

# 山西省自然资源厅

晋自然资函〔2020〕57号

## 山西省自然资源厅关于 修订全省《不动产登记流程图》的通知

各市规划和自然资源局：

根据省政府办公厅《关于进一步压缩不动产登记办理时间的通知》（晋政办发〔2019〕38号）要求，2020年我省的不动产登记办理压缩时限的目标是：抵押、注销、查封登记即来即办，转移登记3个工作日内办结，其他一般登记5个工作日内办结。为确保工作目标及早全面实现，省厅对2019年印发的全省《不动产登记流程图》进行了修订，现印发给你们，请认真贯彻执行。有关要求通知如下：

### 一、尽快修订全市流程图，按时认真执行

各市规划和自然资源局收到省厅重新修订的《流程图》后，要尽快组织人员，参照省厅下发的《流程图》，结合本地实际，对全市标准流程进行修订，并于1月底前下发至全市各登记机构。从2月起，全省各级不动产登记机构全部执行新流程，以有效地压缩办理时限。对于目前尚不具备严格执行条件的，要

积极想办法, 采取有效措施, 予以克服解决, 力争6月底前要全面执行到位, 实现办理时限压缩目标。

## 二、加强监督检查, 确保严格按照新流程办理业务

修订后的新标准流程下发后, 各市规划和自然资源局要对辖区内登记机构执行情况开展监督检查和指导协调, 研究解决执行中遇到的困难, 协调沟通各部门配合协作的问题, 督促指导推进落实工作, 确保同一登记事项执行同一套标准、同一套流程, 为下一步登记事项“全市通办”奠定基础。对于不符合不动产登记规定和本流程要求的前置环节、额外增设的环节, 要积极处理, 不得违规增设。

## 三、区分业务类型, 以简洁的资料和最短的时间办理业务

制定全省统一流程的目的, 在于规范办理相应业务所需资料、所经环节和所用时间, 各地在制定和执行中要根据本地实际, 力争使流程更优、资料更少、时间更短。办理环节按照群众直接申请和办理的环节计算, 内部并联办理事项、网上申请直接办理和群众自愿选择领证的不计入环节。办理时间一般以平均办结时间进行考核, 以“小时”为单位进行统计, 有需要时再根据考核口径转换为“天”。统计时间时不包含公告时间, 不包括批量办件、组合业务、继承等复杂办件、历史遗留问题、农房等全域性登记事项, 组合登记的办理时限不得超过单项登记相加的办理时限。办结是指符合条件受理到完成登簿的过程。

在本次下发的流程图中, 删除了原流程图中相应的兜底条

款，修改后流程图中的要件清单，为办理该项登记所需基本清单，各登记机构在办理具体业务时，如需申请人补充法律法规规范确实需要提交的其他材料，应向申请人出具补充材料的书面意见或通过信息共享取得，并留档备查。

#### 四、自我加压，多手段多方式推进不动产登记提质增效

省厅本次下发的流程图中的时限、环节为各市标准流程的最低标准，各市要自我加压、敢于创新，在确保登簿质量稳步提高的基础上，通过电子证照、全市通办、“互联网+不动产登记”、延伸业务、融合办理等手段，进一步压减不动产登记材料、环节、时限，不断提高不动产登记效率。

