



关于印发《池州市本级不动产登记“一窗受理、集成服务”工作实施方案》的通知

池国土资〔2018〕228号

市直相关单位，驻池有关单位：

《池州市本级不动产登记“一窗受理、集成服务”工作实施方案》已经2018年9月10日市政府专题会议通过，现印发给你们，请结合实际，认真贯彻实施。

市直相关单位，驻池有关单位名单：市编办，市信息办，市政务服务中心，市发改委，市财政局，市公共资源交易监督管理局，市住建委（房产事务管理局），市税务局。

附件：1.池州市本级不动产登记“一窗受理、集成服务”工作实施方案

2.市本级不动产登记“一窗受理、集成服务”有关事项专题会议纪要（第53号）

池州市自然资源和规划局

2018年9月19日

（此件公开发布）



关于池州市本级不动产登记 “一窗受理 集成服务” 工作实施方案

为深入贯彻《国土资源部 住房城乡建设部关于房屋交易与不动产登记衔接有关问题的通知》（国土资发〔2017〕108号）、《国家税务总局 自然资源部关于深化部门合作 减轻群众负担 提高便民利民服务水平的通知》（税总发〔2018〕47号）、《安徽省人民政府办公厅关于印发安徽省整治“两难两多一长”改善营商环境专项行动方案的通知》（皖政办秘〔2018〕141号）、省国土厅《关于推进不动产登记一窗受理集成服务工作的通知》（皖国土资〔2018〕1015号）等文件精神，落实国务院督察组、安徽省办公厅监察室的督查要求，深化“放管服”改革，实现不动产登记“一窗受理、集成服务”，根据《池州市人民政府办公室关于印发池州市整治“两难两多一长”改善营商环境专项行动方案的通知》（池政办秘〔2018〕102号），结合我市实际，制定本方案。

一、总体要求

按照进一步深化简政放权、放管结合、优化服务的总体要求，坚持“依法行政、问题导向、高效便民、信息共享”的原则，充分运用“互联网+政务服务”和大数据技术，全面推进房屋交易、税务、不动产登记部门自身改革，促进体



制机制创新，简化办事环节，优化办事程序、提高办事效率，全面实现不动产登记全业务、全过程“一窗受理、集成服务”。

“一窗受理、集成服务”是指在一个窗口收件，统一受理不动产登记以及相关的房屋交易、完税业务，通过部门之间的信息共享和业务协同，为群众提供集成服务。

二、工作任务

1、综合窗口。优化现有窗口设置，将交易、税务、登记部门分设的办事窗口整合成“综合窗口”，实现资料一次性收取，数据一次录入。同时添置自助查询机等设备，提供咨询引导、信息查询以及邮递等便民服务。

2、统一要件。以房屋交易、税收、不动产登记所需的申请材料为基础，秉持不重、不漏的原则，同类材料整合归并，没有法律、法规、规章、规定依据的前置条件、申请材料一律取消，制定并统一发布申请材料目录清单（详见附件一），由向多部门递交多套材料改为向综合窗口统一递交一套材料。

3、数据共享。建立“一窗受理”综合业务平台，将所需的申请材料在综合业务平台扫描上传，交易、税收、登记部门按需自行获取基础信息及扫描件，减少人工录入的工作量，支撑业务监管，满足各方管理需求。登记成果交易、税务、登记等部门共享，实现跨部门跨领域服务信息互联互通。

4、并联办理。通过服务标准化建设、机制创新等，整



合并优化办事流程，原部门分设的办事窗口相关受理事项由“综合窗口”一站式受理，实现“前台综合受理、后台统一存档”，前台综合受理窗口统一收取所需全部申请材料，纸质材料由不动产登记机构管理建档，交易、税务、登记三部门共同制定统一的办理期限标准并对社会公示和承诺，群众办事无需再跑多个部门，多次提供材料，多次进行排队。

三、工作要求

1、加强部门协作，明确责任机制。各部门将思想和行动统一到省政府“最多跑一次”改革的重大部署上来，讲政治、顾大局、优服务。市国土局牵头设立“不动产登记主题窗口”，市税务局、市住建委、市国土局按照实施方案履行部门职责，互相配合，对各自办理事项、办事流程、办事效率及办理结果承担责任。

