受理窗口，统一受理不动产登记、房屋交易管理和相关纳税申报事项，由综合受理窗口的不动产登记机构负责一次性收取不动产登记、房屋交易管理和纳税申报所需全部材料。除综

合受理窗口外，办事大厅一并设置税费征缴、证书发放业务窗口，不再单独设置交易备案、合同网签等窗口，最大限度减少群众多窗跑动、多次排队。同时添置办事公开栏、自助查询机等设备，提供咨询引导、信息查询、打印复印，以及公证、银行、邮递等便民服务。

（二）整合精简申请材料。以不动产登记、房屋交易管理、纳税申报等法定和房地产调控政策所需申请材料为基础，同类材料整合归并，没有法律法规依据的一律取消，制订并统一发布申请材料目录清单，由向多部门递交多套材料改为向不动产登记机构统一递交一套材料。对于主管部门自身产生的，或者能够通过部门实时共享获取、核验的材料，不得要求群众重复提交。对于同一服务对象多次办理不动产登记，需要提交的营业执照、身份证明等材料，要积极创造条件避免反复提交。能够通过窗口扫描原件获取的，可以不要求提交复印件。要积极推进网上申请和网签工作。

（三）明确办理时限。不动产登记、房屋交易管理、税务等部门要根据不同类型的办理事项，制定统一的办理期限标准，明确各环节的工作责任，并向社会公示和承诺。

（四）实行并行办理。整合不动产登记、房屋交易管理和纳税申报业务办理流程，实现“前台综合受理、后台分类办理”。前台综合受理窗口统一收取所需全部申请材料，根据办

理需要将录入的相关信息分类推送相关部门，纸质材料由不动产登记机构管理建档。对于已实行交易登记一体化的地方，应继续按交易登记一体化体制运行，不动产登记机构在财政、税务部门核定税费、申请人缴清税费后依法登记发证，并将办理过程中获取的不动产交易信息和登记信息实时推送给房管部门，支撑房地产市场监管。对于交易管理与登记分设的地方，分类推送房管、财政、税务等部门单位，各部门单位按照各自职责分别并行办理相关事务，办理结果互认，信息实时互通共享。

（五）推进部门间信息共享。要加快建设集不动产登记和房屋交易管理于一体的不动产登记信息管理平台，确保楼盘表同一，数据同源，并实现与税费征缴系统贯通，实现一个平台、一个数据库、一套共享应用系统。通过信息系统一体化整合，方便群众办事，支撑业务监管，维护不动产交易安全。在统一平台建成前，要实现现有房屋交易管理系统、税费征缴系统和不动产登记信息系统的对接，畅通数据流通渠道，尽快实现国土资源、住房城乡建设（房管）、财政、税务、银行、公积金等部门单位间信息自动交换和实时共享。逐步推进与法院、公安、民政、教育等部门单位的信息共享，具备条件的地方可推行不动产登记与水、电、气、电视、宽带等过户的联动办理。

(六) 推行“外网申请内网审核”。充分利用互联网、大数据、身份识别、人像识别、在线支付等技术，推行“互联网+不动产登记”，依托政府网上政务中心，建立不动产“网上(掌上)登记中心”，向房地产开发企业、中介服务机构和广大群众开放业务终端，由不动产登记机构统一受理不动产登记、房屋交易管理、纳税申报网上申请，并提供网上预约、网上查询、网上支付和网上开具电子证明等服务。构建“外网申请内网审核”模式，推行线上统一申请、线上联网审核、线下核验、一次办结，为群众提供零距离服务。

三、保障措施

(一) 加强组织领导。各地各有关部门要高度重视，将推进不动产登记“最多跑一次”作为践行以人民为中心发展思想、落实“放管服”改革要求的重要举措，切实增强责任感和紧迫感。要在当地政府领导下，成立由国土资源、住房城乡建设、财政、税务等部门参加的工作小组，制定工作方案，落实工作责任，共同推动业务融合、流程再造和窗口重构，按照时间节点落实好改革任务。鼓励各地按照“马上办、网上办、就近办、一次办”的要求，推进体制机制、制度和技术创新，更好地便民利民。

(二) 夯实工作基础。各地要加大投入，年内要完成城镇国有土地、房屋存量登记数据整合工作。房屋历史测绘成

果未移交的地方，要尽快向不动产登记机构移交。要加快1:2000不动产登记基础数据建设和应用，进一步夯实不动产权籍调查工作基础，建立权籍调查成果常态化更新维护机制。进一步完善窗口软硬件设施，健全完善不动产登记信息管理系统和共享交换平台，为不动产登记提质增效提供支撑。

（三）落实资金保障。各地要将窗口设施建设、平台搭建、数据整合、权籍调查、信息共享、人员培训等必要工作经费纳入财政预算。

（四）加强队伍建设。要加强政治思想和业务培训，增强为民服务理念和能力。开展不动产登记窗口作风问题专项整治，持续纠正“四风”问题，坚决整治为民服务意识淡薄、违反廉政纪律等问题，打造一支“守规矩、有能力、敢担当、会干事”的不动产登记工作队伍。

（五）强化督查考核。省国土资源厅牵头，省住房城乡建设厅、省财政厅、省税务局等单位协同配合强化对各地落实情况跟踪督促、检查考核，确保改革落实到位。

（六）加强宣传引导。各地要在网站、办事大厅公布不动产登记“最多跑一次”服务事项、申请材料清单、办理流程 and 时限，利用报纸、电视、互联网和新媒体广泛宣传不动产登记“最多跑一次”改革，及时发布有关信息，推广改革经验，