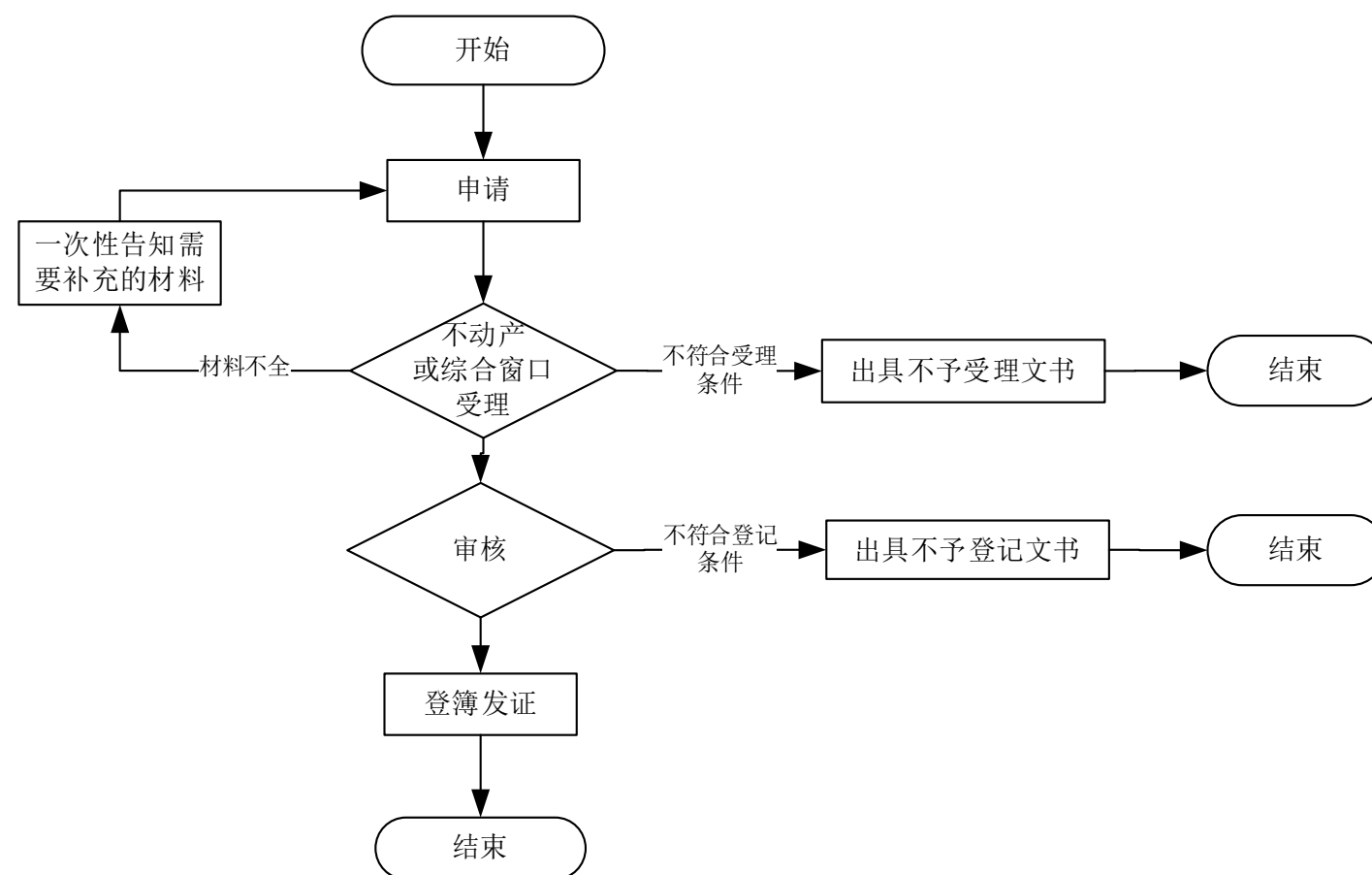
附件：山西省不动产登记基本流程图



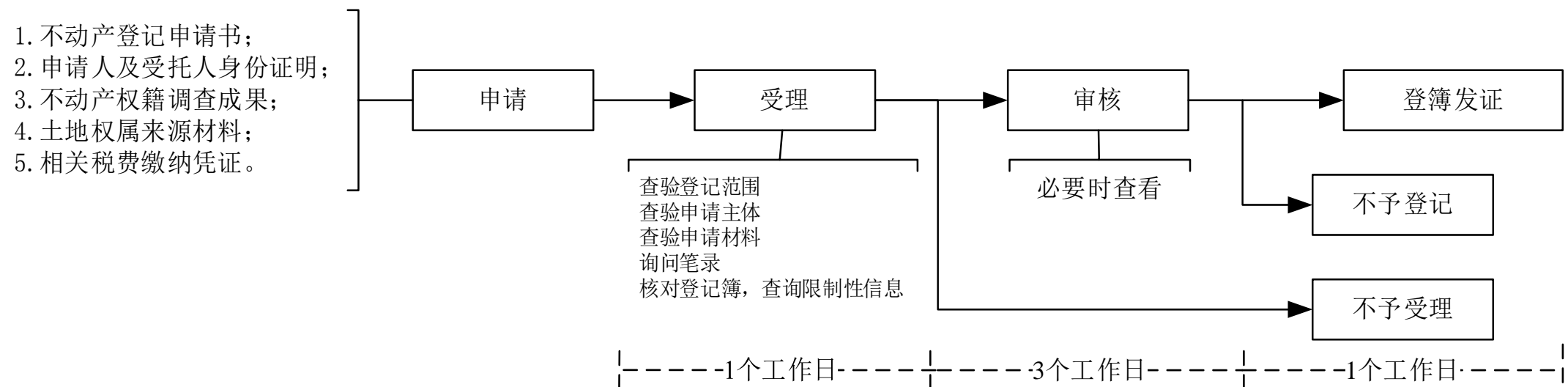
# 山西省不动产登记基本流程图（修订）

## 一、国有建设用地使用权及房屋所有权登记

### 国有建设用地使用权及房屋所有权登记业务流程图



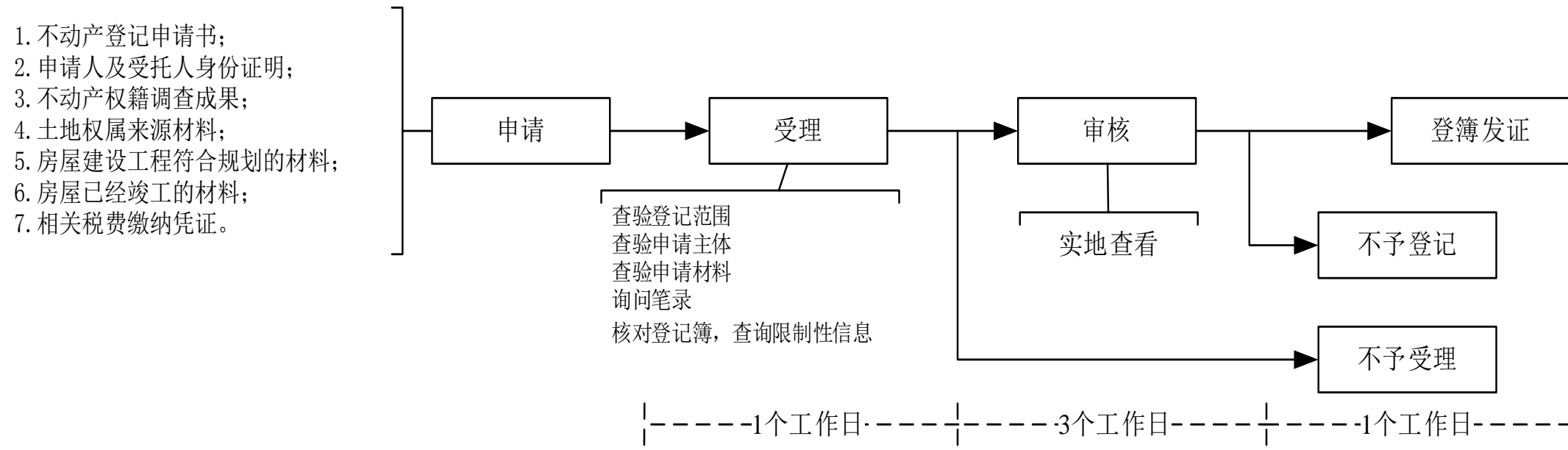
## 1.1 国有建设用地使用权首次登记（5 个工作日）



说明：

土地出让金票据可以通过内部共享获得的，不再需要当事人提供。

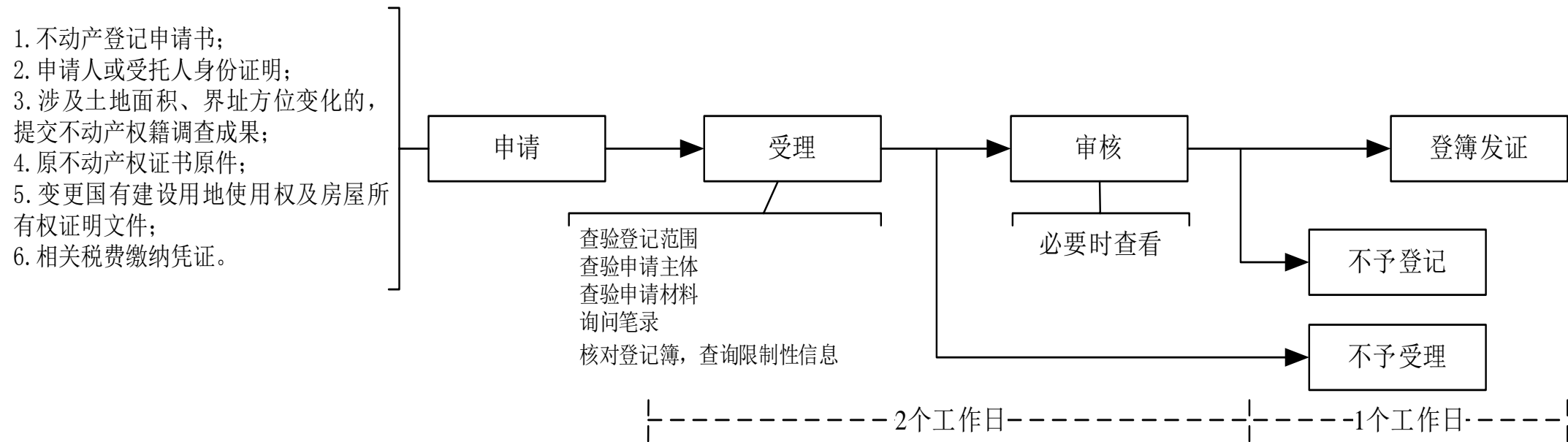
## 1.2 国有建设用地使用权及房屋所有权首次登记（5 个工作日）



说明：

