

祁门县自然资源和规划局祁门县住房和城乡建设局关于印发《祁门县新建商品房预售合同备案和预告登记同步办理工作方案》的通知

自然资源和规划局各股室、住房和城乡建设局各股室：

现将《祁门县新建商品房预售合同备案和预告登记同步办理工作方案》印发给你们，请认真贯彻执行。

祁门县新建商品房预售合同备案和 预告登记同步办理工作方案

为深入贯彻落实《安徽省人民政府办公厅关于印发创优营商环境对标提升举措（2022版）》（皖政办秘〔2022〕13号）、黄山市创建一流营商环境工作领导小组办公室《关于印发〈黄山市“登记财产”指标创全国一流标杆实施方案〉的通知》（黄营商环境办〔2022〕2号）要求，进一步优化营商环境，提升不动产登记和商品房预售合同备案便利度，根据《民法典》《不动产登记暂行条例》等法律法规，结合祁门县实际，制定本方案。

一、工作目标

深化不动产登记与交易部门协同联动，完善业务办理流程，依托线上“一窗受理、并行办理”服务模式，全面启用电子材料、电子签名、电子营业执照、电子印章和电子证照，通过“线上申请、联网审核、网上反馈”，实现新建商品房网签备案和预告登记同步办理，通过靠前服务、部门协作、优化流程等方式，为企业群众提供更方便快捷的服务。

二、实施范围

祁门县中心城区（含经济开发区）范围内开展预售的新建商品房开发项目。

三、优化业务流程

优化新建商品房预售合同备案和预购商品房预告登记的同步申请办理流程，具体如下：

1. 开发企业与购房人签订书面合同，并通过交易系统进行预售合同网签与备案申请；

2. 开发企业将书面合同送房地产管理中心（以下简称“管理中心”）审查；

3. 管理中心审查通过并加盖备案章后，将合同签字盖章页、合同附图页、合同附带申请书页、购房人身份证复印件页拍照上传交易系统；

4. 交易系统点击备案完成的同时，将备案信息推送至登记系统，并将以上 4 项图片以及原始合同（无签章无附件）电子版 PDF 文件推送至登记系统收件单中作为收件材料，登记系统根据备案信息自动生成预告登记格式化电子询问记录、信息真实性承诺书等申请材料；

5. 不动产登记中心（以下简称“登记中心”）进行审核登簿后，打印纸质预告登记证明。通过开发企业申报端，系统生成同步办理预告登记业务的清单记录，便于开发企业打印受理凭证。

为减轻系统开发量，目前仅考虑预售合同备案后同步生成预告登记业务的单向数据流程，不考虑业务退回等原因导致的数据交互。继续保留开发企业申报端预告登记业务申请功能，实行双轨制运行：若出现备案完成后，预告登记业务未办理成功需要退回的，由登记中心在登记系统直接删除该业务电子件，取消不动产单元业务关联，并通知开发企业在“互联网+商品房登记”申报端重新申请。买卖双方需要解除合同并注销预告登记的，按原有流程办理。

四、规范业务规则

1. 合同签订后附带增加预售合同备案和预告登记申请书页，由买卖双方签字盖章随合同一并递交。

2. 在合同附带申请书页增加买卖双方预告登记的约定以及信息集成共享等必要固定内容：“双方约定由出卖人单方向祁门县房地产管理中心和祁门县不动产登记中心申请同步办理商品房预售合同备案和预购商品房预告登记，承诺申请事项为双方真实意思表示，提交的申请材料真实、合法、完整、有效，同意管理中心完成备案后直接向登记中心推送预告登记申请，同意并授权管理中心、登记中心通过政务服务平台查询、采集、获取并使用、保留、加工与以上业务相关的信息”。

3. 明确不动产共有方式，如共同共有或按份共有，以及按份共有的份额。如为按份共有的，在合同签字盖章页对应购房人名字后面直接填写份额，如甲乙购房，甲 40%，乙 60%。

4. 管理中心和登记中心互相签订相关保密协议。适时组织开发企业开展相关业务培训（主要以文件或线上方式），宣传备案和预告同步办理业务。

五、完善系统功能

1. 预售合同备案业务扫描件和电子合同从交易系统跨网络推送至登记系统的方式，由登记中心、管理中心商技术支撑单位评估后确定。

2. 交易系统的业务推送方式（包括批量推送功能），由管理中心商技术支撑单位确定；是否采用即时推送或定时批量推送，应充分考虑系统资源和业务流畅需要，须由技术支撑单位评估后出具意见。

3. 在交易系统中通过系统填充字段方式自动提取备案业务信息，生成合同附带申请书页。

4. 登记系统接收推送预告登记业务信息后，在“在线申报”账号自动生成业务电子件，包括询问记录和信息真实性承诺书等电子材料，同时在签字盖章处自动填充购房人和开发企业名称，并在对应收件单提取保存合同电子版 PDF 文件以及合同签字盖章页、合同附图页、合同附带申请书页以及购房人身份证复印件扫描件。

5. 同步办理预告登记的业务号命名规则由登记中心商技术支撑单位确定，并与其他申报端推送业务和线下业务进行区分。

6. 为避免预售合同备案后未及时同步生成预告登记业务，产生系统性风险，建议通过不动产单元代码为识别码，在登记系统或管理系统中开发相应查询界面，用于查询一段时间内交易系统新生成的备案业务，以及是否推送登记系统、登记系统是否已办理预告登记等。

7. 在房地产开发企业“互联网+新建商品房登记”申报端页面中增加同步办理业务“申报箱”，系统实时推送同步办理预告登记业务的清单记录，便于开发企业查询办理进度及打印受理凭证。

六、明确完成时限

2022 年 5 月底，完成业务办理规则、流程制定。

2022 年 6 月中旬，完成系统对接、功能开发和系统测试。

2022 年 7 月上旬，系统投入运行，并组织开发企业开展业务培训，正式实现新建商品房网签备案和预告登记同步办理。

七、保障措施

(一) 提高思想认识。“新建商品房网签备案和预告登记同步办理”工作是贯彻落实省、市创优一流营商环境工作要求，聚焦企业群众实际需求的具体举措，各相关部门（单位）要切实提高思想认识，始终坚持群众、企业自愿申请的原则，广泛听取房地产开发企业和购房人意见，确保该项工作稳步推进。

(二) 强化组织领导。县自然资源和规划部门、县住建部门共同成立“新建商品房网签备案和预告登记同步办理”工作专班，强化统筹协调，做好政策咨询，确保各阶段、各环节无缝对接，在具体推进过程中要强化技术支撑，安排专人全程跟进指导经办人进行系统操作，做到限期受理、限期办结，推动该项工作顺利实施。

(三) 深化信息共享。可以通过部门内部或部门间信息共享获取的资料，一律不得要求企业、群众重复提交，做到让“数据多跑路，群众少跑腿”。

本方案自印发之日起施行。