

主动公开

加 急

佛山市自然资源局 文件 佛山市政务服务数据管理局

佛自然资通〔2021〕15号

佛山市自然资源局 佛山市政务服务数据管理局 关于印发《佛山市“互联网+不动产登记” 改革工作方案》的通知

各区人民政府，市有关单位：

为贯彻落实《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）、《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（自然资源发〔2020〕83号）》等文件精神，进一步推动我市不动产登记提速增效，经市政府同意，现将《佛山市

“互联网+不动产登记”改革工作方案》印发你们，请认真组织
实施落实。



佛山市深化“互联网+不动产登记” 改革工作方案

根据《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）、《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（自然资源发〔2020〕83号）》等文件要求，为深化推进我市“互联网+不动产登记”改革，全面推动不动产登记提速增效，提高便民利企服务水平，结合我市实际，制订本方案。

一、工作目标

借鉴国内其他地区“互联网+不动产登记”的先进作法，着眼企业群众不动产登记办事过程中的痛点堵点问题，依托于市一体化在线政务服务平台和市政务大数据平台的公共支撑能力，推进建设覆盖全业务、全情形的“互联网+不动产登记”平台，强化部门间的数据共享，以信息集成、流程集成的方式，提高办事效率，提升服务水平，实现线上线下无差别办理。在不动产登记“再提升”工作的建设成果上，进一步优化业务流程，通过持续推进“互联网+不动产登记”服务，推行“不见面审批”和“无纸化办公”，探索扩大智能化审批在“立即办”以及复杂业务中的应用，在保证登记质量的前提下再压缩登记业务办理时限，实现预告登记、抵押登记、查封登记、已实现宗地图、房产平面图数字化，且无需补权籍数据的可当场办结，实现一般登记办结时

限的再压缩（详见附件）。

二、工作内容

（一）业务类型全覆盖，随时随地可申请

2021年4月底前，除法律法规明确必须进行实地查看、现场公告的环节外，推进线下窗口可办理业务的在线申办，实现“应上尽上、全程在线”。加快完成“互联网+不动产登记”平台与市一体化在线政务服务平台和市政务大数据平台的对接应用，通过调用事项、办件、号池、证照以及评价等服务能力，进一步提升政务服务的标准化水平。推进“互联网+不动产登记”服务进驻佛山通App移动端，协同打造城市级移动服务平台，实现不动产登记业务随时随地、线上线下无差别办理。

以全业务全网办为目标，稳步推进不动产登记服务事项在广东省一体化在线政务服务平台（不动产登记专题）的上线。以实现面向房地产开发企业以及金融机构的预告类、抵押类及一手房转移类业务为突破口，逐步实现全业务网上办理。同时根据业务办理需求，实现相关业务的并联、批量办理，进一步简化办理情形，实现“精准申报”。

（二）网上“一窗办理”、“协同办”取代“跑断腿”

整合多部门服务事项，集成一批主题套餐服务，推动系统集成、数据共享、业务协同、一体化办理，实现“一次告知、一表申报、一窗受理、一次办成”。优先实现涉税不动产登记、交易的“一窗受理”，实现交易、登记、税务申报信息的统一采集，

由市一体化在线政务服务平台将数据自动分发至对应的交易、税务部门进行协同办理。在此基础上，拓展“不动产登记+民生”服务，支持同步办理公积金、水电气网、电视过户等，真正实现“数据多跑路，办事少跑腿”。

（三）强化部门间数据共享，实现申请过程“零输入”

根据国办发〔2019〕8号文件要求，接入省电子证照系统与其他部门业务系统，为我市不动产登记业务提供“一站式”共享数据服务。申请人在网上验证身份，“刷脸”不见面办理，在表单填写时，通过调取网签、公安户籍、不动产登记簿等信息并实现自动填充，减少申请人手动录入的内容；在材料上传时，由系统自动提取相关部门的电子证照材料，不再要求申请人上传，实现申办业务“少填写、少上传”。在数据共享过程中，依靠身份核验技术，实现信息的精准推送，并通过系统权限配置、建立日志功能、敏感字段加密等措施加强信息安全管理，提升业务申请的准确性和有效性。

（四）推进电子证照及电子材料应用，实现业务办理“零跑动”

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。在现有不动产登记电子证照签发工作基础上，逐步推进电子不动产登记证书证明的应用，加强与相关部门的合作，推进政务电子证照数据共享和互认应用，提供电子不动产登记证书证明网上验证核对服务，加大不动产电子

