枣庄市自然资源和规划局 枣庄市司法局

枣庄市住房和城乡建设局

枣庄市行政审批服务局

枣庄市地方金融监督管理局

枣庄市人民防空办公室

枣庄市中级人民法院

国家税务总局枣庄市税务局

枣自资规字〔2022〕88号

关于印发《枣庄市不动产单元代码“一码关联”新建项目全生命周期管理工作

方案》的通知

各区（市）自然资源局、司法局、住房和城乡建设局、行政审批局、地方金融监管局（金融服务中心）、人防事务中心、人民法院、税务局；枣庄高新区财政金融局、国土住建局、行政审批局、税务局：

 为贯彻落实市政府营商环境创新提升行动计划，推进不动产单元代码关联（简称“一码关联”）新建项目全链条事项，建立完善新建项目全生命周期管理机制，以“一码关联”实现全过程信息可追溯，全面提升营商环境水平。根据《省自然资源厅关于建立不动产单元代码“一码关联”新建项目全生命周期管理机制的通知》（鲁自然资字〔2022〕90号），现结合我市工作实际，特制定本方案。

一、工作目标

不动产单元码是不动产在空间位置上的唯一标识。以不动产单元代码作为数据关联互认的关键字段，纵向关联建设项目用地、规划、建设、销售、交易各阶段，横向关联合同签订、贷款、核税、缴费、司法、公证、水电气热过户等事项，构建起新建项目全业务、全流程、全生命周期业务高效协同、系统共享集成的项目管理新机制，探索在社会治理、政府管理、社区服务等领域更多应用场景。

二、工作任务及工作流程

不动产单元代码编制，应符合《不动产单元设定与代码编制规则》（GB/T 37346-2019），为28位编码。包含6位县级行政辖区代码+3位地籍区代码+3位地籍子区代码+2位宗地特征码+5位宗地顺序号+1位定着物特征码+8位定着物单元号，由不动产登记机构利用地籍数据库编制。代码一经编制，便具有唯一性，是该不动产全生命周期的唯一身份信息，是关联的必选字段，对因规划变动、不动产分割合并等原因需要增设、变更的代码，应依法依规进行调整，并做好代码间的关联映射关系，确保可溯及既往。

（一）关联用地规划审批

1、宗地赋码。结合“多测合一”改革，按照城乡规划确定的建设项目使用范围供应建设用地的，以新供应的建设用地范围设定不动产单元（宗地）并编制代码，并在《国有建设用地使用权出让合同》或《国有建设用地划拨决定书》《建设用地规划许可证》、税收票证和出让金（划拨价款）缴纳凭证上记载不动产单元代码，服务于用地审批及“交地即办证”，通过不动产权籍数据库实现前后关联。

2、赋码流程。**负责供地科室（单位）将拟预编宗地信息，通过不动产登记系统“预编不动产单元码功能”，提交至属地不动产登记机构，属地不动产登记机构负责编制不动产单元代码（宗地），由负责供地科室（单位）记载土地出让公告（划拨用地批复文件）中。在土地供应后，供地科室（单位）通过不动产登记系统“土地信息维护功能”，将用地单位信息补充完整，并上传土地出让合同（**国有建设用地划拨决定书**）和出让金**（划拨价款）**缴纳凭证等资料。**

 **责任部门：市、区（市）自然资源和规划部门、行政审批部门、税务部门。**

（二）关联建设工程规划许可、施工许可

1、在宗地上叠加建筑物（房屋）需要颁发《建设工程规划许可证》、《建筑工程施工许可证》时，应沿用《不动产权证书》或《国有建设用地使用权出让合同》、《国有建设用地划拨决定书》上记载的不动产单元（宗地）代码。

