

附件 1

企业购置不动产转移登记“一件事”办事指南

牵头部门	甘肃省自然资源厅	联办机构	省公安厅 省市场监管局 省税务局 甘肃金融监管局		
服务对象	法人	办件类型	承诺件		
法定办结时限	30 个工作日	承诺办结时限	1 个工作日		
咨询投诉方式	电话：12345				
联办效能					
单办件 办理时间	1 个工作日	联办 办理时间	1 个工作日		
单办件 跑动次数	1 次	联办 跑动次数	0 次		
单办件 递交材料	12 份	联办 递交材料	4 份		
单办件 办理环节	3 个	联办 办理环节	1 个		
基本信息					
事项名称	企业购置不动产转移登记	事项 类型	依申请 类	服务对象	企业法人、自然人
办件类型	承诺件	到场 次数	0 次	必须现场办理 原因说明	无
权力来源	法定本级行使	承诺办 结时限	1 个工 作日	法定办结时限	30 个工作日
适用对象 说明	申请不动产转移登记的企业	行使 层级	市/县	事项审查类型	串并联办理
涉及的 内容	1.国有建设用地使用权及房屋 所有权转移登记； 2.抵押权注销登记； 3.抵押权首次登记； 4.企业营业执照信息核验； 5.代理人个人信息核验；	实施主 体性质	法定 机关	委托部门	无

	6.贷款审批; 7.不动产交易纳税申报。				
联办机构	省公安厅 省市场监管局 省税务局 甘肃金融监管局	网办深度(等级)	IV级	法人主题分类	其他
中介服务事项名称	无				
受理条件					
已经登记的国有建设用地使用权及房屋所有权,因买卖权属发生转移的,当事人可申请转移登记。					
法定依据					
法律法规名称	《中华人民共和国民法典》				
颁发机关	全国人民代表大会常务委员会				
实施日期	2021年1月1日				
条款内容	<p>第二百一十条:不动产登记,由不动产所在地的登记机构办理。国家实行不动产统一登记制度。统一登记的范围、登记机构和登记办法,由法律、行政法规规定。</p> <p>第二百一十一条:当事人申请登记,应当根据不同登记事项提供权属证明和不动产界址、面积等必要材料。</p> <p>第三百九十五条:债务人或者第三人有权处分的下列财产可以抵押:</p> <p>(一)建筑物和其他土地附着物;</p> <p>(二)建设用地使用权;</p> <p>(三)海域使用权;</p> <p>(四)生产设备、原材料、半成品、产品;</p> <p>(五)正在建造的建筑物、船舶、航空器;</p> <p>(六)交通运输工具;</p> <p>(七)法律、行政法规未禁止抵押的其他财产。</p> <p>抵押人可以将前款所列财产一并抵押。</p> <p>第三百九十七条:以建筑物抵押的,该建筑物占用范围内的建设用地使用权一并抵押。以建设用地使用权抵押的,该土地上的建筑物一并抵押。</p> <p>抵押人未依据前款规定一并抵押的,未抵押的财产视为一并抵押。</p> <p>第四百条:设立抵押权,当事人应当采用书面形式订立抵押合同。</p> <p>抵押合同一般包括下列条款:</p> <p>(一)被担保债权的种类和数额;</p> <p>(二)债务人履行债务的期限;</p> <p>(三)抵押财产的名称、数量等情况;</p> <p>(四)担保的范围。</p> <p>第四百零二条:以本法第三百九十五条第一款第一项至第三项规定的财产或者第五项规定的正在建造的建筑物抵押的,应当办理抵押登记。抵押权自登记时设立。</p>				
法律法规名称	《不动产登记暂行条例》				
颁发机关	国务院				
实施日期	2015年3月1日				
条款内容	<p>第三条:不动产首次登记、变更登记、转移登记、注销登记、更正登记、异议登记、预告登记、查封登记等,适用本条例。</p> <p>第五条:下列不动产权利,依照本条例的规定办理登记:(一)集体土地所有权;(二)房屋等建筑物、构筑物所有权;(三)森林、林木所有权;(四)耕地、林地、草地等土地承包经营权;(五)建设用地使用权;(九)抵押权。</p>				