证照的宣传推广，引导企业群众积极应用电子证照，提高电子证照应用的社会认知度和群众的获得感。

（五）审批规则标准化全面化，建设“全要素”校验规则库

依托于人脸识别、电子证照、电子材料、电子签章（名），进一步探索智能化审核在不动产登记领域的应用。建立符合实际需要的智能审批校验规则库，全面梳理全市全区域不同业务情形和审批阶段的审核要点，依托市政务大数据平台的数据共享能力，强化信息校验，从提交数据和材料的完整性、正确性等多个维度进行业务全要素智能审查，为大幅降低人工审核的流程耗时、人工耗时，提升审批效率和审批质量提供技术支撑。

（六）深化部门协同，全面推进抵押登记进银行

推进“总对总¹”模式的“不动产登记+金融服务”，以“广东省不动产登记金融服务系统”平台为中心，拓展银行网点服务内容。推行电子抵押合同和电子不动产登记证明，合同签订及抵押登记业务同时办理。针对商业贷款的存量房转移业务，申请人可在银行服务网点签订抵押合同时，同步办理房产转移及抵押登记业务的合并申请，推行“一站式”服务，签发的电子不动产登记证明直接推送给银行系统，不动产登记电子证书则推送至“互联网+不动产登记”平台对应权利人账号下，权利人可随时预约

¹ 总对总模式，即广东省自然资源厅和中国人民银行广州分行分别作为不动产登记系统和金融系统的总枢纽，以广东省不动产登记金融服务系统为桥梁，与广东省中小微企业信息和融资对接平台（简称“粤信融”）、广东省不动产登记信息平台对接，为各县级登记机构和各地商业银行网点搭建登记、金融数据共享的渠道，为基层合作铺垫基础。

至线下打印纸质证书。

（七）加强部门衔接，推行“交地即交证”、“交验即交证”、“交房即交证”

推进“交地即交证”，在向土地权利人交付土地的同时，完成土地使用权首次登记，进一步缩短企业开发建设周期、提升企业融资速度、降低企业运营成本。

推进“交验即交证”，探索在工程建设项目综合竣工验收与不动产首次登记的“一次收件、并行办理”，降低企业办事成本，促进营商环境持续优化。

推进“交房即交证”，优化房地产开发商的网上批量申请功能，简化申请操作，发挥其网上申请积极性。针对新建商品房交易，将不动产首次登记、转移登记和涉及的相关税费征缴等业务整合为“一件事”，买方可在购房时向房地产开发商一次性提交各类申请材料，并委托房地产开发商进行后续业务办理。针对已办理预告登记的房屋，在开发商办理不动产首次登记后，由系统自动提取预告信息和材料，自动发起一手房转移及抵押转现登记，并与银行端、税务端协同审批业务流程，买房人通过网上办事平台进行在线缴税后，在交房的同时，即可同步领取不动产登记证书，大大缩短办理时限。

（八）持续关注用户体验，让申请人享受“自助办”

利用广东省政务服务网和“粤省事”“佛山通”等平台，提供多渠道的个人、企业用户的名下房产信息查询等功能，基于电

子签章及身份核验技术，支持查询证明的输出并加盖电子签章，方便群众办事，满足群众办理子女入学、购房、缴税、贷款、户口迁移等场景应用需求。落实不动产登记“好差评”评价制度，用户办理业务申请、信息查询结束后，即可进行评价，统一采集用户的真实意见，实现系统逐步优化和提升用户体验。

（九）无纸化电子归档，为登记行为“数字留痕”

根据“互联网+不动产登记”业务模式以及支撑档案快速归档、查档的需求，推进对现有不动产登记平台相关功能的升级改造。满足在“不见面审批”和“无纸化办公”模式下，传统模式下纸质材料人工审批归档和“互联网+”模式下电子文件自动审批模式归档的需求，实现档案精细化粒度管理。为不动产登记机构登记行为“数字留痕”，保证不动产档案活起来，及时准确反应不动产权利的登记现状，有序管理和科学利用，为互联网+不动产登记提供坚实有力的档案支持。

在全电子材料的登记情形下，不动产登记档案逐渐过渡为电子归档模式。同时依照最新的档案管理法律法规及业务要求对档案系统的档案移交、签收、整理、归档、入库、借阅、利用和统计等全生命周期进行管理优化，实现全电子材料登记的业务快速归档及高效利用。