正确引导群众预期。公布 12336 投诉电话，积极回应社会关切，为推进改革营造良好舆论氛围。

本文件自 2018 年 7 月 16 日起执行，有效期五年。

- 附件：1. 不动产登记“最多跑一次”工作规范
2. 不动产登记“最多跑一次”操作规程
3. 不动产登记“最多跑一次”实施步骤
4. 不动产登记“最多跑一次”部门服务清单
5. 不动产登记“最多跑一次”改革考核办法



湖南省国土资源厅



湖南省住房和城乡建设厅



湖南省财政厅



国家税务总局湖南省税务局

2018 年 7 月 16 日

不动产登记“最多跑一次”工作规范

一、基本要求

不动产登记“最多跑一次”是将不动产登记以及与之相关的房屋交易管理、税费征缴进行整合，从申请人向多部门递交多套材料转变为向不动产登记机构递交一套材料，从接受多部门多次串联审核整合为多部门依法分类并联审核，从在多部门间来回跑转变为“一窗受理、一站办结”，实现不动产登记“进一扇门、交一套资料、一次性缴费、领一次证（提供邮寄服务）”，从资料受理到登记发证全过程“最多跑一次”。

二、实现方式

“最多跑一次”有两种实现方式：

（一）申请人直接到不动产登记办事场所递交材料，缴纳有关税费，登记机构审核登记发证，在申请人同意的前提下，通过邮递方式送达证书（证明）。

（二）申请人通过互联网受理终端提交申请材料，登记人员网上审核认为符合登记条件的，通过短信、微信推送等方式告知申请人，申请人在约定的时间携带申请材料到不动产登记机构办事场所现场核验材料原件，缴纳税费并领取证书证明。

三、适用范围

当前纳入“最多跑一次”的主要是城镇房、地不动产登记，各地应当根据实际情况适时扩大“最多跑一次”范围并予以公示：

当前不动产登记“最多跑一次”适用业务类型目录

序号	办理事项名称	涉及部门
1	国有建设用地使用权登记	国土资源、税务
2	国有建设用地使用权及房屋所有权登记	国土资源、住房城乡建设、税务，政策性住房上市以及限购城市根据部门职能配置相关部门参与
3	抵押权登记	国土资源
4	预购商品房预告登记	国土资源、住房城乡建设
5	预购商品房抵押权预告登记	国土资源
6	地役权登记	国土资源
7	更正登记	国土资源、原登记涉及的部门
8	异议登记	国土资源
9	查封登记	国土资源
10	补（换）证登记	国土资源
11	不动产登记信息查询和住房交易信息查询（含未登记的房屋信息查询）	国土资源、住房城乡建设

有下列情形之一的，不属于“最多跑一次”范围：

- （一）不动产权属有争议的；
- （二）申请材料不齐全，需要补正材料的；
- （三）存在违法行为未处理等情形，不符合登记条件的；
- （四）申请人未及时缴清相关税费的；

（五）政策性住房上市、划拨土地上不动产转让等需完成前置审核审批或需补交土地出让金的；

（六）依法需要履行实地查看、调查、公告等法定程序的；

（七）现场申请符合登记发证条件，但申请人自愿选择到不动产登记机构现场领取证书证明的。

四、制度保障

（一）信息公开制度。主动将不动产登记机构名称、办事地点、工作时间、咨询方式和各类不动产登记事项的办理依据、办理条件、申请材料、办理流程、办理时限、办理结果、查询方式等内容，通过政府门户网站、登记机构门户网站、登记机构办事大厅工作指南、网上申请终端等方式向社会公开公示。

（二）一窗受理制度。设立综合受理窗口，明确受理范围，制定申请材料清单，调整优化登记流程，实行前台一窗受理、后台分发审核（限于依法需要相关部门并联审核的事项），申请材料信息共享，办理环节统一督办，及时评价反馈办理情况。

（三）首问负责制度。群众来办事大厅申请办理登记事项或咨询相关事项时，在岗被询问的工作人员即为首问责任人。首问责任人对群众提出的问题或要求，无论是否是自己职责（权）范围内的事，都要给群众一个满意的答复。对职

责（权）范围内的事，若手续完备，首问责任人要在规定的时限内予以办结；若手续不完备，应一次性告知其全部办理要求和所需的文书材料。对非自己职责（权）范围内的事，首问责任人应根据群众办理事项，负责引导到相应窗口，让群众方便、快捷地找到经办人员并及时办事。对不遵守首问责任制，造成不良影响的，要给予相应处理。

（四）顶岗补位制度。在明确各岗位各环节工作职责的基础上，对每项工作明确由相同或相似岗位的两名以上工作人员负责，在工作日内实行顶岗或互为备岗，以保证工作连续性。工作人员因开会、出差、请休假或其他原因无法到岗的，应在离岗前向负责人汇报正在办理和待办的事项，并做好交接手续，负责人应及时指定人员代行其职责。互为顶岗备岗工作人员不得同时休假或离岗，各岗位做好应急预案。

（五）限时办结制度。分类压缩办理时限，各办理环节严格按照规定的时间、程序和要求准时、规范、高效办理不动产登记。对群众和企业到不动产登记机构办理事项能当场办结的，应立即办结；不能当场办结的，应告知承诺时限，并在承诺时限内办结。各环节办理时限实行系统自动监控制度，可分为正常办理（绿灯）、所剩时间不多加急办理（黄灯）、超期警告办理（红灯），监管机构对办理情况进行监控并采取相应处置措施。

