

深圳市不动产登记中心文件

深不动产登标〔2020〕5号

深圳市不动产登记中心关于印发《不动产登记 网上预审操作指引（试行）》的通知

各部（所）：

为进一步优化营商环境，落实“双提升”工作要求，深入推进“互联网+不动产登记”相关工作，按照中心工作部署，中心制定了《不动产登记网上预审操作指引（试行）》（下称《指引》，见附件），现印发给你们，请遵照执行，并就有关事项通知如下：

一、基于现有条件，先行对国有建设用地使用权首次登记、国有建设用地使用权及房屋所有权首次登记、一手商品房转移登记、二手商品房转移登记实施网上预审服务。

二、上述预审业务暂按属地原则分文；各登记所应根据实际需要，自行对岗位、场地等内部调整到位；中心工作人员应按照《指引》开展相关预审业务，预审核通过的，应在预审期限届满

时推送预审结果。

三、信息管理部要在线上制定并下发《系统操作手册》，根据上线实际使用情况，优化相关功能，保障业务办理、业务监管的正常开展，并对预审事项的电子材料归档工作应予以技术支持。

四、政策法规部要根据业务实际，进一步完善《指引》，为网上预审业务的开展提供标准支撑。

五、档案管理部要做好预审事项的电子材料与纸质材料归档工作。

六、质量督查部要组织做好本类业务的专项检查，发现质量问题的，要及时通知整改。

七、人事部要统筹、指导、协助各登记所做好人员安排和廉政风险防控；根据业务开展的需要，组织做好培训工作。

八、综合部要做好相关宣传引导工作，组织做好咨询信访工作。

九、本通知自 2020 年 6 月 1 日起施行。

特此通知。

附件：不动产登记网上预审操作指引（试行）

深圳市不动产登记中心

2020年5月29日

深圳市不动产登记中心综合部

2020年5月29日印发



不动产登记网上预审操作指引（试行）

为进一步优化营商环境，落实“双提升”工作要求，深入推进“互联网+不动产登记”相关工作，结合实际，制定本指引。

本《指引》所称网上预审，是指申请人在政务服务平台通过实名认证注册，发起预申请，由登记机构进行网上预审核后，把结果反馈给预申请人。预审核通过的，全体登记申请人携带申请材料到办事大厅进行现场核验和正式申请，符合登记条件的可当场领证。

一、适用范围

本《指引》适用于申请人身份能通过政务服务平台进行识别和认证，申请材料能通过互联网渠道获取或者可进行数字化转换的登记事项。

二、网上预审

（一）预申请

适用网上预审的登记事项可由申请人通过政务服务平台发起预申请。

1、发起人

（1）土地承包经营权首次登记、地役权首次登记分别以发包方、供役地权利人本人为发起人；其他不动产权利首次登记以拟登记的权利人本人为发起人。

(2) 首次登记以外的其他登记事项以登记簿记载的现权利人本人为发起人。

2、身份认证和身份证明材料

(1) 自然人

境内自然人应通过政务服务平台进行人脸识别、认证、核验身份信息和身份证照照片，并拍照留存；身份证明材料从电子证照库调取，未能调取的，应上传身份证明正反面照片。

(2) 企业法人组织

企业法人组织应通过政务服务平台进行认证、核验身份信息、提取营业执照，未实现信息共享的，通过扫描或者拍照方式上传；受托人身份核验和身份证明材料，按照自然人的相关要求，授权委托书以拍照或扫描方式上传。

3、《不动产登记申请表》

《不动产登记申请表》由系统自动生成后，由申请人对申请表信息进行确认，未实现自动生成申请表的，由申请人在申办平台自行填写。

4、权属证明文件

不动产登记信息由登记机构通过登记簿自动核验，纸质证书在现场核验环节提交登记机构，电子介质的证书无需提交。

5、登记原因证明文件

登记原因证明文件通过信息共享方式获取或者进行数据化转换。电子证照或者已经通过政务服务平台电子签署的登记原因证明文件，可直接作为登记材料。

尚未实现信息共享的，由申请人按照样本要求拍照或扫描上传。

6、限购及税费减免材料

涉及限购和税费减免的，由申请人在申办平台申报（含家庭成员、社保、纳税等信息），并自动生成申报表。申请人还应当以拍照或者扫描方式上传户口本、婚姻关系证明材料。

（二）预受理

经系统自动核验，符合下列条件的，予以预受理，并向预申请人推送预受理信息：

- 1、预申请人为本《指引》规定的发起人，且身份已通过政务服务平台认证、核验；
- 2、信息填报完整，申请资料齐全；
- 3、不动产及权属信息与登记簿一致；
- 4、不动产不存在相冲突的在途业务；
- 5、不动产不存在有效的抵押、查封、预查封、预告、裁定过户备注等权利限制。

