

福建省自然资源厅
福建省财政厅
福建省住房和城乡建设厅
国家税务总局福建省税务局
中国人民银行福建省分行
国网福建省电力有限公司
福建广电网络集团
福建省大数据集团

文件

闽自然资发〔2024〕55号

福建省自然资源厅等八部门关于印发《福建省二手房转移登记“一件事”优化升级工作实施方案》的通知

各市、县（区）自然资源、财政、住房和城乡建设、税务主管部门、住房公积金管理中心、供电公司，中国人民银行省内各分行及县域派出机构，福建广电网络集团各分公司，省大数据集团，省直单位住房公积金管理中心，平潭综合实验区行政审批局：

根据《国务院办公厅关于印发“高效办成一件事”2024年度

新一批重点事项清单的通知》(国办函〔2024〕53号)、《福建省人民政府办公厅关于进一步强化数据赋能推动政务服务提质增效的通知》(闽政办〔2024〕21号)和《福建省发展和改革委员会关于请加紧推动福建省2024年度第二阶段“高效办成一件事”改革工作的函》(闽发改体改函〔2024〕187号)重点事项任务分工安排,为进一步优化和推广二手房转移登记“一件事”业务,制定本工作方案。

一、现状及存在的问题

我省从2021年开始部署实施二手房转移登记“一件事”集成套餐服务改革试点工作,为已经完成二手房交易合同网签的买卖双方,提供国有建设用地使用权及房屋所有权转移登记(个人二手房转移登记)、税费缴纳、水表户名过户、电表户名过户、天然气户名过户、广电网络账号过户、公积金提取等一件事集成套餐。运行至今,已有超过83万宗的业务申请量。但也存在一些不足,主要集中在五个方面:一是业务申请时,信息共享不够充分,申请人需录入的信息较多;二是在转移登记办理时,申请人需分别缴纳交易税款、不动产登记费和工本费;三是在转移登记办理后,部分地区与水、电、气、广电、公积金等联办部门的对接通联仍不够顺畅;四是线上两端的业务申请办理,全省未完全实现全流程网办;五是需要制定更合理的评价机制,充分调动各级主办、联办部门的积极性,持续推进二手房转移登记“一件事”改革创新。

二、建设总体设想

(一)服务对象。为已经完成二手房交易的买卖双方,提供

国有建设用地使用权及房屋所有权转移登记、税费申报缴纳、交易合同网签备案、水表户名过户、电表户名过户、天然气户名过户、广电网络账号过户、公积金提取等“一件事”一次申请集成办理。

(二) 工作目标。在业务申请三端（省网上办事大厅、闽政通 APP、线下窗口）充分实现信息共享，利用身份识别、统一收件码生成、数据回填、电子签章等方式，为企业和群众提供更便捷的申请体验；在业务办理套餐集成端（转移登记，税费申报缴纳，交易合同网签备案，水、电、气户名和广电网络账号过户，公积金提取），借助各方力量，实现不动产登记系统与各联办系统的对接与反馈，实现二手房转移登记“一件事”全流程业务闭环。

(三) 预期成效。通过优化升级服务、业务流程再造，使买卖房屋在完成交易后，可以在线下一个服务窗口、一次申请、一并办理，完成国有建设用地使用权及房屋所有权转移登记，税费申报缴纳，交易合同网签备案，水、电、气户名和广电网络账号过户，公积金提取等 8 项业务；在线上两端的申请实现业务全流程网办，减少群众跑路，切实提升群众政务服务的获得感。

三、工作任务及职责分工

(一) 建设模式。由省自然资源厅牵头各联办部门，在省级统一完成二手房转移登记“一件事”线上申请端的改造，与福建省网上办事大厅、闽政通 APP 等平台的对接，实现二手房转移登记“一件事”线上申请、办理进度查询；九市一区自然资源主管部门完成转移登记，税费申报缴纳，房屋交易数据共享，水、电、气户名和广电网络账号过户，以及公积金提取等联办事项的对接