（六）一次性告知制度。申请人到不动产登记办事大厅办理、咨询不动产登记职责范围内的相关事宜，承办人员必

须根据其所要办理登记事项的依据、时限、程序、所需的全部材料等要求，一次性告知申请材料是否齐全、是否符合法定形式、是否决定受理、受理后办理时限及进度查询办法、税费缴纳及证书证明领取办法、不予受理的依据和原因、需补充资料的如何补正、需完善法定前置程序事项及办理机构等内容。

（七）投诉处理制度。建立效率效能及服务质量投诉处理制度，提供网上、现场和 12336 电话投诉服务，按照投诉、建议、咨询分类处理投诉事项，反馈或公布处理结果，实施相关纠正措施。

不动产登记“最多跑一次”操作规程

为有序推进不动产登记“最多跑一次”改革，实现不动产登记以及与之相关的房屋交易管理、税费缴纳“一窗受理、一站办结”，编制本操作规程。本规程适用于全省不动产登记及相关的房屋交易管理、税费缴纳等业务办理。

一、窗口设置

（一）场地选址。市县根据业务规模、地理位置和经济条件，依托现有不动产登记场所，通过撤并房屋交易管理窗口和引入税费缴纳窗口，合理设置不动产登记“最多跑一次”综合受理窗口。在政务中心集中办理不动产登记业务的市县，可将原相关窗口整合优化，在相对独立的区域设置不动产登记综合受理窗口。独立选址建设不动产登记场所的市县，需对现有场地进行调整优化，满足综合受理窗口设置的需要。各地也可根据实际业务需要，按照“同城通办”原则分设多个综合受理窗口。

（二）功能分区。不动产登记办事大厅应设置综合受理区、后台办理区、配套服务区。综合受理区主要办理不动产登记申请、缴纳税费和领取证书等工作。受理后的交易管理、核定税费、审核、登簿等环节由国土资源、住房城乡建设、财政、税务部门工作人员在后台办理区完成业务办理。配套

服务区主要提供信息查询、权籍调查、公证、银行、邮递等便民服务，配置咨询引导、办事指南、表格填写、排队叫号、休息等待、复印扫描、自助查询、自助缴费等便民设施。

（三）窗口设置。不动产登记办事大厅主要设置综合受理、税费缴纳和证书颁发三类业务窗口，不再单独设置交易备案、合同网签等窗口。综合受理窗口为不动产登记、房屋交易管理和纳税申报窗口，不动产登记机构工作人员负责统一收取不动产登记、房屋交易管理和纳税申报所需全部资料，统一进行查验、询问、面签、录入信息、出具受理结果等工作。税费缴纳窗口主要负责统一收取有关税费，开具税费缴纳凭证，将税费缴纳信息推送不动产登记机构。不动产登记办事场所设置在市县政务中心的，不动产登记税费缴纳窗口可以与其他政务税费缴纳窗口统一设置。证书发放窗口主要负责缮制、颁发不动产权证书和不动产登记证明。对申请人委托邮递证书服务的，该窗口负责联系邮递部门。

二、系统对接

（一）完善平台。国土资源部门会同住房城乡建设（房管）、税务等部门共同商议，制定统一平台系统对接方案。根据前台综合受理、后台分类办理的要求，整合不动产登记、房屋交易管理和税费缴纳流程，归并业务受理、审核登簿、税费缴纳、证书出具以及数据整理归档等环节，加快建设不动产登记信息管理基础平台，实现一个平台、一个数据库、一套共享应用系统。通过信息系统一体化整合，方便群众办

事，支撑业务监管，维护不动产交易安全。

（二）功能要求。不动产登记信息管理基础平台功能要涵盖业务综合办理、材料审核共用和信息共享应用。能综合受理不动产登记、房屋交易管理和有关纳税申报业务类型，根据需要将房屋交易管理、税费缴纳审核所需的相关材料信息推送相关部门分别办理，实现业务协同办理、信息自动交换和实时共享。能获取国土资源、住房城乡建设、税务、工商、民政、公安等部门行政管理中产生的各类基础材料和审批文件。不动产登记结果信息能及时提供给相关行业监管部门和其他政府部门共享。

（三）实现步骤。各地“一窗受理”实施时，现有各类业务管理系统暂时无法完成对接的情况下，可以先采取人工传递、数据拷贝、端口互查等方式，解决申请材料分送和办理结果信息共享问题。相关部门应沟通协商，尽快实现不动产登记信息系统与房屋交易管理系统、金税三期的对接，实现相关信息自动流转。在此基础上，按照精简、统一、高效原则，整合不同系统和数据库，建设不动产数据交换平台，并实现与税费征缴系统的贯通，实现一个平台、一个数据库、一套共享应用系统。

三、申请材料

不动产登记、房屋交易管理、税务主管部门共同商议，依据有关法律法规和房地产调控政策，整合精简申请材料，

统一发布不同办理事项的申请材料清单。由不动产登记综合受理窗口收取一套申请材料，主要包括不动产登记申请书（含合同备案、纳税申报事项）、身份证明材料、权属来源材料、权籍调查成果、限购城市限购材料以及相关纳税申报证明材料等。主要房屋不动产登记事项的申请材料见表 1 至表 4：