	<p>第七条：不动产登记由不动产所在地的县级人民政府不动产登记机构办理；直辖市、设区的市人民政府可以确定本级不动产登记机构统一办理所属各区的不动产登记。</p> <p>第十四条：因买卖、设定抵押权等申请不动产登记的，应当由当事人双方共同申请。属于下列情形之一，可以由当事人单方申请：（五）不动产灭失或者权利人放弃不动产权利，申请注销登记的。</p> <p>第十六条：申请人应当提交下列材料，并对申请材料的真实性负责：（一）登记申请书；（二）申请人、代理人身份证明材料、授权委托书；（三）相关的不动产权属来源证明材料、登记原因证明文件、不动产权属证书；（四）不动产界址、空间界限、面积等材料；（五）与他人利害关系的说明材料；（六）法律、行政法规以及本条例实施细则规定的其他材料。</p>
法律法规名称	《不动产登记暂行条例实施细则》
颁发机关	自然资源部
实施日期	2016年1月1日
条款内容	<p>（一）国有建设用地使用权及房屋所有权转移登记</p> <p>第二十七条：因下列情形导致不动产权利转移的，当事人可以向不动产登记机构申请转移登记：（一）买卖、互换、赠与不动产的；（二）以不动产作价出资（入股）的；（三）法人或者其他组织因合并、分立等原因致使不动产权利发生转移的。</p> <p>第三十八条：申请国有建设用地使用权及房屋所有权转移登记的，应当根据不同情况，提交下列材料：（一）不动产权属证书；（二）买卖、互换、赠与合同；（三）继承或者受遗赠的材料；（四）分割、合并协议；（五）人民法院或者仲裁委员会生效的法律文书；（六）有批准权的人民政府或者主管部门的批准文件；（七）相关税费缴纳凭证；（八）其他必要材料。不动产买卖合同依法应当备案的，申请人申请登记时须提交经备案的买卖合同。</p> <p>（二）抵押权首次登记</p> <p>第六十五条：对下列财产进行抵押的，可以申请办理不动产抵押登记：（一）建设用地使用权；（二）建筑物和其他土地附着物；（三）海域使用权；（四）以招标、拍卖、公开协商等方式取得的荒地等土地承包经营权；（五）正在建造的建筑物；（六）法律、行政法规未禁止抵押的其他不动产。以建设用地使用权、海域使用权抵押的，该土地、海域上的建筑物、构筑物一并抵押；以建筑物、构筑物抵押的，该建筑物、构筑物占用范围内的建设用地使用权、海域使用权一并抵押。</p> <p>第六十六条：自然人、法人或者其他组织为保障其债权的实现，依法以不动产设定抵押的，可以由当事人持不动产权属证书、抵押合同与主债权合同等必要材料，共同申请办理抵押登记。</p> <p>（三）抵押权注销登记</p> <p>第七十条：有下列情形之一的，当事人可以持不动产登记证明、抵押权消灭的材料等必要材料，申请抵押权注销登记：（一）主债权消灭；（二）抵押权已经实现；（三）抵押权人放弃抵押权；（四）法律、行政法规规定抵押权消灭的其他情形。</p>
法律法规名称	《中华人民共和国契税法》
颁发机关	全国人民代表大会常务委员会
实施日期	2021年9月1日
条款内容	<p>第一条 在中华人民共和国境内转移土地、房屋权属，承受的单位和个人为契税的纳税人，应当依照本法规定缴纳契税。</p> <p>第三条 契税税率为百分之三至百分之五。</p> <p>第四条 契税的计税依据：（一）土地使用权出让、出售，房屋买卖，为土地、房屋权属转移合同确定的成交价格，包括应交付的货币以及实物、其他经济利益对应的价款；（二）土地使用权互换、房屋互换，为所互换的土地使用权、房屋价格的差额；（三）土地使用权赠与、房屋赠与以及其他没有价格的转移土地、房屋权属行为，为税务机关参照土地使用权出售、房屋买卖的市场价格依法核定的价格。纳税人申报的成交价格、互换价格差额明显偏低且无正当理由的，由税务机关依照《中华人民共和国税收征收管理法》的规定核定。</p>
法律法规名称	《甘肃省人民代表大会常务委员会关于甘肃省契税具体适用税率等有关事项的决定》
颁发机关	甘肃省人民代表大会常务委员会
实施日期	2021年9月1日
条款内容	一、甘肃省契税适用税率为百分之三。