- 1、土地权属来源材料可提供不动产权证、土地使用权证或国有建设用地使用权首次登记要求的土地权属来源材料；
- 2、房屋建设工程符合规划的材料可提供建设许可证、建设工程规划许可证、山西省建设工程规划认可证、规划部门出具的房屋建设符合规划要求的证明以及其他能证明房屋符合规划的材料；
- 3、房屋已竣工的材料可提供竣工验收备案表、建设工程质量竣工验收合格证及其他相关能证明房屋已竣工的证明材料；
- 4、土地出让金票据可以通过内部共享获得的，不再需要当事人提供。

### 1.3 国有建设用地使用权及房屋所有权变更登记（3个工作日）

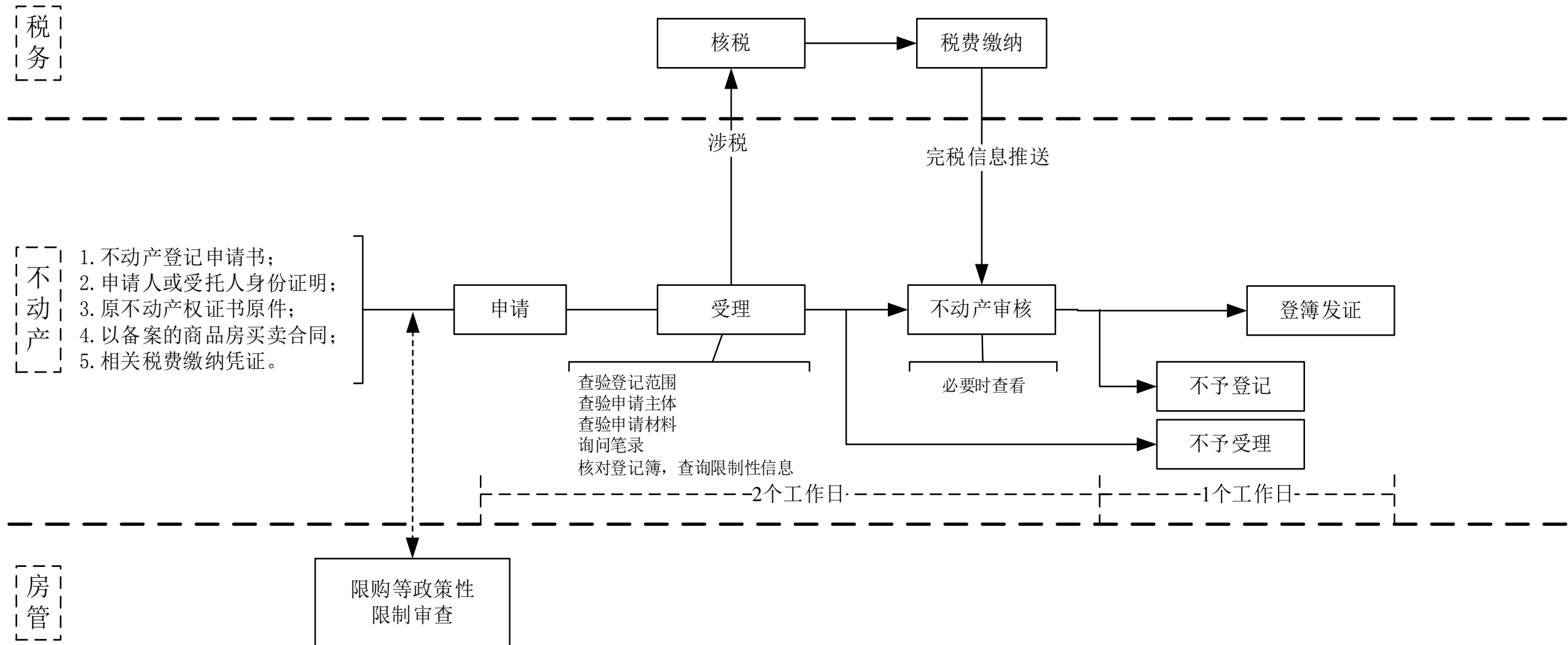


说明：

- 1、宗地界址变更、面积增加和土地、房屋用途变更及土地权利期限发生变化的，涉及土地出让金、土地租金及契税的缴纳；
- 2、土地出让金票据可以通过内部共享获得的，不再需要当事人提供。