表 1 国有建设用地使用权及房屋所有权首次登记申请材料清单

序号	材料名称		材料来源方式	来源部门	需求部门
1	不动产登记申请书		申请人提交纸质材料	申请人提供	国土资源、住房城乡建设、税务
2	申请人身份证明	身份证明	申请人提交纸质材料	可向公安、工商、质监、民政部门共享核验	国土资源、税务
		委托书	申请人提交纸质材料	申请人提供	国土资源、税务
3	不动产权属证书或土地权属来源材料		申请人提交纸质材料	国土资源部门直接获取	国土资源、税务
4	建设工程符合规划的材料		申请人提交纸质材料	可向规划部门共享核验	国土资源
5	房屋已经竣工的材料		申请人提交纸质材料	可向住房城乡建设部门共享核验	国土资源
6	房地产调查或者测绘报告		申请人提交纸质材料	国土资源、住房城乡建设（房管）部门共享核验	国土资源
7	建筑物区分所有的，确认建筑区划内属于业主共有的道路、绿地、其他公共场所、公用设施和物业服务用房等材料		申请人提交纸质材料或向住房城乡建设（房管）部门共享核验	住房城乡建设（房管）部门	国土资源
8	税费缴纳凭证		申请人提交纸质材料或通过税务部门共享电子凭证	可向税务部门共享核验	国土资源
9	税费优惠申报证明材料		申请人提交纸质材料	申请人提供	税务

序号	材料名称	材料来源方式	来源部门	需求部门
10	未售部分房屋及自留物业维修资金缴款凭证	申请人提交纸质材料或通过住房城乡建设（房管）部门共享电子凭证	住房城乡建设（房管）部门	住房城乡建设（房管）

表2 国有建设用地使用权及房屋所有权转移登记申请材料清单

序号	材料名称		材料来源方式	来源部门	需求部门
1	不动产登记申请书		申请人提交纸质材料	申请人提供	国土资源、住房城乡建设、税务
2	申请人身份证明	身份证明	申请人提交纸质材料	可向公安、工商、质监、民政部门共享核验	国土资源、住房城乡建设、税务
		委托书	申请人提交纸质材料	申请人提供	国土资源、住房城乡建设、税务
3	不动产权属证书		申请人提交纸质材料	国土资源	国土资源、住房城乡建设、税务
4	建设用地使用权及房屋所有权的材料	买卖、互换、作价等合同或协议	申请人根据不同业务类型提交纸质材料	生效法律文书、批准文件可以向人民政府有关部门、人民法院、仲裁机构共享核验	国土资源、住房城乡建设、税务
		继承、遗赠材料			
		法人或其他组织合并、分立及权属转移材料			
		共有人增加或减少协议；份额转移协议			
		分割或合并不动产导致权属转移材料			
		导致权属变化的生效法律文书			
	有批准权人民政府或者主管部门的批准文件				
5	不动产登记证明（预告登记）		申请人提交纸质材料	国土资源	国土资源

序号	材料名称	材料来源方式	来源部门	需求部门
6	批准文件（划拨土地）	申请人提交纸质材料	人民政府	国土资源
7	税费缴纳凭证	申请人提交纸质材料或通过税务部门共享电子凭证	税务	国土资源
8	税费优惠申报证明材料	申请人提交纸质材料	申请人提供	税务
9	符合调控政策所需证明材料	申请人提交纸质材料	各相关职能部门	国土资源、住房城乡建设
10	政策性住房（含经济适用住房、政府补贴住房）符合上市材料	申请人提交纸质材料	申请人提供	国土资源、住房城乡建设

表 3 抵押权首次登记申请材料清单

序号	材料名称		材料来源方式	来源部门	需求部门
1	不动产登记申请书		申请人提交纸质材料	申请人提供	国土资源、住房城乡建设
2	申请人身份证明	身份证明	申请人提交纸质材料	可向公安、工商、质监、民政部门共享核验	国土资源、住房城乡建设
		委托书	申请人提交纸质材料	申请人提供	国土资源、住房城乡建设
3	不动产权属证书		申请人提交纸质材料	国土资源	国土资源、住房城乡建设
4	主债权合同		申请人提交纸质材料	申请人提供	国土资源、住房城乡建设

序号	材料名称	材料来源方式	来源部门	需求部门
5	抵押合同	申请人提交纸质材料	申请人提供	国土资源、住房城乡建设
6	在建工程规划许可	申请人提交纸质材料	可向住房城乡建设、规划部门共享核验	国土资源、住房城乡建设

表4 预告登记申请材料清单

序号	材料名称		材料来源方式	来源部门	需求部门	备注
1	不动产登记申请书		申请人提交纸质材料	申请人提供	国土资源、住房城乡建设	
2	申请人身份证明	身份证明	申请人提交纸质材料	可向公安、工商、质监、民政部门共享核验	国土资源、住房城乡建设	
		委托书	申请人提交纸质材料	申请人提供	国土资源、住房城乡建设	
3	当事人关于预告登记的约定		申请人提交纸质材料	申请人提供	国土资源	
4	商品房预售合同		申请人提交纸质材料	住房城乡建设或国土资源	国土资源、住房城乡建设	用于预购商品房预告登记、合同备案
5	不动产登记证明以及不动产抵押合同、主债权合同		申请人提交纸质材料	金融机构	国土资源	用于预购商品房抵押权预告登记
6	符合调控政策所需证明材料		申请人提交纸质材料	各相关职能部门	国土资源、住房城乡建设	
7	物业维修资金缴款凭证		申请人提交纸质材料或通过住房城乡建设（房管）部门共享电子凭证	住房城乡建设（房管）部门	住房城乡建设（房管）部门	住房城乡建设（房管）部门用于商品房预售合同备案