2、建设单位通过工改系统申请《建设工程规划许可证》时，录入不动产单元（宗地）代码，生成电子证照，并共享应用。

3、建设单位申请《建筑工程施工许可证》时，由工改系统调用《建设工程规划许可证》录入的不动产单元（宗地）代码，生成电子证照，并共享应用。

**责任部门：市、区（市）自然资源和规划部门、行政审批部门、住建部门、人防部门。**

（三）关联新建商品房销售

1、关联商品房预售许可。颁发《新建商品房预售许可证》时，应沿用《建设工程规划许可证》上记载的不动产单元代码，并记录在证书信息中。

2、《新建房屋买卖合同（含预售、现售）》《抵押合同》、税费征缴凭证应记载相应的不动产单元代码。

3、数据共享方式。不动产登记系统与住建审批系统对接，实现不动产单元（楼盘表）数据共享，**支持该不动产单元的预售许可、预售合同以及测绘信息共享应用。**

**责任部门：市、区（市）行政审批部门、住建部门、税务部门、地方金融监管部门。**

**（四）关联建设工程竣工验收**

1、申请验收。建设单位通过工改系统申请验收时，可采取数据共享方式，利用原不动产单元（宗地）代码获取楼幢单元代码，或采用录入方式，录入预售许可的楼幢（宗地+房屋）不动产单元代码办理验收申请。

2、成果关联。完成土地和规划核实合格验收、竣工验收的，在《土地核验和规划核实合格证》、《工程竣工验收备案表》上记载不动产单元代码，生成电子证照，共享应用。

3、数据共享方式。不动产登记系统与工改系统对接，实现不动产单元（楼幢）代码、土地和规划核验及竣工验收等信息资料共享。

**责任部门：市、区（市）自然资源和规划部门、行政审批部门、住建部门、人防部门。**

**（五）关联不动产首次登记**

依据竣工验收申请时提供的幢不动产单元代码，通过共享的方式调取竣工验收等材料和调取相应户信息，办理不动产首次登记，同步生成电子证照。

**责任部门：市、区（市）自然资源和规划部门。**

**（六）横向关联**

1、关联不动产交易、查封、判决裁决、公证、注销。推动不动产单元代码跨部门应用，相关部门、单位在办理《不动产转让合同》《国有建设用地使用权收回协议书》《借贷合同》《抵押合同》《公证书》《判决书》《裁定书》《协助执行书》等材料中记载不动产单元代码，以不动产单元代码为关联字段，实现与交易、土地审批、司法裁决、公证等业务信息共享，避免重复提交资料，降低企业、群众办事成本。

2、建立不动产登记信息和失信被执行人名单信息互通共享机制。自然资源部门共享人民法院的失信被执行人及失信被执行人的法定代表人、主要负责人、实际控制人、影响债务履行的直接责任人员信息，在办理转移、抵押、变更等涉及不动产产权变化的不动产登记时，将相关信息共享给人民法院，便于人民法院依法采取执行措施。

3、水电气热关联。新建商品房首次开通水电气热户号时，根据水电气热企业系统建设情况，有条件的，采用系统对接的方式，通过共享的方式获取户不动产单元（户）代码；条件不具备的，由开发企业提供经不动产登记机构确认的不动产单元（户）代码，将不动产单元（户）代码记载于业务系统和纸质证书（电子卡）信息中。

**责任部门：市、区（市）自然资源和规划部门、行政审批部门、住建部门、人民法院、司法行政部门、水电气热单位。**

**三、工作要求**

**（ 一）提高政治站位**。 不动产单元代码“一码关联” 是优化登记财产营商环境的重要指标任务，各部门、单位要充分发挥主动性和创造性，进一步明确工作分工，强化责任意识，主动进行政策协同创新，疏导阻滞，求同存异，确保不动产单元代码“一码关联” 改革任务落实落地。

**（二）强化信息共享**。各部门、单位应最大程度地实现部门内部、相关部门之间的数据共享，通过信息共享应用，实现业务流程优化。各部门、单位要做好数据共享应用过程中的安全防护工作，确保数据信息安全。各部门单位要及时完成涉及事项的流程再造，在相关证件中增加不动产单元代码栏目。

**（三）加强宣传推广**。各部门、单位要充分利用各类宣传媒介，以企业群众喜闻乐见的形式广泛宣传不动产单元代码“一码关联”应用成效，提升企业群众的知晓度，增加企业群众的满意度和获得感。

2022年10月14日