市政务服务中心负责协调、统筹、推进“一窗受理、集成服务”工作落实。

市国土局会同市住建委、市税务局，结合市行政服务中心第三办证大厅（市房产事务局）实际情况，做好综合窗口布局改造和调整，综合导询台、综合窗口均设置在市行政服务中心第三办证大厅（市房产事务局）二楼东大厅，原税务窗口合并至综合窗口，房产交易窗口移至一楼东大厅（现税务窗口）。市国土局、市住建委、市税务局负责按照统一收件标准对收件清单进行梳理，并安排精干业务人员进驻窗



口，确保各类业务在规定时限完成。

市发改委对“一窗受理 集成服务”项目概算进行审核，市信息办对“一窗受理 集成服务”项目建设方案进行评审。

市财政局、市公管局对“一窗受理 集成服务”项目所涉及的招标和采购工作给予支持。

2、明确管理主体，健全监督机制。市国土局作为“一窗受理”窗口管理主体，负责业务日常管理，建立健全首问负责制、容缺办理、延时办理、部门联动应急预案等相关制度。

市政务服务中心负责对窗口服务进行监督，定期组织考核评议，开展群众满意度测评和“争先评优”工作。

3、夯实信息基础，强化技术支撑。推进“互联网+不动产登记”工作开展，加快信息系统改造，增设完善相关系统功能，加快部门信息共享，开展微信公众号预约、移动支付等便民措施，支撑“最多跑一次”改革。

4、加强宣传引导，营造良好氛围。要充分利用报纸、电视、互联网和新媒体广泛宣传不动产登记“一窗受理、集成服务”成效和服务举措，及时准确发布有关信息和开展政策解读，积极回应社会关切，凝聚各方共识，营造良好氛围。

四、进度要求

开展“一窗受理、集成服务”初期，优先开展新建商品房买卖、二手房买卖两类业务。具体时间安排：



1、2018 年 8 月，制定“一窗受理、集成服务”工作方案。

2、2018 年 9 月提请市政府召开专题会议，确定项目建设方案，完成项目概算，推进招标工作。

3、2018 年 10 月底，完成所需软、硬件招标采购。

4、2018 年 11 月底，完成系统开发调试、人员培训，实现“一窗受理、集成服务”。

附件一：业务收件清单

附件二：不动产登记综合业务实施流程

附件三：不动产交易、税收、登记申请表

附件一：

一、新建商品房（预购商品房所有权、抵押权正式登记）

序号	收件部门	材料名称	类别
1	不动产	不动产交易、税收、登记申请表	原件
2	不动产	完税凭证（受理现场开具）	原件
3	税务	符合契税优惠条件：自然人提供结婚证/离婚证/单身承诺书； 非自然人提供契税减免证明材料	核原件，扫描后退回
4	税务	户口本	核原件，扫描后退回
5	不动产、税务	申请人有效身份证明	核原件，扫描后退回
6	不动产、税务	商品房买卖合同	原件
7	不动产、税务	购房发票	原件



二、一般二手房

序号	收件部门	材料名称	类别
1	不动产、税务	不动产交易、税收、登记申请表	原件
2	不动产	完税凭证（受理现场开具）	原件
3	税务	符合契税优惠条件：提供买方申请人结婚证/离婚证/单身承诺书	核原件，扫描后退回
4	税务	受让方户口本	核原件，扫描后退回
5	不动产、税务	双方申请人有效身份证明	核原件，扫描后退回
6	不动产、税务	不动产权属证书（房产证、土地证/不动产权证）	原件
7	不动产、税务	二手房合同	原件

备注：1、依法需要补交土地出让价款、缴纳税费的，需向不动产登记部门提交土地出让价款及相关税费缴纳凭证；

2、非住宅类的房屋交易需向税务部门提供评估报告或不动产原值证明材料。

三、其他转移登记

(拆迁还房、赠与、公证继承、裁决、共有权登记、分家析产)

序号	收件部门	材料名称	类别
1	不动产、税务	不动产交易、税收、登记申请表	原件
2	不动产	完税凭证/免税证明（受理现场开具）	原件
3	税务	符合契税优惠条件：提供买方申请人结婚证/离婚证/单身承诺书	核原件，扫描后退回
4	税务	受让方户口本	核原件，扫描后退回
5	不动产、税务	双方申请人有效身份证明	核原件，扫描后退回
6	不动产、税务	不动产权属证书（房产证、土地证/不动产权证）	原件
7	不动产、税务	拆迁协议、结算清单、差价款发票/赠与协议/继承公证书/人民法院或仲裁委员会生效的法律文书/共有权登记约定书/离婚协议	原件