三、任务及分工

（一）市自然资源局

积极主动加强与政务服务数据管理部门、税务部门、住建部

门、银行金融服务机构、房地产开发企业以及水、电、气、网、电视、公积金民生服务部门的沟通协调，组织实施各项工作。一是牵头整合不动产交易、登记、缴税以及水、电、气、网、电视、公积金民生服务业务办理流程，明确数据共享的内容及标准；二是推广使用电子证照及电子材料，在不动产登记业务过程中使用电子签名、电子印章、电子合同、电子证书证明等技术手段，并通过市政务大数据平台获取其他相关部门的电子材料，确定电子材料归档规则及要求；三是大力推进“互联网+不动产登记”平台的升级改造，加快接入佛山市一体化在线政务服务平台、市政务大数据平台和佛山通 APP，推进数据共享，以“无纸化”、“不见面”为最终目标，全面优化办事流程，提升用户体验；四是组织开展“互联网+不动产登记”业务培训和系统推广应用，推进改革在各区全面落地实施；五是按照“全流程、不见面、无纸化”审核的要求加快推进不动产登记存量数据质量提升，夯实不动产登记业务提质增效基础，推进智能化审核的推广应用；六是组织开展“交地即交证”、“交验即交证”、“交房即交证”的业务流程梳理及业务实际办理工作。

（二）市政务服务数据管理局

承担各政务部门间业务协同、数据共享的沟通协调工作，推进本级部门间共享机制的建立和发展。一是依托国家、省、市级相关政务大数据平台，归集相关部门不动产登记过程中所需的相关政务数据，包括住建、公安、市场监管、民政、银保监、卫健、

法院、司法公正、财政等，并协助不动产登记部门实现相关材料免提交；二是协助住建和不动产登记部门协调“粤信签”等接口资源，提升不动产交易、限购、登记过程中的应用安全；三是督促各政务数据采集部门提高共享数据的质量和范围，保证相关数据的完整性和时效性；四是保障数据交换过程中的安全；五是做好部门自建业务系统接入市一体化在线政务服务平台和政务大数据平台的支撑工作；六是做好佛山通 APP 移动端的接入支撑工作；七是配合市自然资源局推进改革业务培训、系统部署上线和落地实施。

（三）市住房和城乡建设局

配合推进不动产交易登记的业务协同。一是参与梳理不动产交易、登记、缴税“一窗受理”业务流程，协助完善部门间数据共享内容及方式；二是加快完成房屋交易系统升级工作，增加人脸识别功能等认证方式，核验“真人真意愿”；三是逐步实现购房资格系统审核、智能审核，通过市政务大数据平台获取交易主体资格审核数据，增加购房资格审核功能，积极推进网签备案系统与市一体化在线政务服务平台对接，实现相关材料免提交，办事“零跑动”；网签形成后，自动生成标准电子合同，并加盖电子签名；通过政务大数据平台实现与不动产登记系统的数据共享交互，确保及时推送完整网签数据及电子合同。四是按照优化营商环境改革的要求，配合自然资源局研究适时取消企业之间存量非住宅房屋的网签工作。

（四）市税务局

配合梳理、优化涉税不动产交易、登记、缴税“一窗受理”流程，做好税务系统与相关系统平台的对接工作，以接口方式实现部门间的数据推送和实时共享。一是根据优化后流程，通过税务相关系统接收不动产登记系统推送的申报数据，及时进行核税并通知申请人办理线上缴税；二是及时将完税、免税数据通过接口方式精确推送至不动产登记系统，并实现完税、免税数据形成独立的电子文件，方便不动产登记机构后期归档；三是要通过市一体化在线政务服务平台，实现与不动产登记相关业务的数据的实时交互，推进相关材料免提交。

（五）各区人民政府

积极推进“互联网+不动产登记”改革各项措施的落地实施。一是按照市政务服务一体化模式要求，规范建设不动产登记综合服务窗口，配齐配强相关工作人员，提升业务水平和审批效率；二是按照全市统一业务模式，全面应用“互联网+不动产登记”系统平台；三是统一全市不动产登记业务预约系统，优化预约规则，扩大预约数量，切实解决群众企业预约时间长、排队时间长、业务申报时间长等问题。

（六）银行金融机构

积极配合开展抵押类业务协助办理的对接工作。一是加强银行业务人员的培训，确保按流程办理；二是严格控制用户权限，规范使用查询的不动产登记信息，严禁将查询获取的信息泄露和

用于查询请求事项之外的用途；三是加强宣传引导和舆情监测，提高不动产登记合作模式的社会认知度和群众认同感。

（七）房地产开发企业

积极配合开展增量房转移登记类业务协助办理的对接工作。一是协助做好一手房转移登记资料的收集准备，协助通知权利人缴纳相关税费；二是根据制定的业务流程图，按流程发起网办业务申请；三是协助加强宣传引导和舆情监测，提高不动产登记合作模式的社会认知度和群众认同感。