改造，实现二手房转移登记“一件事”8项业务集成办理。

(二) 优化二手房转移登记“一件事”业务。分析总结二手房转移登记“一件事”运行以来的问题和不足，由省自然资源厅会同各联办部门、省大数据集团，优化提升服务空间：一是优化业务流程，联通各办理环节。1. 将“二手房交易合同网签备案”与“国有建设用地使用权及房屋所有权转移登记”并行办理，即统一收取“网签备案”联办事项的申请表、交易合同，申请人电子签章确认后，一并发送至各不动产登记机构办理完成“转移登记”的同时，将房屋交易数据共享至省数据汇聚平台由住建部门回流，视同完成交易合同网签备案；2. 推行“前端一次收缴、后台自动清分”的税费同缴服务模式，即不动产登记系统分别与税务系统对接获取缴税三要素、与非税系统对接获取非税收入缴款书号，一并打包推送至银联税费同缴通道，实现税费同缴办理。二是形成最精简规范标准的套餐申请表单，结合“五级十五同”，对“一件事”套餐事项涉及的申请必填信息进行全面梳理，分析必填信息的获取途径，制定统一规范的申请表单。三是确定“一件事”套餐内各项业务的办理顺序、办理时限以及对接模式，结合具体要求，形成可执行的保障机制。（完成时间：11月30日。牵头单位：省自然资源厅；配合单位：省财政厅、住建厅、税务局，省人行，省电力公司，省广电网络集团，省大数据集团，九市一区自然资源主管部门）

(三) 发布“一件事”服务指南。根据“高效办成一件事”的事项入驻要求，收集相关政策文件，发布二手房转移登记“一件事”政策解读、套餐简介及操作讲解视频；调研全省各级不动

产登记机构业务实际开展情况，梳理一套表述模式一致、业务流程清晰的全省二手房转移登记“一件事”办事指南及常见问题集，为二手房买卖群众提供“一次告知”、“统一入口”、“相同标准”的服务。（完成时间：11月30日。牵头单位：省自然资源厅；配合单位：省大数据集团，九市一区自然资源主管部门）

（四）升级完善业务系统。在省级层面完成：一是省自然资源厅牵头，统建网上申请系统的改造，包括：1.省不动产登记网上申请系统与一体化政务服务平台对接，完成统一身份认证、收件码生成、共享数据回填、电子证照获取、电子签章等能力的接入；2.按照二手房转移登记“一件事”套餐申请表调整系统申请页面，满足房屋交易信息、涉税信息及联办事项信息采集的要求，完成申请数据打包，并分发至业务属地不动产登记系统。二是省自然资源厅、财政厅、税务局、人行共同构建税费同缴省级“总对总”服务，即省不动产登记系统与非税系统、税务系统、银联税费同缴通道分别建立直连，完成税费同缴省级“总对总”服务建设，为除厦门地区以外的各不动产登记系统提供税费同缴业务服务。三是省自然资源厅与省住建厅、电力、广电分别建立直连，完成电表过户、广电网络账号过户、公积金提取等3个联办事项省级“总对总”服务建设，为未实现通联的各不动产登记系统提供对接服务。

在地市、区县层面完成：1.各不动产登记机构调整与省不动产登记网上申请系统的数据对接，完成二手房转移登记“一件事”线上受理；2.除厦门地区外，各不动产登记机构开发涉税、涉费信息推送与接收接口，完成与税费同缴省级“总对总”服务对接，

实现税费同缴业务办理；3.调整“二手房交易合同网签备案”与“国有建设用地使用权及房屋所有权转移登记”并行办理，各不动产登记机构完成“转移登记”的同时，将交易数据、登记数据一并推送至省数据汇聚平台，住建部门回流数据完成“网签备案”办理；4.各不动产登记机构与住建、电力、广电等职能部门，共同推进完善水、电、气、广电、公积金等联办业务系统的充分对接，实现联办业务顺畅、稳定流转；5.各不动产登记机构与政务中心加强沟通，统筹考虑“最多采一次”改造内容，完成相关功能模块升级改造，实现二手房转移登记“一件事”好差评及办件数据的打包、回流；6.各业务系统完成信息安全等级保护三级测评，确保数据安全。（完成时间：12月31日。牵头单位：省自然资源厅；配合单位：省财政厅、住建厅、税务局，省人行，省电力公司，省广电网络集团，省大数据集团，九市一区自然资源主管部门）