## 1.4 国有建设用地使用权及房屋所有权转移登记（3个工作日）

### 1.4.1 新建商品房首次转移

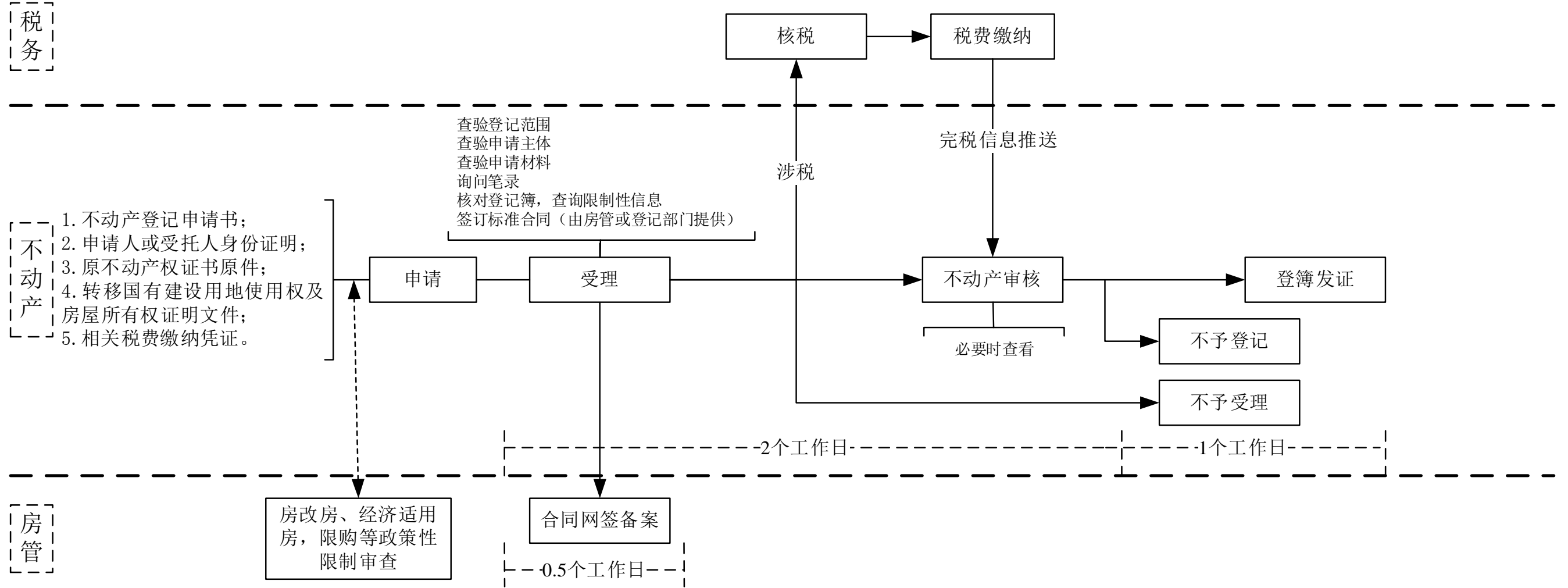


说明:

- 1、契税在“核税”环节缴纳；土地出让金票据可以通过内部共享获得的，不再需要当事人提供；
- 2、从税务部门核税环节完毕开始至登记部门获取税费凭证为止的时间不计入办理时限。



### 1.4.2 存量房转移

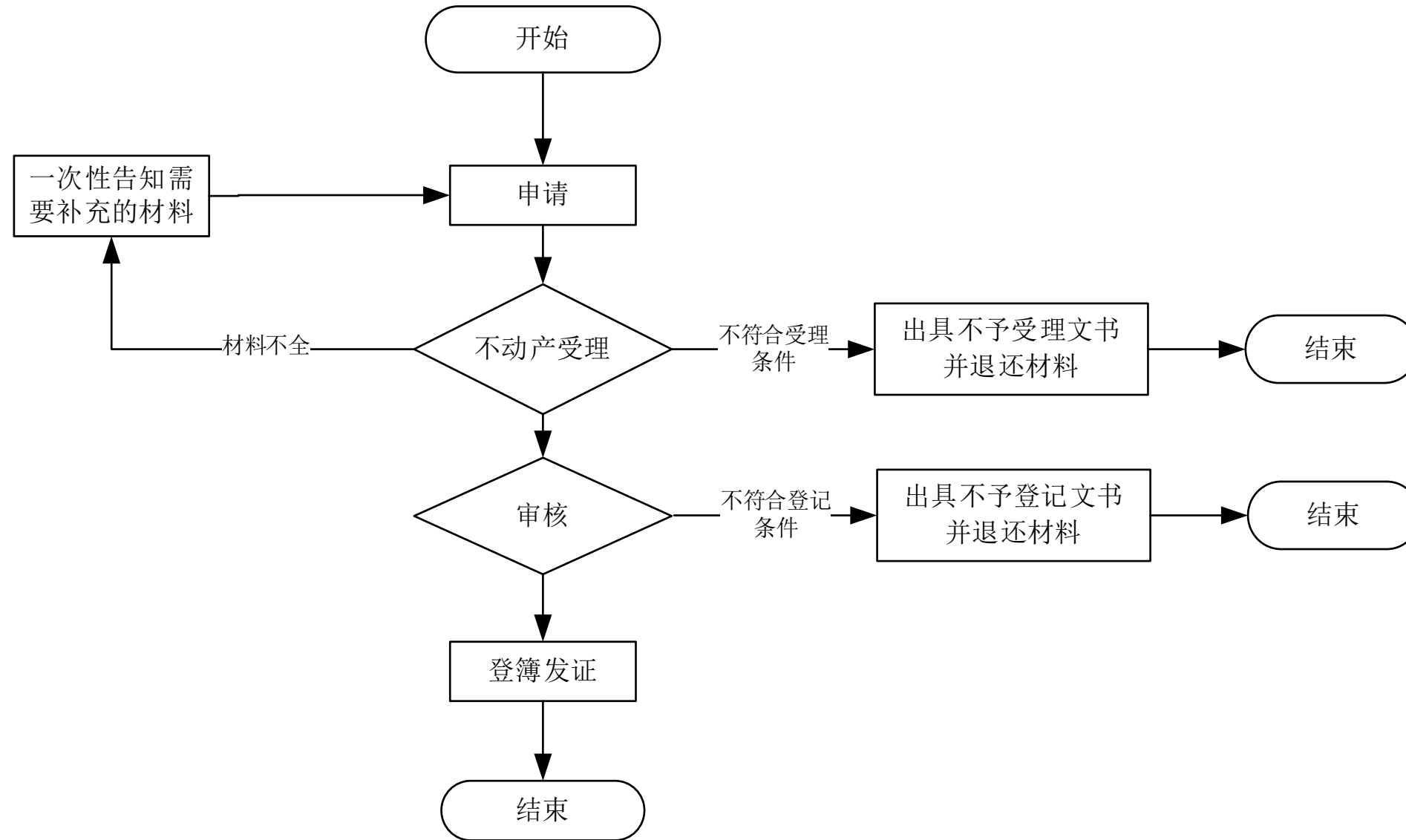


说明:

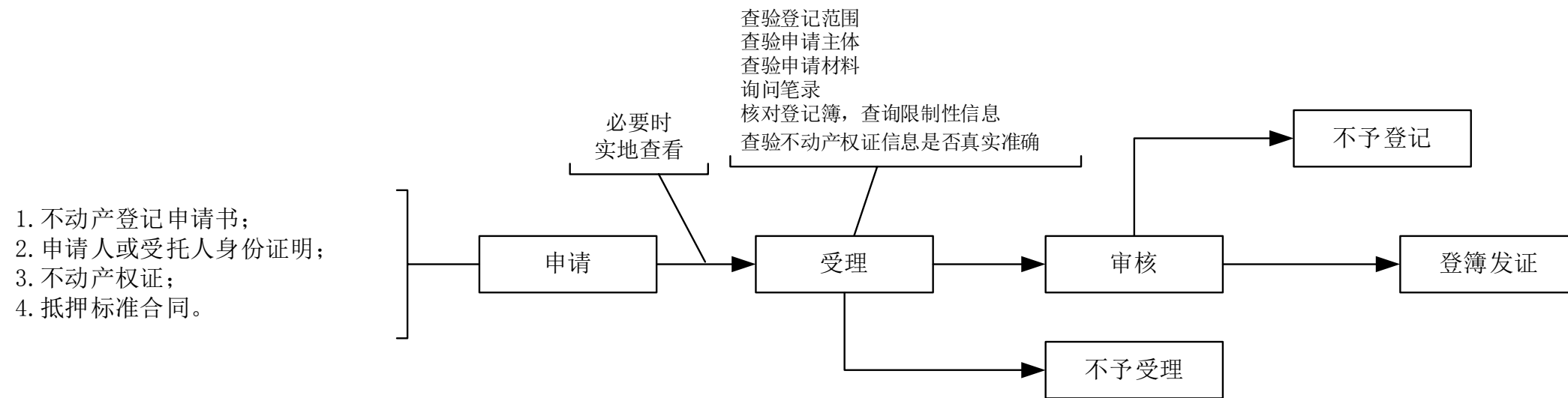
- 1、契税在“核税”环节缴纳；土地出让金票据可以通过内部共享获得的，不再需要当事人提供；
- 2、从税务部门核税环节完毕开始至登记部门获取税费凭证为止的时间不计入办理时限。