备注：非住宅类的赠与、公证继承、裁决需向税务部门提供评估报告或不动产原值证明材料。

上述业务若出现特殊情形，税务、登记机构可根据相关法律法规要求申请人提供其它材料。



附件二：

不动产登记综合业务实施流程

工作流程：导询→受理→审核→缮证、发证→档案管理。

一、导询

在市行政服务中心第三办证大厅（市房产局）二楼东大厅设立综合导询台。

（一）导询台配备

- 1、人员：配备5人，3名登记人员，2名税务人员。
- 2、业务申请表：《不动产交易、税收、登记申请表》

（二）导询台职责

1、导询台职责：热情接待前来咨询的服务对象，耐心答复群众疑惑，认真做好政策宣传、资料预检、指导表格填写等工作，引导服务对象前往相应窗口办理业务。

2、导询人员职责：

（1）登记导询人员负责询问申请人需办理的业务类别，按照业务类别进行分流，并根据材料清单，检查申请材料是否满足要求。

（2）税务导询人员负责协助询问申请人需申请减免税收的情况，检查申请材料是否满足要求，指导申请人填写



《不动产交易、税收、登记申请表》。

(3) 导询人员将通过预检的材料统一装入档案袋，并发放办件号；对未通过预检的材料，一次告知需要补正的全部内容。

(4) 导询人员引导申请人使用自助设备，查询不动产情况。

二、综合窗口受理

涉税类不动产登记业务的申请，由综合窗口进行受理，“一窗受理”初期，优先开展新建商品房买卖、二手房买卖两类业务，其余涉税业务沿用现有模式，在税务保留窗口完成纳税后办理登记，后期逐步纳入综合窗口。

(一) 综合窗口设置

1、综合受理窗口：前台 4 个窗口，8 名工作人员，税务、登记 1:1 配备进驻。后台 1 名交易人员。

2、缴费窗口：1 个窗口，2 名工作人员。

(二) 窗口人员职责

1、登记人员：询问申请人需申请的事项，清点、审查、收取申请材料，请申请人签署登记申请表、EMS 详情单（如有）；在综合受理平台录入不动产交易、登记申请信息、计税基本信息后进行数据推送，将申请材料扫描后装袋同步流转，登记人员生成并打印缴费清单，并将电子清单同步推送至收费窗口。

2、税务人员：校验、扫描材料，核对档案查询结果，



计税并收缴，打印税票、完税证明。

3、交易人员：负责核对合同信息，完成交易业务。

4、收费人员：核对申请人提供的缴费清单，完成收费，并将收费信息反馈至综合受理平台。

（三）其他事项

1、单个不动产单元申请登记时，登记人员受理时间控制在平均 10 分钟/件，税务人员受理时间控制在平均 15 分钟/件。

2、登记人员负责扫描共性材料，税务人员负责扫描或复印税务所需的个性材料。其余扫描工作配置专人（扫描外包公司）负责，确保当日业务当日扫描、推送。

3、没有法律、法规、规章、规定依据的前置条件、申请材料一律取消，不再强制二手房合同网签、备案作为前置条件，申请人仅需提供二手房合同。综合业务平台实时推送申请人身份信息及合同扫描件至交易部门，交易部门自行完成交易业务，进行房地产市场监管。不再收取维修基金发票、资金托管凭证。

5、支持多种缴费模式，例如支付宝、微信等移动端缴费。

三、审核

业务受理后，登记人员负责审核、登簿，及时办结。

四、缮证、发证

申请人可采取窗口领证、EMS 邮寄及自助领证三种方



式领取不动产权证书。

五、档案管理

不动产登记完成后,由登记部门对申请材料收集存档,登记成果与交易、税务部门共享。



附件三：

不动产交易、税收、登记申请表

权利类型	国有建设用地使用权/房屋所有权		房屋类型	□商品房 □普通存量房	
登记类型	转移登记			□保障用房	
不动产情况	不动产坐落				
	土地宗地面积		土地分摊面积		
	房屋面积		房屋用途		
	权利性质		土地使用期限		
	不动产权证号				
	不动产单元号				
让方 权利人（受	姓名（单位名称）		联系电话		
	证件类别		证件号		