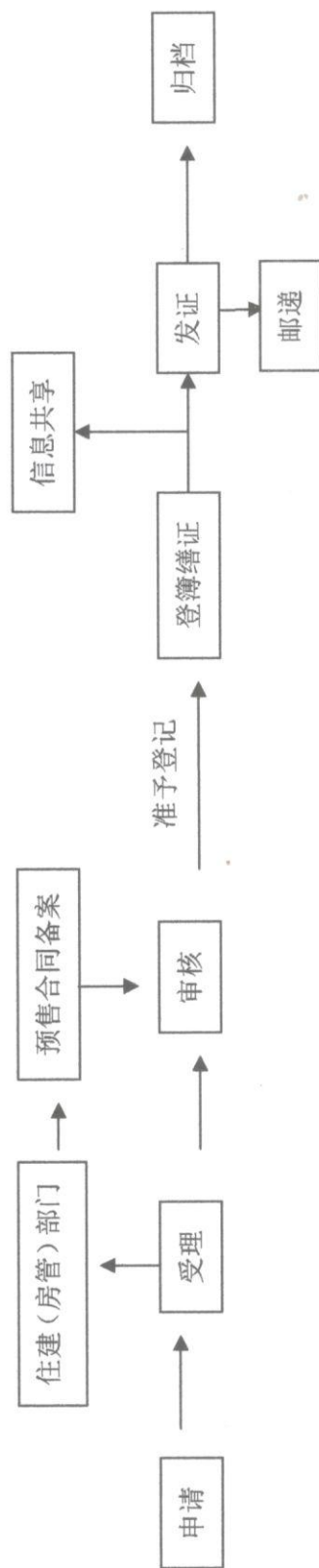
四、业务流程

不动产登记、房屋交易管理、税务主管部门应依法依规调整、优化、设置业务流程，不得增设没有法律法规和国家相关政策依据的审批、备案等前置环节。

不动产登记事项受理后，对于不涉及相关部门审核的，不动产登记机构依法直接办理登记，并将登记信息共享给相关部门。对于需要缴纳有关税费的，由财政、税务部门核定税费，申请人缴纳税费后，由不动产登记机构办理登记。对于商品房预售、政策性住房上市、限购城市执行房地产调控政策的，在住房城乡建设（房管）等部门完成预售合同备案或进行相应审核后，由不动产登记机构办理登记。

各部门根据各自职责按照优化的流程分别办理相关事务。不动产登记主要业务的流程见图 1 至图 3。

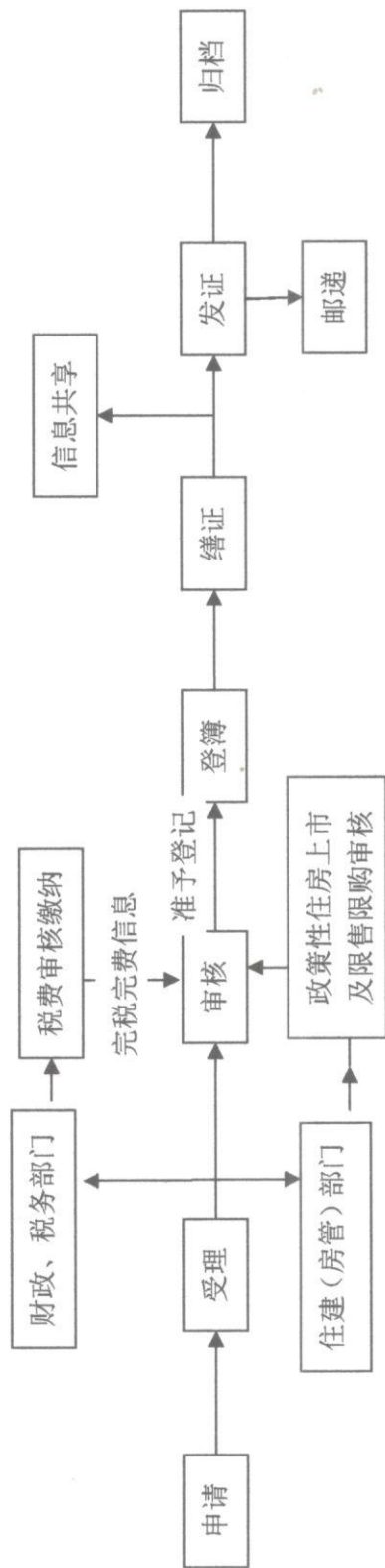
图 1 预购商品房预告登记流程图



预购商品房预告登记流程说明：

- 1、**申请：**房屋买卖双方签订商品房预售合同后，通过网上受理端口或综合受理窗口，申请办理预购商品房预告登记。
- 2、**受理：**不动产登记机构一次性收取所有申请材料，查验申请资料，录入相关信息，将信息发送本部门审核环节及住房城乡建设（房管）部门。
- 3、**审核：**住房城乡建设（房管）部门完成预售合同备案；不动产登记机构审核登记事项申请主体、不动产权属来源、查封抵押等限制信息。
- 4、**登簿缮证：**准予登记的，不动产登记机构完成登簿，制作不动产登记证，将登记信息推送有关部门共享。
- 5、**发证归档：**不动产登记机构发放不动产登记证，案卷归档入库，供有关部门查询共用。