## 二、抵押权登记

### 抵押权登记业务流程图



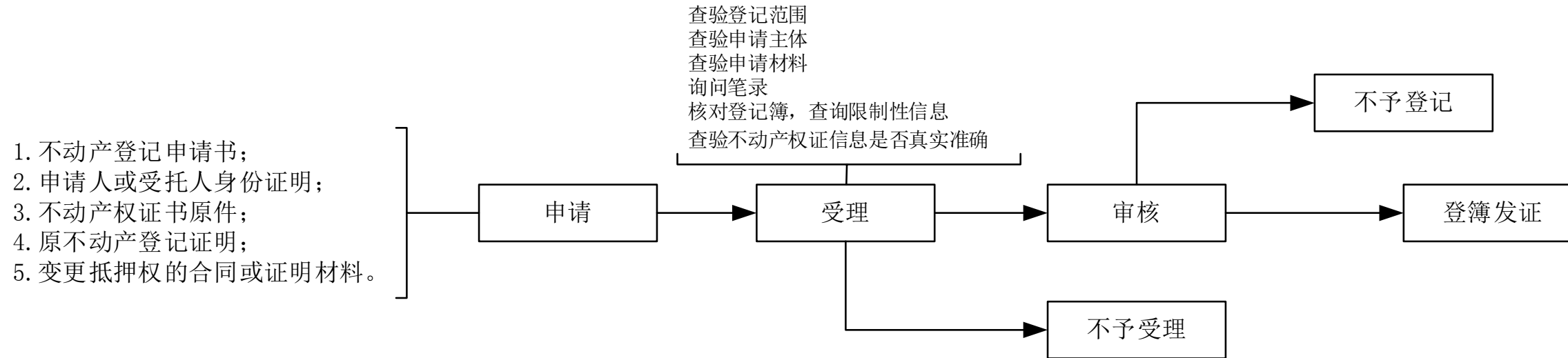
## 2.1 抵押权首次登记（1 个工作日）



说明：

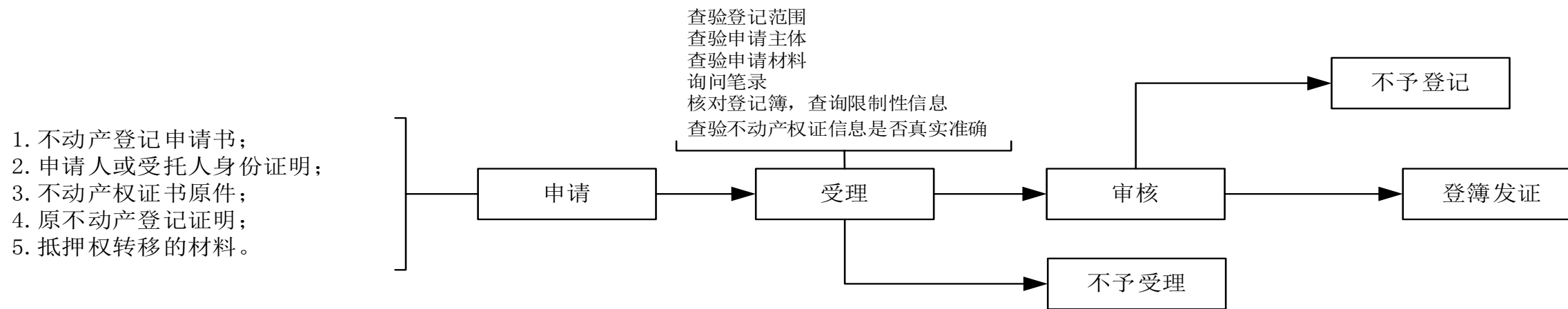
- 1、在建建筑物的首次抵押登记应实地勘察，实地勘察要在 2 个工作日内完成，不计入流程时限；
- 2、不动产权证的原件只在受理环节查验，不收证书原件，不在不动产权证书上注记；
- 3、关于申请材料的说明：（1）在建建筑物首次抵押登记时还需提供不动产权籍调查成果、建设工程规划许可证、预购商品房预告登记情况和预售合同登记备案情况（如有需提供）；（2）不需要提供抵押物价值评估报告或证明。
- 4、为简化办理环节，压缩办理时间，抵押权人与抵押人除签订原有的借款合同、抵押合同外，还需另外签订抵押标准合同，抵押标准合同内容各项信息必须与借款合同、抵押合同一致。在办理不动产登记时，仅提供标准合同，不得再收取借款合同、抵押合同等。确实需要收取的，应当在受理通知书写明收取原因。

## 2.2 抵押权变更登记（1个工作日）



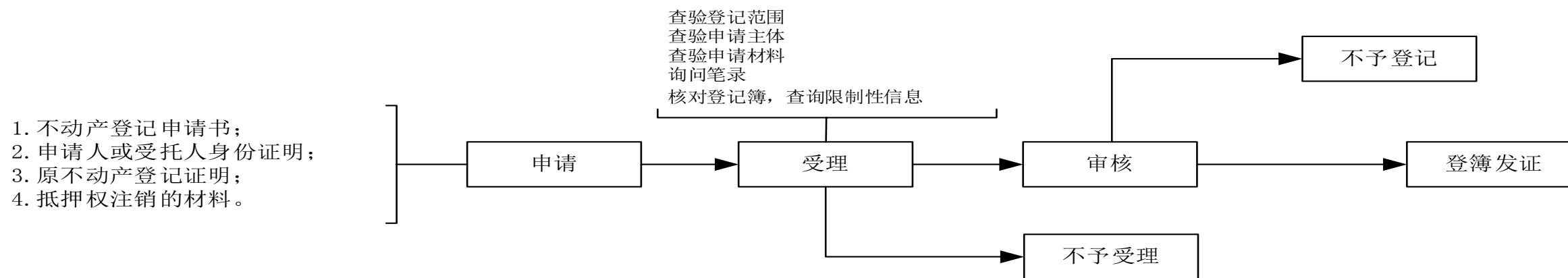
说明：为简化办理环节，压缩办理时间，抵押权人与抵押人除签订原有的借款合同、抵押合同外，还需另外签订抵押标准合同，抵押标准合同内容各项信息必须与借款合同、抵押合同一致。在办理不动产登记时，仅提供标准合同，不得再收取借款合同、抵押合同等。确实需要收取的，应当在受理通知书写明收取原因。