法律法规名称	《中华人民共和国税收征收管理法》					
颁发机关	全国人民代表大会常务委员会					
实施日期	2001年5月1日					
条款内容	<p>第四条 法律、行政法规规定负有纳税义务的单位和个人为纳税人。</p> <p>第五条 国务院税务主管部门主管全国税收征收管理工作。各地国家税务局和地方税务局应当按照国务院规定的税收征收管理范围分别进行征收管理。</p>					
法律法规名称	《财政部 税务总局 住房城乡建设部关于促进房地产市场平稳健康发展有关税收政策的公告》（财政部 税务总局 住房城乡建设部公告2024年第16号）					
颁发机关	财政部、国家税务总局、住房和城乡建设部					
实施日期	2024年12月1日					
条款内容	<p>一、关于住房交易契税政策（一）对个人购买家庭唯一住房（家庭成员范围包括购房人、配偶以及未成年子女，下同），面积为140平方米及以下的，减按1%的税率征收契税；面积为140平方米以上的，减按1.5%的税率征收契税。（二）对个人购买家庭第二套住房，面积为140平方米及以下的，减按1%的税率征收契税；面积为140平方米以上的，减按2%的税率征收契税。家庭第二套住房是指已拥有一套住房的家庭购买的第二套住房。（三）纳税人申请享受税收优惠的，应当向主管税务机关提交家庭成员信息证明和购房所在地的房地产管理部门出具的纳税人家庭住房情况书面查询结果。具备部门信息共享条件的，纳税人可授权主管税务机关通过信息共享方式取得相关信息；不具备信息共享条件，且纳税人不能提交相关证明材料的，纳税人可按规定适用告知承诺制办理，报送相应的《税务证明事项告知承诺书》，并对承诺的真实性承担法律责任。（四）具体操作办法由各省、自治区、直辖市财政、税务、房地产管理部门制定。</p>					
联办事项						
事项名称	办件类型	受理部门	审批结果类型	审批结果名称	是否支持物流快递	审批结果样本
国有建设用地使用权及房屋所有权转移登记（房屋等建筑物、构筑物所有权转移登记）	承诺件	自然资源部门	证照	《不动产权证书》	是	
抵押权注销登记	承诺件	自然资源部门	/	/	/	/
抵押权首次登记	承诺件	自然资源部门	证照	《不动产权登记证明》	是	
不动产交易纳税申报	承诺件	税务部门	证明	完税证明或免税证明	是	
贷款审批	承诺件	相关银行机构	合同	《抵押合同》和《借款合同》	是	
代理人个人身份信息核验		公安部门	无	无	/	/
企业营业执照信息核验		市场监管部门	无	无	/	/

服务成效	
减时间	通过“一网受理”，多部门协同，优化工作流程，减少办理时间，事项累积办理时间由 30 个工作日减少至不超过 1 个工作日。
减跑动	通过跨部门业务协同、信息共享，申请人从多部门跑，减少至“最多跑 1 次”，甚至“零跑动”。
减材料	通过“多表合一，一表申报”，结合数据共享和电子证照应用，大幅精简需要提交的证明材料，一般情况下申请人需要提交的申请材料从 12 份减至 4 份。
减环节	通过整合办事事项，重塑办事流程，办事环节由 3 个业务环节减少至 1 个环节。
常见问题	
问：办理时被告知企业营业执照信息核验不通过，无法继续受理业务，怎么办？	
答：该问题核心是市场监管部门与不动产登记机构的企业信息未同步，或企业营业执照本身存在信息变更未办结情况。① 先核查企业营业执照是否完成年度报告公示、信息变更备案（如法人、注册地址变更），未办结的先到市场监管部门完成手续；② 若营业执照手续齐全，可携带营业执照原件、盖章复印件到不动产登记窗口，申请工作人员手动同步市场监管部门最新信息，完成核验后即可继续办理；③ 建议企业办理前 1-2 个工作日，通过“国家企业信用信息公示系统”自查营业执照状态，确保信息有效。	