（五）联调测试及上线。1.省自然资源厅牵头，各单位配合共同开展系统联调联试，明确试运行期间的问题处置机制。2.不动产登记系统、好差评系统、省数据汇聚共享平台及其它联办系统搭建测试联调环境。3.对二手房转移登记“一件事”从套餐业务申请、事项流转分发到事项审批结果返回全过程的联通流畅性、公共支撑能力接入情况（统一身份、统一收件、电子证照、电子签章、数据回填）、办件数据汇聚、好差评对接是否正常等展开全面的联调测试。4.根据测试情况，及时进行优化调整，确保二手房转移登记“一件事”业务能线上全流程稳定、高效、安全的运行。（完成时间：12月31日。牵头单位：省自然资源厅；配合单

位：财政厅、住建厅、税务局，省人行，省电力公司，省广电网络集团，省大数据集团，九市一区自然资源主管部门）

四、保障措施

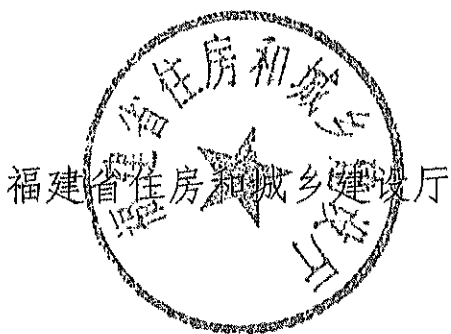
（一）组织领导。为做好二手房转移登记“一件事”集成套餐服务优化升级工作，健全多部门共同参与的工作机制，明确职责分工，形成工作合力。由省自然资源厅牵头，会同省住建、财政、税务、人行、电力、广电等相关职能部门，省大数据集团，以及九市一区自然资源主管部门的业务人员和技术人员，通过召开工作联络会议、建立微信工作群等方式，推进工作任务分解到位、责任落实到人，确保在各时间节点前高质量完成各项相关工作。

（二）经费保障。由省自然资源厅牵头收集各单位业务系统优化升级及改造对接所需要的经费预算，汇总后报送省发改委审核，统一纳入我省2024年度公共平台运维追加服务的经费支出中，为各单位系统改造对接提供经费保障。

（三）安全保障。申请二手房转移登记“一件事”，涉及个人敏感信息，在系统建设中，各单位要严格遵照个人信息保护法律法规，按最小可用原则，做好个人授权、信息脱敏，加强个人信息保护。

（四）宣传推广。各事项有关职能部门要通过各自宣传渠道，利用电视、报纸、互联网、微信、微博等媒介，全方位、多形式，做好二手房转移登记“一件事”的宣传引导，提高公众知晓度，让办事群众充分享受到套餐服务的便利，提升群众的获得感和满意度。

- 附件：1. 二手房转移登记“一件事”业务流程
2. “二手房交易合同网签备案”与“国有建设用地使用权及房屋所有权转移登记”并行办理业务流程
3. 二手房转移登记“一件事”税费同缴业务流程
4. 二手房转移登记“一件事”电表过户、广电网络账号过户、公积金提取省级“总对总”业务流程
5. 二手房转移登记“一件事”办件回流对接模式。





福建省电力网络集团

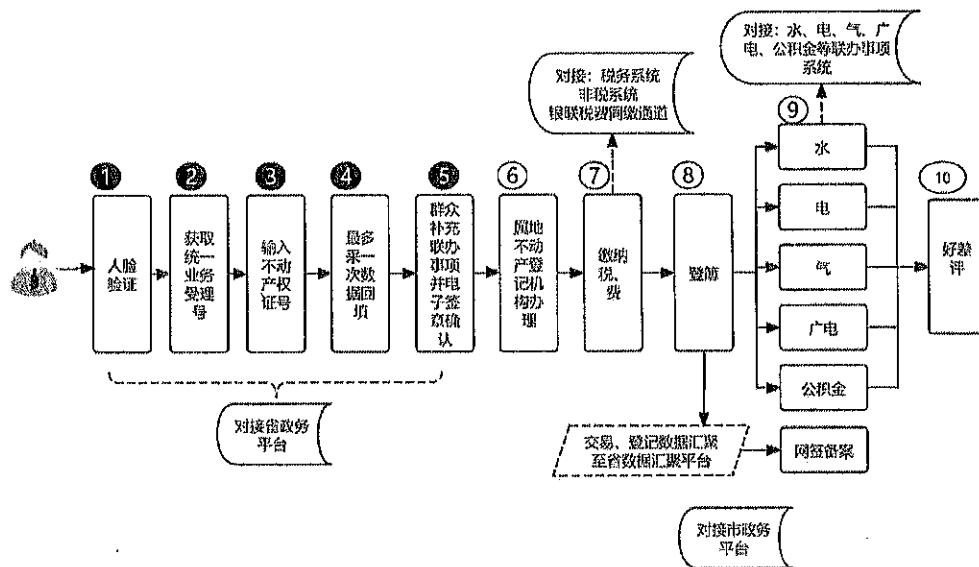
(此件主动公开)