### 2.3 抵押权转移登记（1 个工作日）



说明：不动产权证的原件只在受理环节查验，不收证书原件，不在不动产权证书上注记。

### 2.4 抵押权注销登记（1 个工作日）

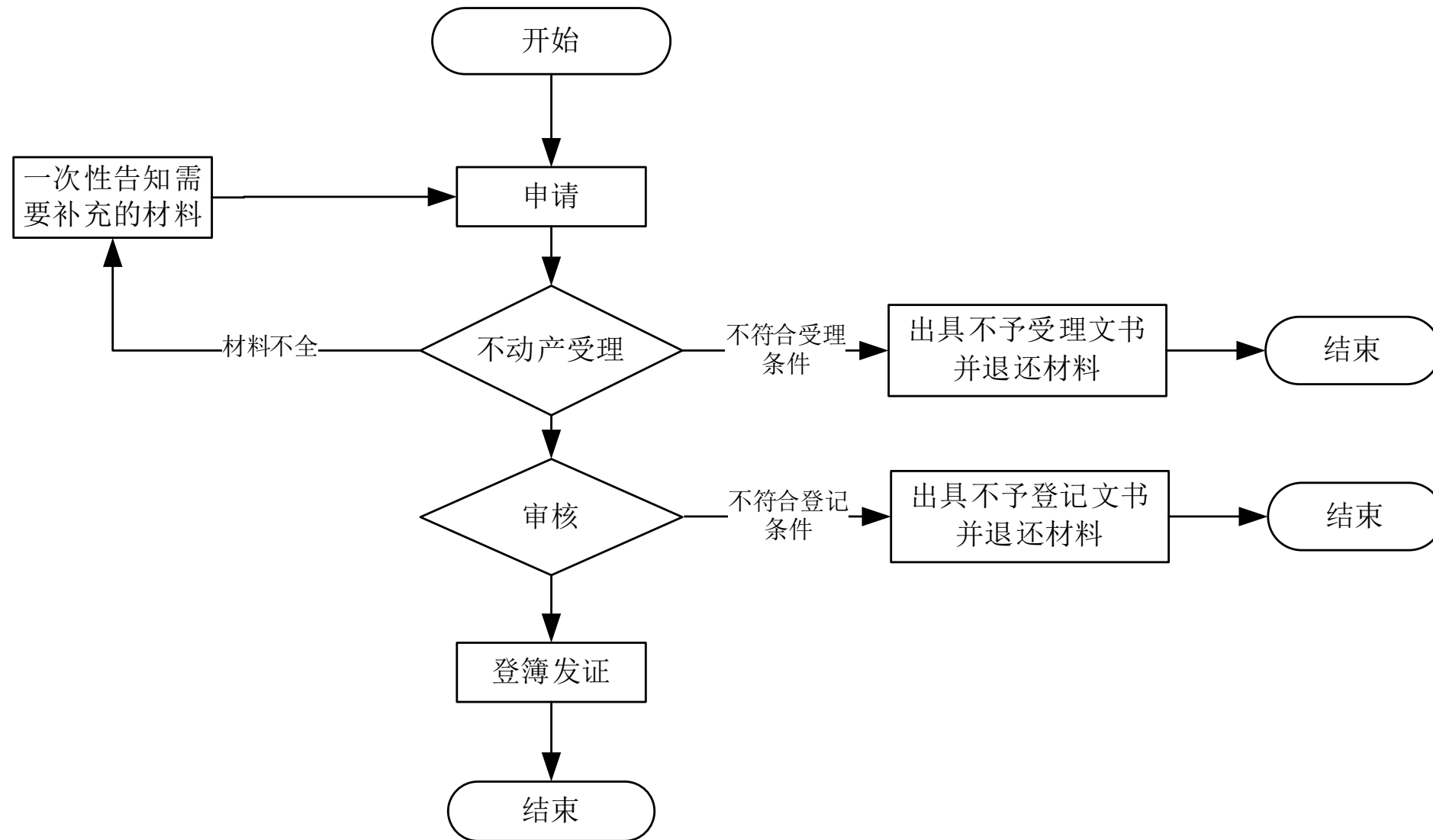


说明：1、债权消灭或抵押权人放弃抵押权的，抵押权人可以单方申请抵押权的注销登记。

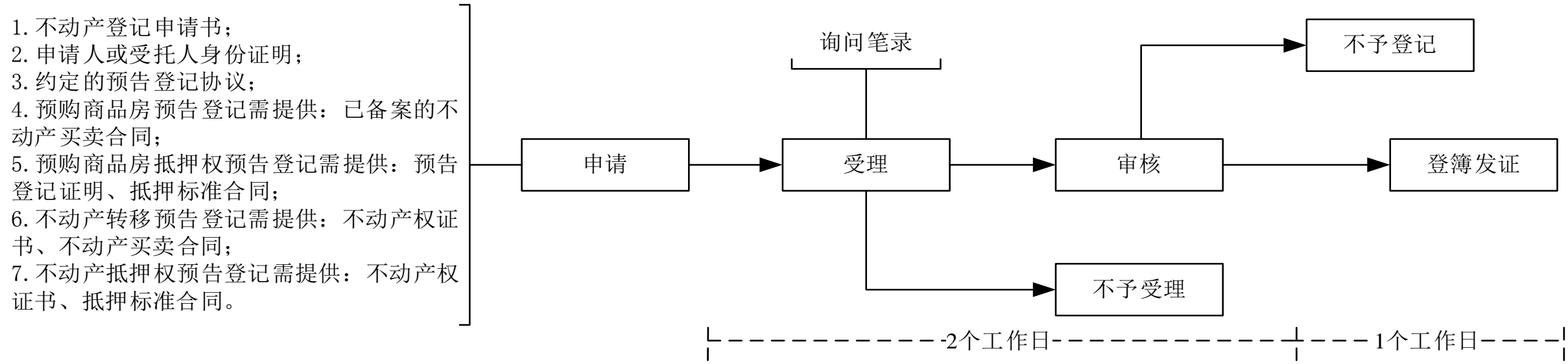
2、人民法院、仲裁委员会生效法律文书（民事判决书、执行裁定书、仲裁裁决书）确认抵押权消灭的，抵押人等当事人可以单方申请抵押权的注销登记。

