

珠海市不动产登记中心 珠海市住房和城乡建设局

文件

珠登记字〔2020〕57号

珠海市不动产登记中心 珠海市住房和城乡建设局 关于新建房地产预售及首次登记 试行权籍前置的通知

各房地产开发企业、各相关单位：

为进一步优化营商环境，规范房地产数据基础，提升信息化数据共享水平，切实做到“让数据多跑路、让企业少跑路”，进一步提高不动产登记审核效率，缩短房屋从竣工到取得产权证的时间，根据我市优化营商环境深化社会投资工程建设项目审批改革的相关要求和房地产管理工作实际，经研究，决定在

全市范围内试行新建房地产预售及首次登记权籍前置。现将有关事项通知如下：

一、权籍前置业务范围

（一）新建房屋首次登记（不含村民建房）

（二）商品房预售许可及信息备案

二、权籍前置的具体内容

（一）新建房屋首次登记权籍前置。

建设单位（含开发企业）在房屋工程建设完工并取得规划验收合格证后，即可提交用地、规划、测绘等资料向登记部门申请办理房屋权籍备案。在房屋办理建设工程竣工综合验收备案和城建档案存档的同时，登记部门可先行审核权籍成果并建立房屋权籍，并提前核实地价缴纳情况（已在规划验收核实阶段核计地价的除外）。在此期间，涉及配建保障房、人才房、商品房价格备案的项目，即可通过权籍数据共享，由住建部门抽取房屋、办理商品房价格备案。建设单位（含开发企业）在竣工验收并办理城建档案存档后，即可提交剩余资料直接申请首次登记业务。

（二）商品房预售许可备案权籍前置。

开发企业在商品房开工建设后，即可提交用地、规划、面积预测等资料向登记部门申请办理预售房屋权籍前置备案。登记机构在建立预售权籍后，项目涉及配建保障房、人才房的，即可通过权籍数据共享，由住建部门抽取配建房屋。在达到预

售条件后即可申请办理商品房价格备案和预售许可，在获准预售并核发《珠海市商品房预售许可证》后，相应预售许可信息及预售许可材料即通过数据共享返回不动产登记系统，并自动生成“商品房预售许可证备案”业务案卷，相关预售信息自动导入商品房网签系统。

三、权籍前置业务相关流程及要求

（一）新建房屋首次登记权籍前置（权籍预受理）。

新建房屋权籍前置（权籍预受理）业务由房屋建设单位或开发企业申请，登记部门受理后（收件标准见附件一）向申请人出具权籍预受理回执并生成权籍业务案卷。在权籍业务操作及终审完成后，案卷即办理终结，申请人收到已办结短信通知，权籍业务档案直接转档案科。申请人可根据受理回执号查询办理结果，并据此办理相应手续。新建房屋权籍前置（权籍预受理）业务及后续首次登记业务办理流程如下：

1、房屋建设工程建设完工并出具竣工图后，建设单位（含开发企业）申请联合测绘；

2、建设单位向自然资源部门申请规划条件核实，可同时申请核计地价，取得《建设工程规划条件核实合格证》和地价计收凭证；

3、建设单位提交资料申请新建房屋首次登记权籍前置业务，登记部门受理后生成“房屋首次登记增量权籍”案卷并出具回执；

- 4、登记部门审核并查看现场；
- 5、建立房屋权籍并向自然资源部门发出《核地价函》（规划条件核实阶段已核计完地价的除外）；
- 6、办结新建房屋权籍前置（权籍预受理）业务案卷；
- 7、涉及商品住宅及配建保障房等的项目，权籍人员在办结权籍时选择“与住建部门共享权籍数据”，其房屋权籍备案数据即共享到住建部门，抽取配建房屋、办理商品房价格备案，相关数据返回不动产登记系统；
- 8、完成房屋竣工验收备案手续并将登记申请资料中需存档的在城建档案馆存档后，建设单位正式申请“房屋首次登记”（收件标准见附件一）；
- 9、登记部门审核并向自然资源管理部门核查预查封情况（已办理空地土地使用权不动产权证的除外）；
- 10、审核完成并登记簿，发放不动产权利证书。

