

编者按

全省自然资源系统深入贯彻党的二十大精神及省委“一改两为”工作部署，把市场主体需求作为第一信号，在认真办理企业诉求基础上，以点带面系统化解“一类问题”，为企业服务更加高效，营商环境持续提升。现梳理形成部分典型案例，供全省自然资源系统学习参考。新的一年，希望自然资源系统干部职工真抓实干落实，“一以贯之五做到，踔厉奋发五提升”，为谱写现代化美好安徽建设新篇章贡献自然资源力量。

案例一：解决线上缴纳契税、登记费“合一支付”问题

六安市、淮南市作为省自然资源厅、省税务局和中国银联安徽分公司“税费合一支付”试点城市，聚焦企业和群众办事中的“难点、堵点、痛点”，通过业务、技术和数据融合，全力创新税费支付模式，通过与税务、财政、银联等部门协作，取消中间账户，改变过去需要经停三方银行账户的情形，后台自动清分实时入账。

在办理不动产转移登记（买卖）过程中，买卖双方均需要纳税。申请人需要缴纳契税、登记费后才能过户。

过去，税和费分别缴纳两次，耗时长，环节多。

如今，办事人在办理登记时即可将相关税、费一次性扫码缴纳，实现“合一支付”，不动产登记服务水平再提升。经验做法在全国具有示范作用。

案例二：解决 A 级、B 级企业缴纳契税直接办理转移登记问题

为深入落实省委“一改两为”要求，优化不动产登记营商环境，**2022 年 5 月省自然资源厅和省税务局联合出台纳税信用等级 A、B 级企业缴纳契税直接办理转移登记实施意见，合肥市出台《合肥市纳税信用等级 A、B 级企业之间不动产交易简化办理实施方案》**，在全省率先实现纳税信用等级 A 级、B 级企业之间交易不动产的简易办税流程。

根据不动产转移登记“先税后证”的原则，过去交易双方在办理转移登记时，需缴清契税、印花税、增值税（含土地增值税，下同）后，才能办理过户。

过去，增值税耗时长，所需材料多，影响不动产登记办理时效。

如今，承受方只需缴纳契税后即可直接拿证，把以往办理不动产转移登记前须核算和缴纳增值税的环节，改在办理不动产转移登记之后，由属地主管税务机关负责清缴。此举极大地缩短了登记和缴税时间，有效缓解企业资金压力，助力营商环境持续优化。

案例三：合肥市不动产登记全面进入“交房即发证”新时代

市自然资源和规划局联合市房产局、市税务局印发《**合肥市全面推行新建商品房“交房即发证”工作方案的通知**》，在全省率先全面进入“交房即发证”时代。近年来，合肥市发挥营商环境评价“指挥棒”作用，以不动产提升工程实施方案（2022 版）的 27 项提升举措为基础，围绕营商环境评价财产登记指标体系，在全市不动产登记领域开展“我为群众办实事”实践活动。

一是将“交房即发证”有关要求纳入土地供应公告和出让合同。在土地出让公告及出让合同

中明确约定合肥市经营性住宅用地竞得企业须全面实行“交房即发证”。

二是合同备案同步预告登记。房地产开发企业与购房人应当在商品房买卖合同(补充协议)中约定“交房即发证”相关事项,并在合同备案信息中标识“交房即发证”。房地产开发企业与购房人申请预售商品房合同备案时,可同步通过不动产登记网上一窗办事平台申请预告登记。

三是竣工验收同步办理不动产首次登记。房地产开发企业完成工程竣工综合验收取得竣工验收备案表,通过不动产登记网上一窗办事平台同步申请,自然资源和规划部门及时予以办理。

四是房地产开发企业和购房人共同申请商品房转移登记。房地产开发企业在完成房屋首次登记后,指导购房人向政府监管的托管账户预交办证费用,并在交房日之前与购房人通过不动产登记一窗办事平台共同完成商品房转移登记及纳税申请,实时办结不动产转移登记。

五是交房现场发放不动产权证。自然资源和规划部门完成登记后,向相关权利人发放电子《不动产权证书》和《不动产登记证明》。购房人申请领取纸质《不动产权证书》的,可委托房地产开发企业代领,也可于交房当日向购房人现场颁发。

案例四：黄山市在全国率先开启不动产转移登记“一码一价”智能核税便民服务新模式

黄山市通过“一码一价”智能核税,已成功举办 3102 户不动产转移登记核价计税,涉及评估价格 20.57 亿元、税额 2.28 亿元,实现不动产转移登记核价计税“智能化、秒办结”。在全国率先开启不动产转移登记“一码一价”智能核税便民服务新模式。

为进一步提高不动产转移登记(即房屋买卖)办税效率、压缩登记办理时间,黄山市在全国探索不动产转移登记“一码一价”智能核税便民服务新模式。

一是夯实登记数据质量基础。建立健全完整性、准确性无限接近 100%的全生命周期不动产登记数据库。截至目前,数据库总数据量 863.1 万条,补充上传房产分户图、宗地图电子图件 28.96 万幅,按幢整合搭建不动产单元表 28.49 万份。

二是研发智能评估系统。全国首创不动产“一码一价”智能评估系统。通过不动产单元代码全量归集不动产信息数据,与金三系统房产税、土地使用税税源信息比对,并结合应用城市级实景三维黄山,创建以不动产单元代码为索引的“不动产税收单元表”,构建“一码一价”数据库,基本实现房屋基准价格全类型、全用途、全区域的全覆盖。

三是创新建立信息共享集成机制。建立以不动产单元代码为“根”的登记、缴税信息共享集成机制,通过不动产登记系统、不动产税收管理信息系统和不动产“一码一价”智能评估系统互联互通,实现数据实时共享和业务交互。通过共享不动产单元表获取坐落、规划用途等不动产单元自然状况数据 110 种,并增加临街状况、进深等 5 种特征数据,实现房屋基准价格批量评估;通过不动产单元代码实时获取买卖双方权利人、不动产权证号等登记、交易、减免税申报信息 30 种,实现税额自动计算;通过完税凭证备注栏注明不动产单元代码,不动产登记机构可获取缴税信息,确保服务精准化。

来源：安徽省自然资源厅官微