福建省大数据集团

2024年11月26日

二手房转移登记“一件事”业务流程



如图所示，在二手房转移登记“一件事”业务流程中，①-⑤环节在不动产登记网上申请系统完成，与省政务平台对接；⑥-⑩环节在不动产登记业务审批系统完成，与各地市政务平台对接。与其它系统的对接如下：

1. 与税务系统、非税系统、银联税费同缴通道对接，实现“前端一次收缴、后台自动清分”的税费同缴服务模式；

2. 与水、电、气、广电、公积金等各业务系统对接，完成与转移登记相关事项的联办；

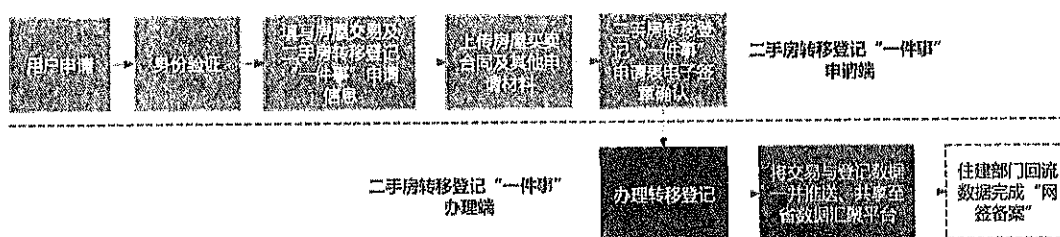
3. 与省数据汇聚平台共享交易和登记数据，供住建部门回流完成“网签备案”办理；

4. 与政务平台对接，完成“一件事”好差评及办件数据推送。

附件 2

“二手房交易合同网签备案”与“国有建设用地使用权及房屋所有权转移登记”并行办理业务流程

(以线上申请为例)



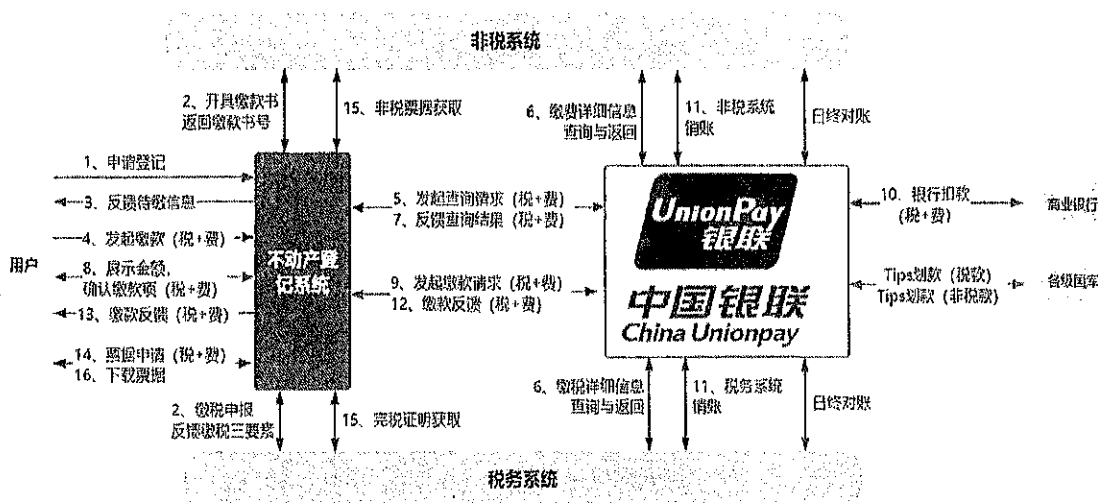
根据《国务院办公厅加快推进“一件事一次办”打造政务服务升级版的指导意见》(国办发〔2022〕32号),将“二手房交易合同网签备案”与“国有建设用地使用权及房屋所有权转移登记”明确为并行办理事项,对其业务流程进行梳理再造、优化升级。具体如下:

1. 在二手房转移登记“一件事”申请端,申请人提交“网签备案”需要采集的信息并上传房屋买卖合同作为附件材料,在申请表上进行电子签章确认后,即可办理“转移登记”;

2. 在二手房转移登记“一件事”办理端,不动产登记机构办理“转移登记”后,将房屋交易数据与不动产登记数据一并推送至省数据汇聚平台,由住建部门回流数据,视同完成“交易合同网签备案”。

二手房转移登记“一件事”税费同缴业务流程

(以线上支付为例)



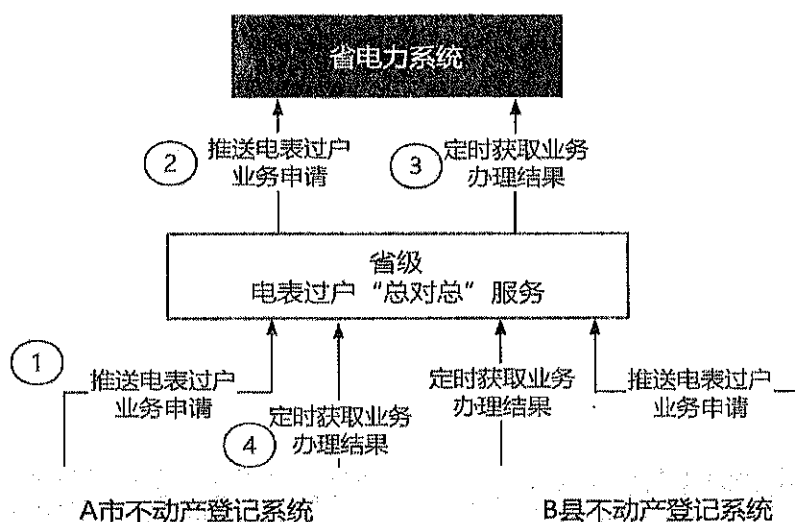
如图所示，二手房转移登记“一件事”税费同缴业务采用省级“总对总”直连模式建设，即省不动产登记系统（各登记机构不动产登记计税、费信息汇集到省不动产登记系统）与省非税系统、省税务系统、省银联税费同缴通道分别直连。完成税费同缴分为计税费、缴税费、取票据三个阶段，全过程详述如下：

一、计税费阶段：计税费阶段对应上图中的 1-3 步骤。1. 群众申请不动产登记业务；2. 不动产登记系统根据审理情况，分别向非税系统获取缴款书号、向税务系统获取缴税三要素；3. 获取到缴款书号和缴税三要素后，通过短信、公众号等方式反馈待缴税费信息、缴税费操作指引等信息给群众，等待群众缴税费。

二、缴税费阶段：缴税费阶段对应上图中的 4-13 步骤。4. 群众通过“闽政通→我的→我的办件”查看已处于待缴税费状态的业务，发起缴税费操作（调用不动产登记系统的税费同缴界面）；5. 不动产登记系统的税费同缴界面向银联税费同缴通道发起缴费查询请求（税+费）；6. 银联税费同缴通道分别向非税系统、税务系统查询缴费清单；7. 银联税费同缴通道将查询到的缴费清单（税+费）反馈给不动产登记系统；8. 不动产登记系统通过税费同缴界面向群众展示缴款项，群众选择应缴款项并发起支付；9. 税费同缴界面唤醒云闪付 app 完成支付；10. 银行完成扣款；11. 银联到非税系统、税务系统进行销账；12. 银联税费同缴通道反馈税费同缴缴款结果；13. 税费同缴界面收到缴款结果后，刷新界面，向群众显示缴纳税费的结果。