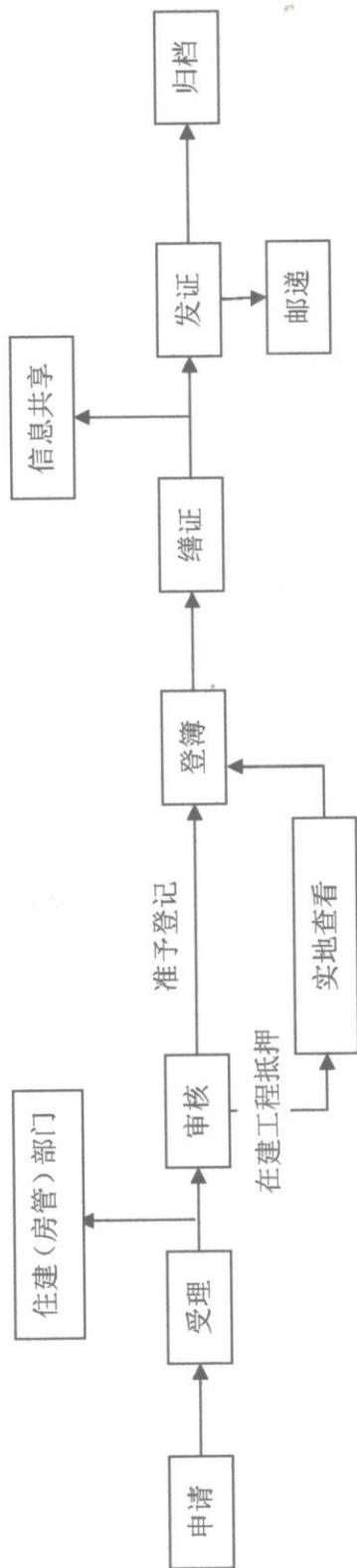
图 2 二手房转移登记流程图



二手房转移登记流程说明:

- 1、**申请:** 买卖双方签订房屋买卖合同后, 通过网上受理端口或综合受理窗口, 申请办理不动产转移登记。
- 2、**受理:** 不动产登记机构一次性收取所有申请材料, 查验申请资料, 录入相关信息, 将信息发送给本部门审核环节及财政、税务、住房城乡建设(房管)等部门。
- 3、**审核:** 财政、税务部门对登记事项核实和征收税费, 并将办理结果反馈不动产登记机构; 住房城乡建设(房管)部门核实政策性住房上市及限售限购情况, 并将审核意见反馈至不动产登记机构; 不动产登记机构查验登记申请材料, 核实查封抵押等限制信息, 结合财政、税务、住房城乡建设(房管)等部门意见, 完成审核。
- 4、**登簿缮证:** 准予登记的, 不动产登记机构完成登簿, 制作不动产权证书, 将登记信息推送有关部门共享。
- 5、**发证归档:** 不动产登记机构发放不动产权证书, 案卷归档入库, 供有关部门查询共用。

图3 房屋抵押权登记流程图



房屋抵押登记流程说明:

- 1、申请: 抵押双方签订主债务合同和抵押合同后, 通过网上受理端口或综合受理窗口, 申请办理不动产抵押权登记。
- 2、受理: 不动产登记机构一次性收取所有申请材料, 查验申请材料, 录入相关信息, 将案卷发送给本部门审核环节及住房城乡建设(房管)等部门。
- 3、审核: 不动产登记机构查验登记申请材料, 核实查封、抵押等限制信息, 出具审核意见。
- 4、登簿缮证: 准予登记的, 不动产登记机构完成登簿, 制作不动产登记证明, 将登记信息推送有关部门共享。
- 5、发证归档: 不动产登记机构发放不动产登记证明, 案卷归档入库, 供有关部门查询共用。

五、业务办理时限

不动产登记办理时限是指从业务受理到登簿过程的时间，其中包含商品房预售合同备案、限购城市购房资格审查等房屋交易管理以及税务核税办理时间，但不包含依法公告、实地查看、调查等时间（具体不列入办理时限的情形见后）。网上申请的，网上预审完成时间和现场核验办结时间累计不超过承诺办理时限（申请人未在约定时间内到不动产登记办事场所现场核验的除外）。

各类业务办理时限如下：

不动产登记业务办理时限表

序号	办理事项名称	法定办理时限（工作日）	承诺办理时限（工作日）
1	国有建设用地使用权首次登记	30	10
2	国有建设用地使用权变更登记	30	5
3	国有建设用地使用权转移登记	30	5
4	国有建设用地使用权注销登记	30	3
5	国有建设用地使用权及房屋所有权首次登记	30	10
6	国有建设用地使用权及房屋所有权变更登记	30	5
7	国有建设用地使用权及房屋所有权转移登记	30	5
8	国有建设用地使用权及房屋所有权注销登记	30	3
9	抵押权首次登记	30	5
10	抵押权变更登记	30	3
11	抵押权转移登记	30	3
12	抵押权注销登记	30	1

序号	办理事项名称	法定办理时限（工作日）	承诺办理时限（工作日）
13	预购商品房预告登记	30	5
14	预购商品房抵押权预告登记	30	5
15	预购商品房预告登记与预购商品房抵押权预告登记（合并办理）	30+30	7
16	地役权首次登记	30	5
17	地役权变更登记	30	5
18	地役权转移登记	30	5
19	地役权注销登记	30	1
20	更正登记	30	10
21	异议登记	30	即时办理
22	查封登记	30	即时办理
23	补（换）证登记	30	5
24	不动产登记资料查询	30	即时办理
25	房屋交易管理	1	即时办理

以下情形不列入承诺办理时限：

- （一）依法需要补正材料的；
- （二）依法需要公告、实地查看、调查的；
- （三）存在涉及政策性住房上市交易、划拨土地上房屋转让需补交土地出让金、限购等情形的；
- （四）存在未及时缴清相关税费的。