（二）商品房预售许可备案权籍前置。

商品房预售许可备案权籍前置（权籍预受理）业务由开发企业申请，登记部门受理后（收件标准见附件二）向申请人出具权籍预受理回执并生成权籍业务案卷。在权籍业务操作及终审完成后，案卷即办理终结，申请人收到已办结短信通知，权籍业务档案直接转登记中心档案科。申请人也可根据受理回执号查询办理结果，并据此办理相应手续。商品房预售许可备案权籍前置（权籍预受理）业务办理流程如下：

1、建设单位（含开发企业）向测绘机构申请商品房预售面积预测；

2、建设单位向登记部门提交资料申请商品房预售许可备案权籍前置业务，登记部门受理后生成“商品房预售许可备案增量权籍”案卷并出具回执；

3、登记部门审核并建立商品房预售权籍；

4、办结商品房预售许可备案权籍前置（权籍预受理）业务案卷，并选择“与住建部门共享权籍数据”，权籍备案数据共享到住建部门；

5、住建部门抽取配建房屋，并在房屋建设工程达到预售条件后办理商品房价格备案和预售许可手续，相关数据返回不动产登记系统；

6、登记系统自动生成“商品房预售许可证备案”业务案卷（试行阶段案卷需权籍人员人工复核确认），相应数据自动导入商品房网签系统。

（三）新建房屋未办理权籍前置直接申请首次登记。

新建房屋未办理权籍前置业务，在已办理建设工程竣工质量验收备案和城建档案存档手续，具备直接确权登记条件，建设单位或开发企业直接申请新建房屋首次登记业务的，应将其登记申请分“权籍前置（权籍预受理）”业务和“房屋首次登记”业务两步办理。即，登记部门先按新建房屋权籍前置（权籍预受理）业务受理（收件标准参照确权登记的收件要求，见

附件一), 受理后向申请人出具权籍预受理回执并生成“房屋首次登记增量权籍”案卷。在权籍业务操作及终审完成并办结后, 申请人收到短信通知, 申请人也可根据受理回执号查询办理结果。涉及商品房价格备案或配建房屋的, 权籍人员在办结权籍时选择“与住建部门共享权籍数据”, 其房屋权籍备案数据即共享到住建部门, 抽取配建房屋、办理商品房价格备案等手续。在住建部门办结手续后, 由权籍人员(初始登记人员)根据申请人补充提交的价格已备案或已抽取配建保障房的证明文件, 生成“房屋首次登记”业务案卷并审核登记。不涉及办理商品房价格备案或配建房屋的, 直接由权籍人员生成“房屋首次登记”业务案卷并审核登记。分两步走业务流程参照第(一)类“新建房屋首次登记权籍前置(权籍预受理)”相关流程执行, 权籍案卷档案和初始登记案卷档案实行并档管理。

四、其它相关问题

(一) 上述权籍前置业务受理后的办结时限为 10 个工作日。需要补正资料的, 自资料补齐或补正之日起继续计算工作时限;

(二) 已办理新建房屋首次登记权籍前置业务的项目, 后续正式申请或转为“房屋首次登记”的, 其登记办结时限为 5 个工作日, 不包括核地价及核预查封时间;

(三) 试行期间，已按原程序取得《商品房预售许可证》的项目，可按原商品房预售许可信息备案业务的办法与流程办理；

(四) 试行期间，如发现有任何问题，请及时向市住房和城乡建设局或市不动产登记中心反映。

附件：1. 新建房屋权籍前置、首次登记业务受理收件标准
2. 商品房预售权籍业务受理收件标准

珠海市不动产登记中心 珠海市住房和城乡建设局
2020年7月20日



公开方式：主动公开

珠海市不动产登记中心办公室

2020年7月20日印发

附件 1

新建房屋权籍前置、首次登记业务受理收件标准

序号	申请材料类别	资料名称	权籍前置业务	权籍已前置申请首次登记业务	权籍业务和首次登记一并申请	备注
1	一、申请书	不动产登记申请书		原件	原件	
2		不动产权籍前置业务申请书	原件			
3	二、申请人身份证明	申请人（及被委托人）身份证明	核原件收复印件	核原件收复印件	核原件收复印件	个人身份证原件拍照
4		法人代表证明书及授权委托书	原件	原件	原件	
5		房地产开发企业资质证书	核原件收复印件		核原件收复印件	商品房项目需提供
6	三、不动产权属证书或者土地权属来源材料	不动产权证书	核原件收复印件	原件	原件	已办空地证需提交
7		建设用地使用权出让合同（含变更合同、补充协议）	核原件收复印件	原件	原件	早期用地无合同的不提交，之前登记已提交原件的提交复印件