池州市自然资源和规划局行政规范性文件

			码	
	共有方式			
	代理人姓名		联系电话	
	证件类别		证件号码	
义务人（转让方）	姓名（单位名称）		联系电话	
	证件类别		证件号码	
	代理人姓名		联系电话	
	证件类别		证件号码	
备注				
询问记录				
询问对象	询问内容		询问结果	
转让方	1、转让方是否已向受让方全面、真实地介绍了上述不动		□是□否	



池州市自然资源和规划局行政规范性文件

	产，并自愿将该不动产权利转移给受让方？	
转让方	2、转让方是否保证受让方的不动产无权利瑕疵，不收他人追索？	<input type="checkbox"/> 是 <input type="checkbox"/> 否
受让方	3、受让方是否已全面了解上述不动产，并自愿受让该不动产相关权利、义务及责任	<input type="checkbox"/> 是 <input type="checkbox"/> 否
转让方	4、提交的有关材料及本表是否为本人的（单位）或代理人	<input type="checkbox"/> 是 <input type="checkbox"/> 否
受让方	自愿签署，并自愿办理登记申请？	
其他说明事项：		

税收申报	契税 (受让方)	<input type="checkbox"/> 家庭唯一住房（个人购买家庭唯一住房，面积 90 m ² 及以下的，减按 1% 的税率征收契税；面积 90 m ² 以上的，减按 1.5% 的税率征收契税） <input type="checkbox"/> 家庭第二套住房（个人购买家庭第二套改善性住房，面积 90 m ² 及以下的，减按 1% 的税率征收契税；面积 90 m ² 以上的，减按 2% 的税率征收契税）
------	-------------	---



池州市自然资源和规划局行政规范性文件

	<input type="checkbox"/> 其他套次住房（契税税率为 4%）			
家庭成员信息 （受让方）	姓名		身份证号 码	
	姓名		身份证号 码	
	姓名		身份证号 码	
	姓名		身份证号 码	
个人所得 税 （转让 方）	<input type="checkbox"/> 满五年家庭唯一住房减免 <input type="checkbox"/> 核定征收 1% <input type="checkbox"/> 差额征收 20%			
家庭成员信息 （转让 方）	姓名		身份证号 码	
	姓名		身份证号 码	
土地增 值税	<input type="checkbox"/> 个人转售住宅减免 <input type="checkbox"/> 核定征收（非住宅未、申报成本			



池州市自然资源和规划局行政规范性文件

	(转让 方)	<div>5%)</div> <div>□超率累进据实扣除非住宅、申报成本</div>				
	<div>房产所属贵池区街道办事处 (镇)</div>					
	建筑年 代		面积		房屋结构	
	总楼层		所在 楼层		朝南房间 数	
填 写 说 明	<div>1.申请家庭唯一或第二套住房的契税减免，需要填写购房人、配偶、未成年子女的信息</div> <div>2.申请个人所得税满五年家庭唯一住房减免，需要填写售房人和配偶的信息</div> <div>3.个人转售住宅免征土地增值税</div> <div>4.如勾选个人所得税“差额 20%”或土地增值税“超率累进据实扣除”需一并提供原值凭证证明，并详细填写附表——个人所得税申报表和土地增值税申报表的据实扣除项目，选择土地增值税超率累进征收时，需要同时选择个人所得税差额征收</div> <div>5.如本人不能提供完整、准确的房产原值凭证，则税务机关依规核定征收个人所得税，勾选“个人所得税（转让方）——核定 1%”。</div> <div>6.如本人（单位）既无法提供转让旧房及建筑物的评估价格，又不能提供购房发票，依规税务机关核定征收土地增值税，选择</div>					



“土地增值税——核定征收（5%）”。

本人承诺：本申请系申请人真实意思的表示，并对所填写的上述内容认真核对无误，申请人对申请书及申请材料真实性负责，如有不实，愿承担一切经济及法律责任。

申请人（签章）：
（签章）：

申请人

代理人（签章）：
（签章）：

代理人

年 月 日