四、实施步骤

总体实施计划是：

（一）业务梳理（2021年2月底）

以全业务全网办为目标，完成不动产登记业务以及“一窗受理”业务的梳理工作，全面精减材料、压缩办理时限，统一办事指南和业务流程。

（二）系统升级（2021年2月底）

推进不动产登记综合受理系统建设，完成与住建、税务等“一窗受理”业务协同部门的对接，接入政务服务网不动产登记专题，推进不动产登记线上、线下办理，完成不动产登记系统的升级建设。

（三）试运行（2021年3月底）

组织开展一手房转移登记、二手房转移登记、预购商品房预

告登记、预购商品房抵押登记等业务的线上申办试运行，持续优化“互联网+不动产登记”平台综合受理、批量办理、组合办理功能建设，统一线上、线下申办入口。

（四）全面应用（2021年4月底）

推进各不动产登记事项在政务服务网不动产登记专题的“应上尽上”，全面完成不动产登记综合受理系统上线运行，实现各区、各不动产登记窗口、各不动产登记业务全面切换应用，实现线上线下无差别办理。

（五）深化提升（2021年6月底）

推进不动产登记综合受理系统与市一体化在线政务服务平台的深度对接，优化“不动产登记+民生”服务的对接应用，拓展不动产登记移动终端、自助终端办理功能，积极推进交地即交证、交验即交证、交房即交证等创新服务。

附件

“互联网+不动产登记”改革任务清单

序号	工作任务	内容要求	责任单位	完成时间
1	抵押登记全程网办	实现“总对总”模式的“不动产登记+金融服务”，推进银行直联不动产登记系统，实现“抵押登记全程网办”。	市自然资源局牵头，市银保监分局、人民银行佛山中心支行配合	2021年2月底
2	业务梳理	完成不动产交易、登记、缴税全业务“一窗受理”流程梳理，以及全业务全网办不动产登记业务梳理优化，全面精减材料、压缩办理时限，统一办事指南和业务流程。	市自然资源局牵头，市政务服务数据管理局、市税务局、市住房城乡建设局配合	2021年2月10日
3	深化交易便利化	推进人脸识别功能、电子签章应用，实现网签交易电子合同。	市住房城乡建设局、市政务服务数据管理局	2021年3月底
4	不动产登记综合受理窗口建设	规范不动产登记综合受理窗口建设，开设企业不动产服务专区（窗），加强窗口人员配备，统一预约平台，提高窗口办事效率和服务质量。	各区人民政府	2021年3月20日
5	数据共享应用	推进公安、住建、市场监管、民政、司法等部门数据共享和电子证照制证应用。	市各部门负责，市政务服务数据管理局协调配合	2021年3月20日
6	“互联网+不动产登记”平台上线试运行	完成一手房转移登记、二手房转移登记、预购商品房预告登记、预购商品房抵押登记等业务的线上线上下申办试运行。	市自然资源局、市政务服务数据管理局牵头，各区人民政府负责实施	2021年3月底
7	“互联网+不动产登记”平台正式切换全面上线	完成不动产登记综合受理系统全面上线运行，实现各区、各不动产登记窗口、网上申办入口、各不动产登记业务全面切换应用。	市自然资源局、市政务服务数据管理局牵头，市住房城乡建设局、市税务局、各区人民政府负责实施	2021年4月底
8	“一窗受理”业务系统对接	完成不动产综合受理系统与公积金、水、电、气、电视等民生服务业务系统对接，实现数据共享和业务协同。	市政务服务数据管理局、自然资源局牵头，市公积金中心、佛山供电局、佛山水务集团、佛山燃气公司等负责	2021年6月底
9	推进不动产登记移动办理、自助办理	推进不动产登记进驻“佛山通”移动平台，拓展自助终端自助打证功能。	市自然资源局、市政务服务数据管理局牵头，市自然资源局各分局配合	2021年6月底
10	推进交地即交证、交验即交证、交房即交证	约定协同工作流程、明确职责与任务、制定工作实施方案、完成系统对接接口的适应性开发工作。加强部门间协同配合，深化数据共享和结果互认，推进交地即交证、交验即交证、交房即交证。	市自然资源局、市住房城乡建设局、税务局牵头，各区人民政府负责实施	2021年6月底

佛山市自然资源局办公室

2021年3月10日印发