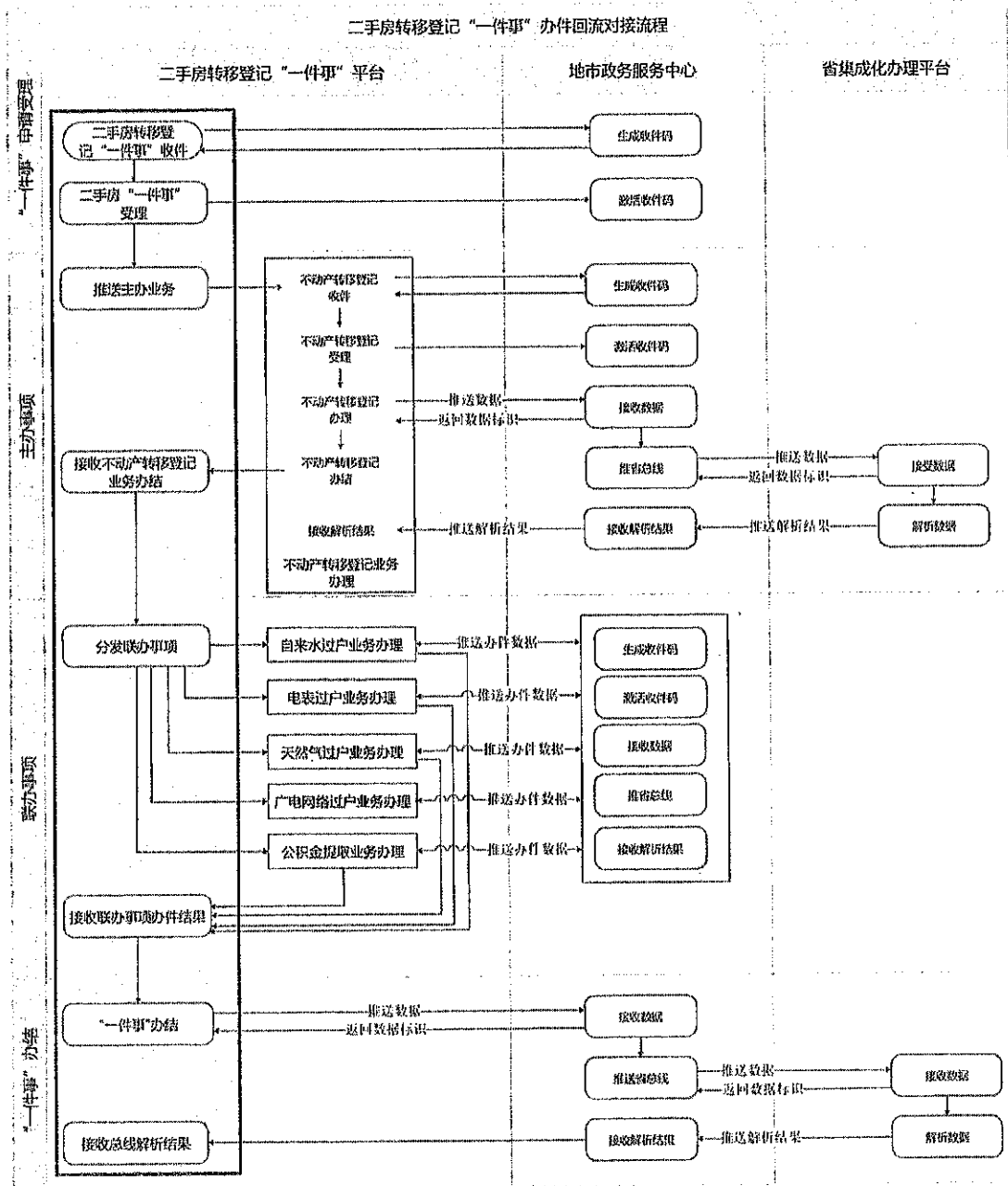
三、取票据阶段：取票据阶段对应上图中 14-16 步骤。14. 缴纳税费成功后，可继续在“闽政通→我的→我的办件”对应的操作模块发起获取完税凭证、缴费票据的申请；15. 不动产登记系统向非税系统请求非税票据，向税务系统请求完税凭证，并将获取到的非税票据、完税凭证放到指定的位置供下载；16. 群众自行下载票据。

二手房转移登记“一件事”电表过户、广电网络账号 过户、公积金提取省级“总对总”业务流程 (以电表过户为例)