8		建设用地批准书	核原件收 复印件		核原件收 复印件	已与建设用 地规划许可 证合并的不 提交
9		建设用地规划许 可证及建设用地 规划要点	核原件收 复印件		核原件收 复印件	
10	四、建 设工程 符合规 划的材 料	用地红线图	核原件收 复印件	原件或存 档复印件	原件或存 档复印件	
11		建设工程规划许 可证	核原件收 复印件	原件或存 档复印件	原件或存 档复印件	
12		建设工程规划条 件核实合格证	核原件收 复印件	原件或存 档复印件	原件或存 档复印件	
13		建设工程规划条 件核实测绘记录 册	原件		原件	
14		五、房 屋已经 竣工的 材料	单位工程竣工验 收备案表		原件或存 档复印件	原件或存 档复印件

15	六、不动产权籍调查或者测绘报告	不动产权籍调查报告（含不动产测量报告）	原件		原件	
16	七、相关税费	用地计费卡或者地价计费单		原件	原件	
17	缴纳凭证	地价缴交凭证		原件	原件	
18		契税完税凭证		原件	原件	
19	八、其它材料	门牌编制表（含门牌编号一览表，加盖公安局户政中心公章）	原件		原件	报建编号与门牌编号不相符的，应提供经公安部门确认的平面图
20		总平面图、各层报建及竣工平面图	核原件收复印件		原件或存档复印件	
21		城建档案馆存档证明		原件	原件	未存档无需提供
22		商品住宅价格备案文件或明确回迁房、已抽取配建保障房证明文件		原件	原件	非商品住房或无回迁房、配建房的无须提交

注：1、第3、5、8—14、16—19、21各项材料如可通过向审批或管理部门、城建档案馆、测绘机构共享提取的，无须提交原件及复印件；

2、已在城建档案馆存档的材料，可提交《城建档案馆存档证明》原件及加盖存档章的材料复印件；未在城建档案馆存档的材料提交复印件的，需核原件并在复印件加盖建设单位（开发商）公章；

3、第6项提交空地不动产权证书后，经审核用地上建筑物未全部确权或建设指标未使用完毕的，发证时退回空地不动产权证书；已全部建设并确权完毕的，该空地不动产权证书收回注销。

附件 2

商品房预售权籍业务受理收件标准

序号	申请材料类别	资料名称	备注	
1	一、申请书	商品房预售权籍业务申请书	原件	
2	二、申请人身份证明	申请人或被委托人身份证明	核原件收复印件	本人身份证原件拍照
3		法人代表证明书及授权委托书	原件	
4		房地产开发企业资质证	核原件收复印件	
5	三、不动产权属证书或者土地权属来源材料	不动产权证书	核原件收复印件	已办空地证需提交
6		建设用地使用权出让合同（含变更合同、补充协议）	核原件收复印件	
7		建设用地批准书	核原件收复印件	已与建设用地规划许可证合并的不提交
8	四、建设工程符合规划的材料	建设用地规划许可证及建设用地规划要点	核原件收复印件	
9		用地红线图	核原件收复印件	

10		建设工程规划许可证	核原件收复印件	
11	五、不动产调查或者测绘报告	珠海市商品房预售面积测算报告	原件	
12	六、其它材料	门牌编制表（含门牌编号一览表）	原件	报建编号与门牌编号不相符的，应提供经公安部门确认的平面图；尚未编制的无须提交。
13		总平图、各层报建平面图	核原件收复印件	
<p>注：1、第 2、4、7—10、12 各项材料如可通过向审批或管理部门、城建档案馆、测绘机构共享提取的，无须提交原件及复印件；</p> <p>2、上述复印件需加盖建设单位（开发商）公章；</p>				