六、信息共享

（一）不动产登记申请前信息共享。商品房预售许可核准前，国土资源部门应将国有建设用地的权属来源、登记信息共享给住房城乡建设（房管）部门。商品房预售许可核准后，住房城乡建设（房管）部门应及时将房屋预测绘数据、

楼盘表信息、预售许可信息共享给国土资源部门，国土资源部门进行不动产单元编号后，及时共享给住房城乡建设（房管）部门和税务部门，方便商品房预售管理和开展预告登记。房屋竣工验收后，住房城乡建设（房管）部门应及时将竣工验收备案信息共享给国土资源部门。

（二）不动产登记过程中信息共享。国土资源部门将申请材料、登记簿相关信息共享给住房城乡建设部门和税务部门。住房城乡建设部门将商品房预售合同备案信息共享给国土资源部门。税务部门将核税、完税信息共享给国土资源部门和住房城乡建设部门。

（三）不动产登记完成后信息共享。国土资源部门将不动产登记簿等电子信息及扫描件实时共享给住房城乡建设和税务部门，同时应将不动产登记档案提供给住房城乡建设、税务部门查询共用。

不动产登记“最多跑一次”实施步骤

一、工作目标

2018年9月底前，市州本级实现不动产登记“最多跑一次”。所有县市区2018年底前实现“最多跑一次”。

二、实施步骤

（一）组织部署阶段。

省级层面：

1. 建立省级工作协调推进机制（完成时限：7月15日）
2. 出台全省“最多跑一次”的意见、工作规范和操作规程（完成时限：7月20日）
3. 召开全省“最多跑一次”工作动员部署会（完成时限：7月底）

市、县层面：

4. 成立政府牵头、相关部门参与的工作推进小组（完成时限：7月底）
5. 召开“最多跑一次”工作部署推进会（完成时限：7月底）
6. 制定“最多跑一次”工作实施方案（完成时限：7月底）

（二）工作实施阶段。

省级层面：

1. 开发不动产登记“外网申请”系统（完成时限：10月31日）

市、县层面：

2. 设置综合受理窗口（完成时限：市州本级，8月31日；
县市区，11月30日）

3. 编制发布服务事项、申请材料清单和办理时限（完成时限：市州本级，8月15日；县市区，9月30日）

4. 建立部门间信息流转机制或做好部门信息系统间的对接（完成时限：市州本级，8月31日；县市区，10月31日）

5. 调整优化、测试办理流程（完成时限：市州本级，8月31日；县市区，11月30日）

6. 整合城镇国有土地、房屋存量登记数据（完成时限：11月30日）

7. 移交房屋登记历史测绘成果（完成时限：8月31日）

8. “最多跑一次”试运行（完成时限：市州本级，9月15日；县市区，12月15日）

9. 推行“外网申请、内网审核”（完成时限：市州本级，12月30日；县市区，2019年6月30日）

（三）督促检查阶段。

1. 各市州每半月统计上报一次工作进展，省国土资源厅每月通报一次进展情况（完成时限：推进全过程）

2. 开展日常指导检查（完成时限：推进全过程）

3. 开展专项督查（完成时限：市州本级，9月中下旬；县市区，12月中下旬）

三、工作要求

(一) 强化思想认识。各地各部门要高度重视，讲政治、顾大局，将推进不动产登记“最多跑一次”作为践行以人民为中心发展思想、落实“放管服”改革要求的重大举措来抓，切实增加责任感和紧迫感，不折不扣地落实好改革任务。

(二) 明确工作责任。各地要在政府统一领导下，国土资源部门牵头，会同住房城乡建设、财政、税务等部门明确“最多跑一次”改革事项范围，制定工作实施方案，编制统一的申请材料清单，明确办理流程 and 时限，落实改革任务。国土资源部门主要负责综合服务窗口布设、人员配备、业务培训和对外咨询，做好不动产登记信息系统与房屋交易管理系统、金税三期等系统的对接，向住房城乡建设、税务部门提供综合受理材料和登记结果信息。住房城乡建设部门主要负责房屋交易管理系统的接入，依职责做好相关业务办理，提供商品房预售许可、楼盘表、商品房预售合同网签和备案等信息，向不动产登记机构移交房屋历史测绘成果。税务部门主要负责做好金税三期系统的接入，构建线上线下一体化税收征缴体系，做好业务办理过程中核税工作，提供完税信息。财政部门主要负责做好非税系统的接入，加强“最多跑一次”改革的财政保障。

(三) 做好工作预案。各地各部门要提前排查风险点，市县制定应急工作预案，加强舆情监测，发现问题第一时间会商，及时采取措施，尽量防范和化解风险。

不动产登记“最多跑一次”部门服务清单

一、国土资源部门

- (一) 通过综合受理窗口或网上受理终端提供统一受理服务；
- (二) 会同相关部门统一制定并发布申请材料清单；
- (三) 不动产登记事项查验、审核、现场查看、调查和公告；
- (四) 登记发证；
- (五) 二手房交易资金监管服务；
- (六) 不动产登记信息查询与共享。

二、住房城乡建设部门

- (一) 参与拟定综合受理材料清单；
- (二) 商品房预售许可；
- (三) 预售合同网签、备案；
- (四) 建立楼盘表；
- (五) 预售资金监管；
- (六) 物业维修资金缴纳情况核实；
- (七) 牵头制定房地产市场调控政策并监督执行；
- (八) 政策性住房上市管理；
- (九) 房屋交易管理及信息共享；