（三）预审核

预受理后，由系统根据设定的分文规则，自动确定审核

人员。审核人员（含初审和复审）应当在本事项承诺时限结束的前1个工作日内（按24小时计算，下称预审期限。例如：承诺时限为3个工作日，预审期限为预受理后的2个工作日，共48小时）做出预审结果。预审期间，预申请人撤回预申请的，预审流程终止。

1、初审

初审人员应按照《操作手册》和限购政策的相关要求进行审核，并注意以下事项：

（1）审查预申请人的身份认证记录是否齐备，是否符合要求。企业法人组织的受托人是否与授权委托书一致，本申请事项是否在受托权限范围之内，受托人的身份认证记录是否齐备，是否符合要求。

（2）发起人之外的其他申请人的身份证明材料是否完整、清晰、有效，应比对其上传资料，并通过政务服务平台核对其身份信息。涉及限购和纳税减免的，其所上传的相关材料、申报的家庭成员的关系及其身份，是否符合相关政策的要求；

（3）《不动产登记申请表》的内容是否完整、准确；不动产坐落名称是否与不动产权证书号或预售合同号记载的对应信息一致；

（4）登记原因证明文件与申请事项是否一致，是否符合材料一致性要求；

(5) 是否存在抵押、查封、预查封、预告、提示备注等权利限制；

(6) 是否存在相冲突的在途业务，涉及限购的，还应核查受让方及其家庭成员名下是否存在影响其购房资格的业务；

(7) 《操作手册》要求的其他审核事项。

经审核：

(1) 因信息填写或材料上传需补正的，通知预申请人在 2 日内补正，补正时间不计入预审期限；逾期未补正的，录入预审意见，终止预审流程，并向申请人推送终止原因。

(2) 因申请材料不符合法定要求或者不满足登记条件的，录入预审意见，终止预审流程，并向申请人推送终止原因及其法律依据。

(3) 符合登记条件的，按要求录入预审意见和登记信息，涉税的，还应按照税费计收有关规范录入纳税申报信息等，并提请复审。预审意见应明确预审情况，包括通过预审的理由、法律依据等具体内容；对现场核验环节有具体要求或者特别提示事项的，应当一并提出并告知现场核验人员和登簿人员。

2、复审

复审人员应当按照《操作手册》的要求对初审结果进行复审。经复审：

(1) 不符合登记条件的，终止预审流程，并向申请人推送终止原因及其法律依据。

(2) 符合登记条件的，录入复审意见，并按照有关规范办理计税事宜后：

①国有建设用地使用权首次登记、国有建设用地使用权及房屋所有权首次登记的，提请中心领导审定。经中心领导审定同意的，由系统自动向申请人推送预审通过告知书，告知书应明确申请人需在 20 日内携带材料前往窗口现场核验；不同意的，由系统自动向申请人推送预审不通过告知书。

②前述登记事项以外的，复审人员应当按照规定，在预审期限届满时向申请人推送预审通过告知书（系统提供支持后，由系统自动控制并发送），告知书应明确申请人需在 20 日内携带材料前往窗口现场核验。

三、现场核验

（一）正式受理

1、核验身份和申请材料

(1) 申请人与预申请主体是否一致；非自然人的身份证明是否符合要求，其名称、印章是否与授权委托书等其他申请材料上的名称、印章一致。按受理规则要求核验全部申请人的身份并提取身份电子证照；

(2) 申请人提交的纸质材料与预申请申办填写的信息

及上传的电子影像材料是否一致；

(3) 申请登记事项与权属来源文件材料的记载是否一致或相关联；

(4) 申请登记的不动产是否存在查封、预查封、预告、提示备注等限制登记信息；

(5) 《操作手册》要求的其他事项。

2、询问

按《操作手册》要求进行询问，并确认网上预审的申请事项。

3、受理

(1) 现场核验通过的，向申请人出具正式受理凭证，同时告知申请人应及时缴纳登记费、税费等相关费用。

(2) 现场核验不通过的，书面告知申请人核验不通过结果，并说明原因，预审流程终止，不予登记受理。

(二) 登簿发证

1、登簿人员应对以下事项进行核查，核查无误的，将申请登记事项记载于登记簿：

(1) 申请登记的不动产是否存在抵押、查封、预查封、预告、提示备注等权利限制；

(2) 是否存在相冲突的在途业务。

(3) 申请人是否已缴清税费；

(4) 《操作手册》要求的其他核查事项。

2、颁发登记结果

缮证、发证程序按照《操作手册》要求办理。

四、立卷归档

电子档案与纸质材料档案应按照登记资料管理要求办理立卷归档。