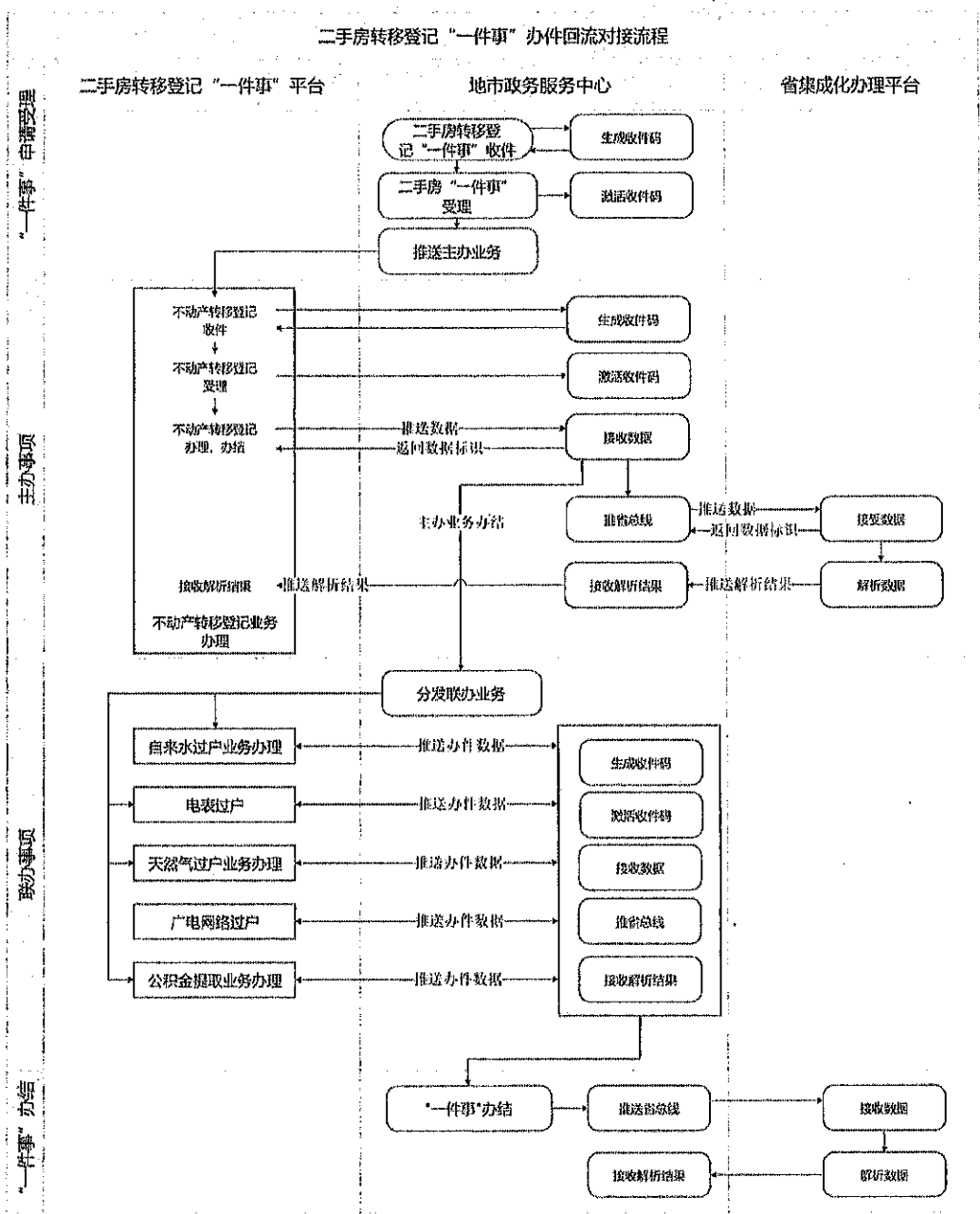


如上图所示，省级电表过户省级“总对总”服务供各地市、县（区）不动产登记系统按需调用，步骤为：①在转移登记业务登簿后，不动产登记系统调用省级电表过户“总对总”服务提供的接口推送电表过户业务信息；②省级电表过户“总对总”服务将电表过户业务信息推送给省电力系统；③省级电表过户“总对总”服务定时从省电力系统获取业务办理结果；④不动产登记系统定时从省级电表过户“总对总”服务获取业务办理结果。

二手房转移登记“一件事”办件回流对接模式



模式 1: 政务平台进行联办事项的分发与打包



模式 2: 二手房转移登记“一件事”系统进行联办事项的分发与打包

如图所示，二手房转移登记“一件事”办件数据回流，各登记机构按照属地政务平台“一件事”对接的要求开展，上述 2 种模式供参考。二手房转移登记“一件事”好差评的打包模式，建议与办件数据打包模式保持一致。

抄送：福建省发展改革委员会、福建省数据管理局。

福建省自然资源厅办公室

2024年11月26日印发