三、税务部门

- (一) 参与拟定综合受理材料清单;
- (二) 核税收税;
- (三) 纳税信息共享。

四、财政部门

- (一) 参与拟定综合受理材料清单;
- (二) 会同国土资源部门制定国有划拨土地上房屋补交土地出让金政策;
- (三) 征缴土地出让金、登记费、工本费;
- (四) 收费信息共享;
- (五) 保障不动产登记工作经费。

不动产登记“最多跑一次”改革考核办法（试行）

为推进不动产登记“最多跑一次”改革，确保各项工作任务和要求落到实处，特制定本考核办法。

一、考核原则

（一）坚持成效导向。注重考核在增加便利、办事优化、精简材料和压缩时限等方面为群众和企业带来实实在在的改革红利。

（二）坚持公平、公正、公开。在考核中，进一步细化考评指标，提升考核工作的可操作性，发动群众监督、评价改革，倒逼工作推进，为改革营造公平、公正、公开的考核环境。

二、考核对象及实施部门

（一）考核对象：各市州、县市区国土资源局、住房城乡建设局（建委、规划建设局）、财政局、税务局、房产局。

（二）实施部门。考核工作由省国土资源厅牵头，省住房城乡建设厅、省财政厅、省税务局等相关单位配合。

三、考核内容、指标

（一）统一窗口受理。

1. 考核内容：在不动产登记办事大厅设置综合受理窗口，由不动产登记机构一次性收取不动产登记、房屋交易管

理和纳税申报所需全部材料。同时一并设置税费征缴、证书发放业务窗口，不再单独设置交易备案、合同网签等窗口，添置办事公开栏、自助查询机等设备，提供咨询引导、信息查询、打印复印，以及公证、银行、邮递等便民服务。

2. 考核指标：（1）在规定时点前完成综合受理窗口设置；（2）明确由不动产登记机构统一受理；（3）房屋交易管理、纳税申报、不动产登记等相关事项集中入驻。

（二）整合精简申请材料。

1. 考核内容：以不动产登记、房屋交易管理、纳税申报等法定和房地产调控政策所需申请材料为基础，同类材料整合归并，制订并统一发布申请材料目录清单，没有法律法规依据的一律取消。

2. 考核指标：（1）共同制定和发布统一的申请材料清单；（2）严格清理没有法律法规依据的材料。

（三）分类压缩办理时限。

1. 考核内容：不动产登记、房屋交易管理、税务等部门根据不同类型的办理事项，制定统一的办理期限标准，明确各环节的工作责任，并向社会公示和承诺。

2. 考核指标：（1）在规定时点前制定统一的办理期限标准；（2）向社会公示和承诺办理时限。

（四）实行后台并行办理。

1. 考核内容：整合不动产登记、房屋交易管理和纳税申

报业务办理流程，实现“前台综合受理、后台分类办理”。对于已实行交易登记一体化的地方，继续按交易登记一体化体制运行。对于交易管理与登记分设的地方，综合受理窗口受理后，将录入信息分类推送房管、财政、税务等部门，各部门按照各自职责并行办理相关事务，办理结果信息互通共享。

2. 考核指标：（1）按“前台综合受理、后台分类办理”要求整合办理流程；（2）严格清理没有法律法规依据的登记前置审核程序。

（五）推进部门间信息共享。

1. 考核内容。打通现有房屋交易管理系统、税费征缴系统和不动产登记信息系统的联系，实现国土资源、住房城乡建设（房管）、财政、税务、银行、公积金等部门间信息自动交换和实时共享。尽快完成房屋历史测绘成果的移交。年内完成城镇国有土地、房屋存量登记数据整合工作。

2. 考核指标：（1）在规定时点前打通各业务信息系统的联系，畅通数据流通渠道。（2）在规定时点前完成房屋历史测绘成果的移交。（3）在规定时点前完成城镇国有土地、房屋存量登记数据整合。

（六）推行“外网申请内网审核”。

1. 考核内容。依托政府网上政务中心，建立不动产“网上（掌上）登记中心”，构建“外网申请内网审核”模式，向房产开发企业、中介服务机构和广大群众开放业务终端，提供

网上预约、网上查询、网上支付和网上开具电子证明等服务。

2. 考核指标：（1）在规定时点前构建不动产登记网上申报平台；（2）提供网上预约、网上查询、网上支付和网上开具电子证明等服务。

四、考核方法

对照改革任务，坚持日常检查和综合考核相结合。各地每月上报改革推进情况，考核实施部门及时跟踪，做好抽查暗访和指导督促，在2018年9月下旬和12月中旬分别组织集中考核。对改革进展突出、有典型经验和亮点的，给予表彰和推荐，对改革进展落后的，定期进行通报。对改革进展停滞、阻力大，群众反映突出的地方，要严厉问责。

五、考核要求

不动产登记“最多跑一次”是省委、省政府推进审批服务便民化的重要举措，各地各部门必须高度重视，一以贯之，抓紧抓好。

（一）高度重视。各地各部门要提高认识，把不动产登记“最多跑一次”改革作为重点工作、中心工作，由主要领导亲自抓、亲自管，按照考核办法的要求，细化分解任务，明确时间节点，层层压实责任，切实抓好改革工作。

（二）严肃纪律。不动产登记“最多跑一次”改革是关系民生的重点工程，要严格按照考核办法的要求，始终秉持“讲原则、动真格”的理念，实事求是地对各地各单位的改革落实

情况进行督查和评估，切实用好考核这一“利器”，确保改革任务按要求、按标准层层落地、产生实效。

公开方式：主动公开

湖南省国土资源厅办公室

2018年7月17日印制