### 三、预告登记

#### 预告登记办事流程图

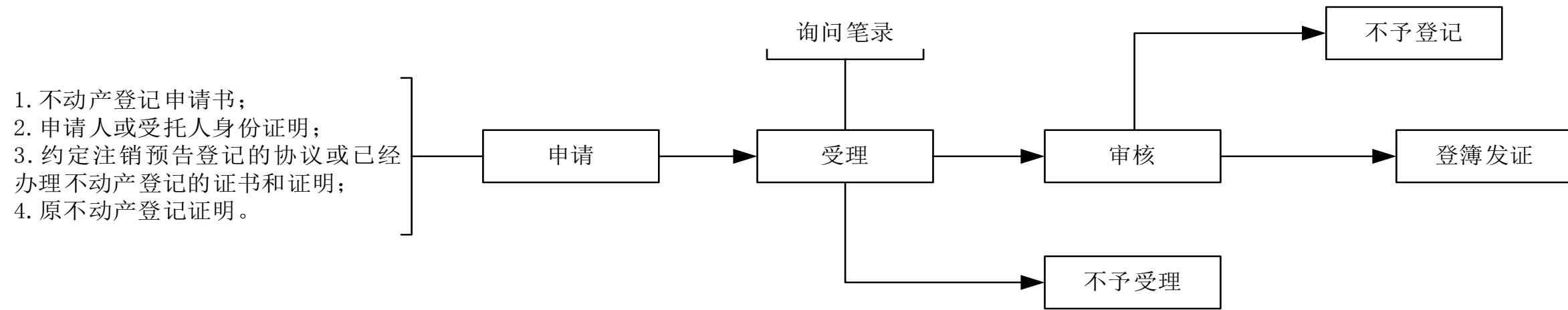


### 3.1 预告登记设立（3 个工作日）



说明：为简化办理环节，压缩办理时间，抵押权人与抵押人除签订原有的借款合同、抵押合同外，还需另外签订抵押标准合同，抵押标准合同内容各项信息必须与借款合同、抵押合同一致。在办理不动产登记时，仅提供标准合同，不得再收取借款合同、抵押合同等。确实需要收取的，应当在受理通知书写明收取原因。

### 3.2 预告登记注销（1 个工作日）

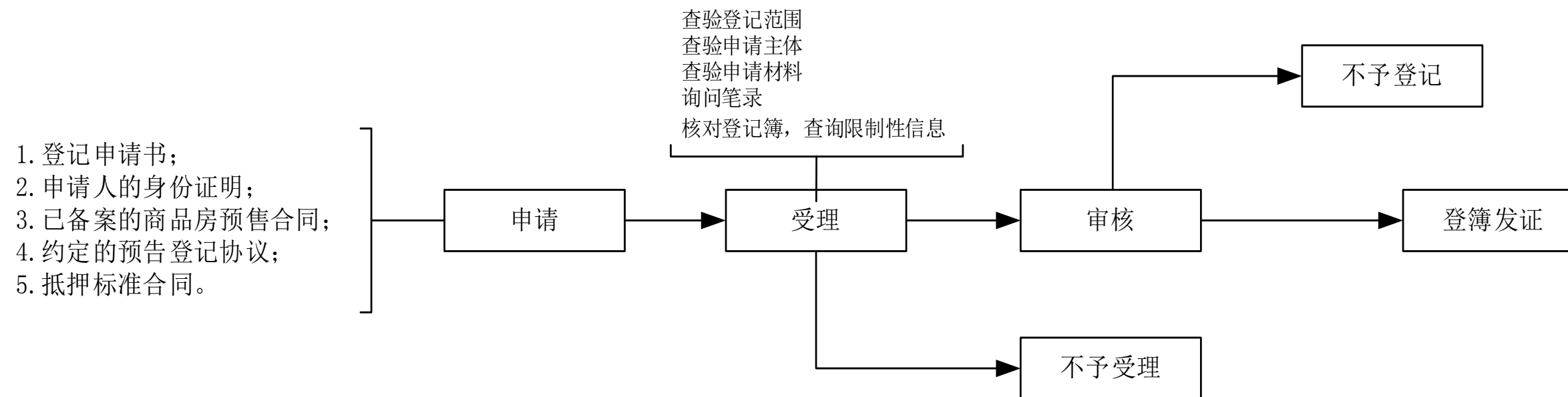


说明：预告注销登记可以预告权利人持预告登记证明单独提出申请。



## 四、组合登记

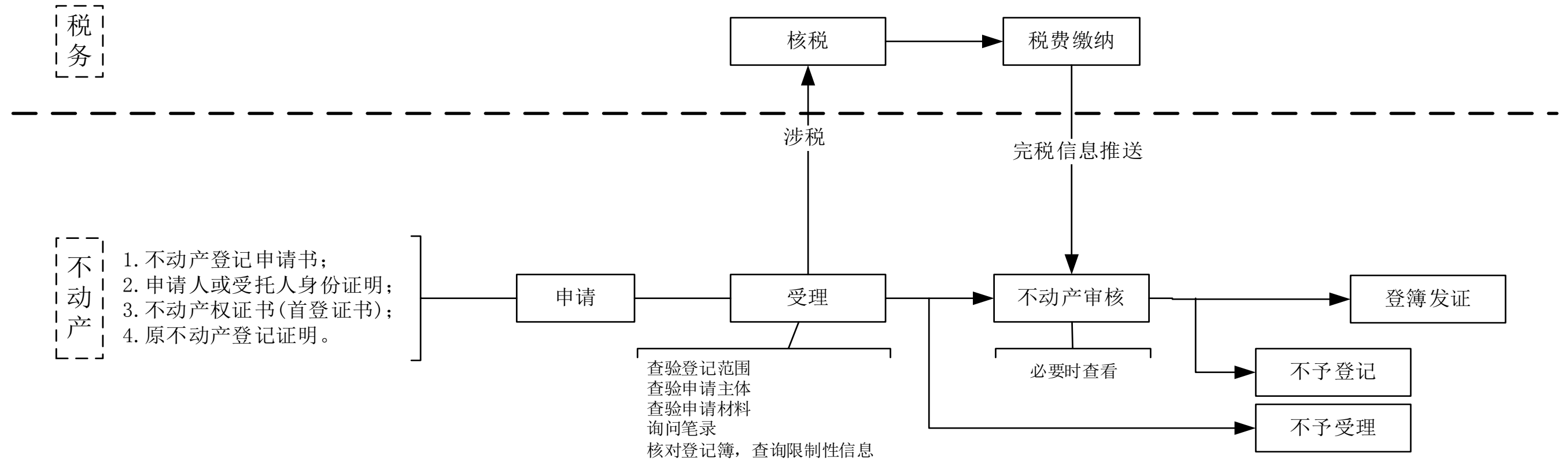
### 4.1 预购商品房预告登记合并抵押权预告登记



说明:

- 1、不动产登记一并申请受理后，应就不同的登记事项依次分别记载于不动产登记簿的相应簿页；
- 2、登记申请书分别为开发商与购房人、购房人与银行的登记申请书（开发商与购房人另有约定或符合购房人单方申请条件的除外）；
- 3、申请人身份证明分别包括开发商营业执照、购房人身份证明、银行的金融许可证和营业执照。

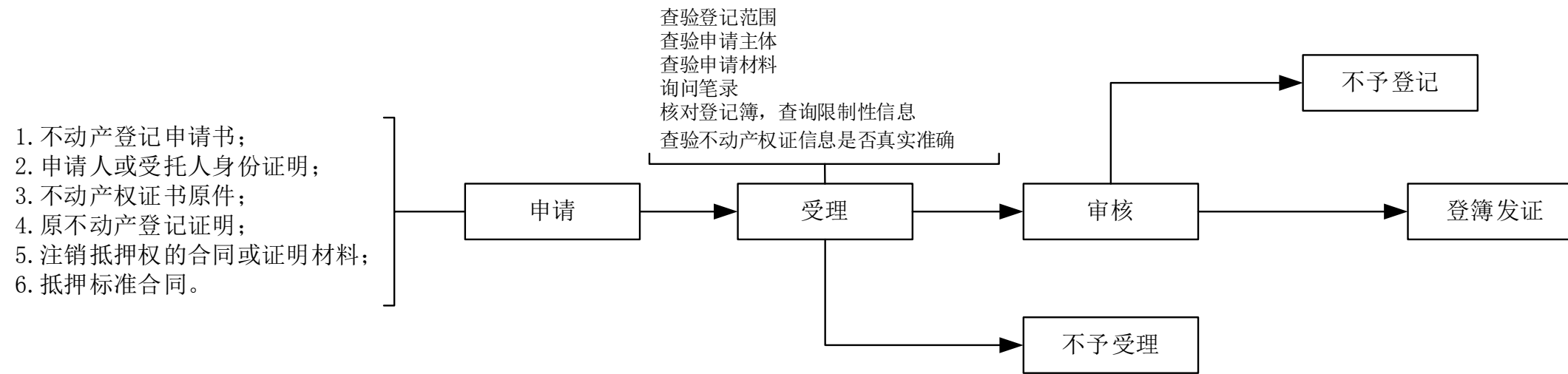
## 4.2 预购商品房预告登记转房屋所有权转移登记合并预购商品房抵押预告登记转抵押权首次登记



说明:

- 1、不动产登记一并申请受理后，应就不同的登记事项依次分别记载于不动产登记簿的相应簿页；
- 2、从税务部门核税环节完毕开始至登记部门获取税费凭证为止的时间不计入办理时限。

### 4.3 抵押权注销登记合并抵押权首次登记

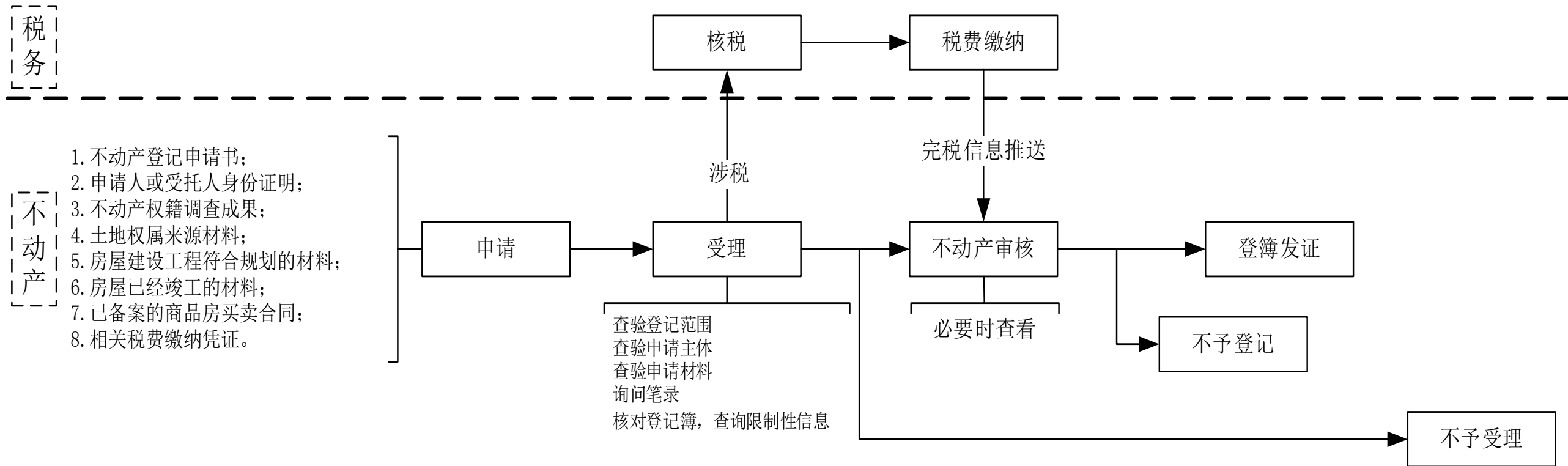


说明:

- 1、不动产登记一并申请受理后, 应就不同的登记事项依次分别记载于不动产登记簿的相应簿页;
- 2、不动产登记申请书分别由原抵押权人与抵押人申请注销登记, 新抵押权人与抵押人申请抵押权首次登记;
- 3、申请人或受托人身份证明材料分别收取抵押人、原抵押权人与新抵押权人或受托人的身份证明材料;
- 4、不动产权证的原件只在受理环节查验, 不收证书原件, 不在不动产权证上注记。

5、为简化办理环节, 压缩办理时间, 抵押权人与抵押人除签订原有的借款合同、抵押合同外, 还需另外签订抵押标准合同, 抵押标准合同内容各项信息必须与借款合同、抵押合同一致。在办理不动产登记时, 仅提供标准合同, 不得再收取借款合同、抵押合同等。确实需要收取的, 应当在受理通知书写明收取原因。

#### 4.4 新建商品房首次登记合并首次转移登记



说明:

- 1、此组合登记仅限于全款购买现售商品房的情形，供有业务办理需求的市县参照使用；
- 2、不动产登记一并申请受理后，应就不同的登记事项依次分别记载于不动产登记簿的相应簿页；
- 3、从税务部门核税环节完毕开始至登记部门获取税费凭证为止的时间不计入办理时限。